

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Regionaal Actieprogramma: doel en status
- 1.2 Regionaal Actieprogramma: inhoud
- 1.3 Regionaal Actieprogramma: totstandkoming

Hoofdstuk 2 Beleidscontext

- 2.1 Provinciale beleidscontext
- 2.2 Regionale beleidscontext
- 2.3 Veranderende omgeving

Hoofdstuk 3 Doelstellingen en opgaven

- 3.1 *opgaven vanuit de bouwende regio*: kwantitatieve opgave nieuwbouw en transformatie
- 3.2 *opgaven vanuit de bouwende en duurzame regio*: kwalitatieve opgave betaalbaarheid, toegankelijkheid en duurzaamheid
 - 3.2.1 betaalbaarheid
 - 3.2.2 toegankelijkheid
 - 3.2.3 duurzaamheid
- 3.3 *opgaven vanuit de inclusieve en vernieuwende regio*: kwaliteit en gebruik voorraad
- 3.4 *opgaven vanuit zorgzame regio*: regie op zorg en wonen kwetsbare groepen

Hoofdstuk 4 Samenvatting bijdrage regio aan provinciale doelstellingen, uitvoering, organisatie en financiering

Bijlage : Projectplan RAP

RAP2 regio GOOI EN VECHTSTREEK 2016 - 2020

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor u ligt het tweede Regionaal Actieprogramma (RAP) van de Gooi en Vechtstreek. Op 10 april 2017 stelde de regionale stuurgroep wonen het concept-RAP voor de regio Gooi en Vechtstreek vast. Nadat alle colleges het concept hadden vrijgegeven voor inspraak was dat het startsein voor de consultatieronde onder woningcorporaties, huurdersorganisaties, consumentenorganisaties en andere stakeholders en alle gemeenteraden in de regio. Het College van Gedeputeerde Staten behandelde het concept-Rap op In het nu voorliggende RAP Gooi en Vechtstreek zijn de uitkomsten van de consultatierondes en de aanbevelingen van het College van Gedeputeerde Staten verwerkt.

1.1 Regionaal Actieprogramma: doel en status

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. Om uitvoering te geven aan de woonvisie worden Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) ontwikkeld. Dit gebeurt door de regio's in samenspraak met de provincie. Op basis van deze RAP's en de projectvoorstellen die in het kader van de RAP's gemaakt worden, verdeelt de provincie gelden die ze beschikbaar heeft voor woonbeleid.

Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionaal woonbeleid in kwantitatieve en kwalitatieve zin, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma kan een robuust kader bieden voor lokale differentiatie en het maken van (prestatie)afspraken daarover. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van bewoners en woningzoekenden. De regio Gooi en Vechtstreek heeft (onder meer) de totstandkoming van het Regionaal Actieprogramma aangegrepen om de regionale woonvisie uit 2008 'Zorg voor Wonen' te vervangen door een nieuwe regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030. Deze nieuwe woonvisie is door alle zeven gemeenteraden van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek per maart 2017 vastgesteld.

Dit tweede Regionale Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek bevat (publiekrechtelijke) afspraken tussen de regio(gemeenten) en de Provincie Noord-Holland en bestrijkt de periode 2016-2020. De provinciale woonvisie beslaat 10 jaar: 2010-2020. Dat betekent dat in die periode twee RAP-periodes worden doorlopen. De eerste RAP-periode is voor de Gooi en Vechtstreek succesvol verlopen. Er is invulling gegeven aan de kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouwafspraken. De projecten over *betalbaarheid* en *bereikbaarheid* zijn voltooid; de resultaten zijn meegenomen in de nieuwe regionale woonvisie en hebben op tal van punten geleid tot verbeteringen in het werkveld van wonen in de regio. Het *corporatiehotel* 'In between places' is in april 2017 door de wethouder van Hilversum en de gedeputeerde van de provincie

Noord-Holland geopend. Het *duurzaamheidsprogramma* Energie Besparen Gooi en Vecht, dat in 2012 is gestart, loopt in overleg met de provincie in 2016-2017 nog door en de regio wil dit ook de jaren daarna nog voortzetten.

Vanwege de voorliggende periode waarin eerst de nieuwe regionale woonvisie is ontwikkeld en vastgesteld zal de materiele start van het tweede RAP van de regio Gooi en Vechtstreek medio 2017 zijn; de resultaten over 2016 zullen echter daarin wel worden meegenomen.

Voor de start van RAP2 heeft de regio Gooi en Vechtstreek een Plan van Aanpak opgesteld dat door de colleges van de zeven regiogemeenten en het College van Gedeputeerde Staten van de provincie in februari-maart van 2017 is vastgesteld.

1.2 Regionaal Actieprogramma: inhoud

Het Regionaal Actieprogramma Gooi en Vechtstreek bestaat uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 2 is een beschrijving van de provinciale beleidscontext en een beschrijving van de regionale context.

Hoofdstuk 3 gaat over het regionaal kwantitatief woningbouwprogramma. Naast het kwantitatieve programma kent het programma een kwalitatieve invulling: het aantal/aandeel betaalbare en het aandeel nultredenwoningen. Over dit kwantitatieve en kwalitatieve programma maken provincie en regio afspraken met elkaar.

Het vierde en laatste hoofdstuk van het RAP bevat de uit projectvoorstellen, of beter: voorlopige projectvoorstellen en geeft weer hoe deze bijdragen aan de provinciale doelstellingen. Ook beschrijft dit hoofdstuk de uitvoering organisatie en financiering van het regionale uitvoeringsprogramma wonen.

Al jaren wordt in de regio stevig samengewerkt op het gebied wonen - van visievorming, huisvestingsverordening tot beschermd wonen, statushouders et cetera. Daarvoor bestaat een robuuste organisatie op zowel bestuurlijk niveau (portefeuillehoudersoverleg, stuurgroep) als op ambtelijk niveau (Platform Brede Kijk), waarin zowel gemeenten als woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn vertegenwoordigd. Ook met andere stakeholders (ouderenbonden, maatschappelijke platforms) bestaat regelmatig contact in (reguliere) gremia.

In dit tweede RAP worden door de regio een lijst projectvoorstellen gepresenteerd waarvan 5 projectvoorstellen zijn geprioriteerd en ook uitgewerkt in een projectplan. In totaal heeft de regio 33 punten op haar wonen-agenda, waarvan 21 voortvloeien uit het RAP; de overige punten behelzen reguliere (beleids)taken en taken die voortvloeien uit de RSA-agenda. Hoe de voorstellen aansluiten bij de provinciale en regionale speerpunten van beleid staat in een schema weergegeven. In menig projectvoorstel komt tot uitdrukking dat woonbeleid niet op zichzelf staat maar juist vaak raakt aan andere beleidsterreinen als economische ontwikkeling/werkgelegenheid en zorg. De integraliteit van de werkelijkheid wordt weerspiegeld in beleid en vervolgens bijvoorbeeld in de projectvoorstellen die gaan over de aanpak van leegstaande kantoren en de instelling van een regionale wooncoach. Na behandeling van het RAP door de Provincie zullen door de regio concrete projectvoorstellen worden ingediend waarmee financiële ondersteuning vanuit de Provincie beschikbaar kan komen.

Hoofdstuk 4 sluit af een korte toelichting op de uitvoering, organisatie en financiering. In het Projectplan RAP Gooi en Vechtstreek wordt hier nader op ingegaan (zie bijlage).

1.3 Totstandkoming Regionaal Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek

Het Regionale Actieprogramma wonen (RAP) is tot stand gekomen op een voor de regio kenmerkende wijze. Gestart is met een integraal en interactief proces om te komen tot een nieuwe regionale woonvisie; deze is eind maart 2017 door alle gemeenteraden in de regio vastgesteld. Vertrekpunt voor de woonvisie is mede vorm gegeven door de Regionale Samenwerkingsagenda, waarin de gemeenteraden van zeven (voorheen negen) gemeenten hun prioriteiten hebben aangegeven op meerdere beleidsterreinen. Bij het proces van totstandkoming van de regionale woonvisie is vanaf de start een brede groep stakeholders betrokken, waaronder woningcorporaties, huurdersorganisaties en ontwikkelaars/beleggers. Voor de onderlinge afstemming is gebruik gemaakt van de bestaande gremia en overlegstructuur binnen de regio, op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Het hele proces van de woonvisie en van het daaruit voortvloeiende RAP heeft onder leiding gestaan van een bestuurlijke begeleidingscommissie en van de stuurgroep Wonen, bestaande uit wethouders wonen en corporatiedirecteuren. In het projectplan (bijlage) is deze structuur in een schema weergegeven.

In de regionale woonvisie is al een begin gemaakt met het formuleren van een actieprogramma wonen door niet alleen een visie te formuleren, maar tegelijk ook de (beleids)voornemens die daaruit voortvloeien. In het proces om een woonvisie te ontwikkelen is voorgesorteerd op de prioriteiten die in de regio gesteld worden ten aanzien van de uitvoering ervan. Op deze wijze zijn ruim 20 punten geformuleerd waarmee we regionaal aan de slag gaan. In het projectplan zijn deze kwantitatieve en kwalitatieve programmaonderdelen op een rij gezet onder het kopje 'procesbegeleiding'. Daaraan zijn toegevoegd de programmaonderdelen die voortvloeien uit de provinciale speerpunten voor zover deze (nog) niet waren opgenomen in de regionale woonvisie.

In februari 2017 is een plan van aanpak RAP2 opgesteld dat door zowel Gedeputeerde staten van de Provincie Noord-Holland als door de colleges van de zeven regiegemeenten is vastgesteld.

Net als voor de regionale woonvisie is voor de afstemming van het concept RAP dankbaar gebruik gemaakt van het Regiopodium, een platform voor alle gemeenteraadsleden in de regio, waarbij (voor de gelegenheid) ook alle andere stakeholders waren uitgenodigd.

Het definitieve concept RAP voor de regio Gooi en Vechtstreek is vervolgens aan alle colleges ter vaststelling aangeboden onder verzoek tot informeren danwel consulteren van de gemeenteraden c.q. raadscommissies.

Hoofdstuk 2

2.1 Provinciale beleidscontext

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Met deze visie koos de provincie – waar het gaat om woningbouw – voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'. In de woonvisie worden drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet:

Ten eerste de *demografische ontwikkelingen*: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.

De tweede opgave voor het wonen wordt gevormd door een combinatie van *maatschappelijke ontwikkelingen*: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.

De derde opgave is gelegen in de *economische ontwikkelingen* en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd (anno 2010, sic) sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning).
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de loop van de jaren heeft de provincie Noord-Holland nog een aantal speerpunten van beleid geformuleerd, zoals:

- differentiatie woonmilieus
- (collectief) particulier opdrachtgeverschap
- intensivering rond ov-knooppunten

Behalve de Provinciale Woonvisie spelen ook de Structuurvisie en Provinciale verordening een belangrijke rol van de Regionale Actieprogramma's, met name waar het gaat om het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). In het Plan van Aanpak valt hier namelijk over te lezen dat, indien gemeenten in Noord-Holland willen bouwen buiten bestaand stedelijk gebied, nut en noodzaak hiervan middels de RAP's worden aangetoond. Daarbij zal de provinciale monitor woningbouw worden gebruikt voor de onderbouwing van de vraag of deze ontwikkeling binnenstedelijk dan wel buiten bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

2.2 Regionale beleidscontext

De zeven gemeenten van de regio hebben gezamenlijk een nieuwe regionale woonvisie 2030 uitgewerkt en vastgesteld.

De regionale woonvisie is ontwikkeld als uitwerking van de wonen gerelateerde onderdelen van de Regionale Samenwerkingsagenda (RSA). Dit is de integrale agenda voor intergemeentelijke samenwerking, die aan het begin van de huidige collegeperiode 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, herbestemmingen transformatie.
- inzetten op energieneutraliteit.

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, dat is gestart met een *raadsafari* (september 2015) en een online enquête. Ook is er een *dag van het wonen* georganiseerd (december 2015), diverse raadsinformatie-bijeenkomsten en een *projectendag* (mei 2016).

Deze woonvisie is het beleid- en afwegingskader voor het gezamenlijk en individueel handelen. In deze paragraaf wordt een korte samenvatting gegeven van de regionale woonvisie.

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.

Gooi en Vechtstreek maakt onderdeel uit van de MRA-woningmarktregio (de metropoolregio Amsterdam); in de MRA Agenda 2016 is vanuit de doelstelling de (internationale) concurrentiepositie te behouden en verstevigen 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.

De regio Gooi en Vechtstreek groeide de afgelopen jaren per saldo gestaag tot een kleine 250.000 inwoners in 2015. Prognoses laten zien dat de **groei van de regio zeker tot 2030** nog doorzet, al zijn er binnen de regio lokale verschillen. Ook qua leeftijdsopbouw zien we een gedifferentieerd beeld: er is sprake van **vergrijzing**, maar tegelijkertijd is ook het aantal jongeren (5-18 jaar) in de regio gegroeid (**vergroening**). De vergrijzing in de regio zit rond het Noord-Hollandse gemiddelde: het aantal 65+ers neemt fors toe en het aantal huishoudens boven de 75 jaar verdubbelt. Ondanks de instroom van jongeren is de daling van de beroepsbevolking vrij groot, -13.900 personen oftewel -10 procent.

Sinds een aantal jaar heeft de regio Gooi en Vechtstreek een **positief migratiesaldo**. Dit komt door het toegenomen aantal vestigingen (van statushouders tot expats) in de regio.

In lijn met het aantal huishoudens groeit ook de woningvoorraad in de regio. De regio Gooi en Vechtstreek kent een **relatief oude woningvoorraad** waarvan 70 procent bestaat uit **eengezinswoningen** en bijna 60% uit **koopsector** – maar ook hierin verschillen gemeenten onderling.

Het passend faciliteren van de groei van de bevolking, 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.

*Samengevat luidt de **missie** van de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 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.

De missie voor 2030 vormt daarmee een logische voortzetting van het **wensbeeld 2020** zoals in de vorige visie geformuleerd:

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

De missie van de regionale woonvisie 2030 vormt het lange termijn perspectief van de regio op het wonen. Vanuit deze missie zijn **drie sleutelambities** geformuleerd; deze ambities vormen de basis van de regionale woonvisie:

➤ **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. 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. Met matregelen, pilots en experimenten wordt geprobeerd de doorstromingsmogelijkheden te vergroten. Naast de sociale huursector spelen hierbij ook de (betaalbare) vrije huur- en koopsector een belangrijke rol.

➤ **Identiteit en diversiteit**

De grote afwisseling van karakteristieke woonlandschappen in een regio met een rijke cultuurhistorie, in een 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 maakt de Gooi en Vechtstreek tot een regio met een geheel

eigen identiteit. Deze identiteit is één van onze meest waardevolle assets en moet daarom behouden en versterkt worden.

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

➤ **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. Gooi en Vechtstreek heeft een traditie als het gaat om samenwerking op het beleidsveld wonen. Deze samenwerkingsvormen worden de komende jaren gecontinueerd en waar nodig uitgebreid. Het RAP als uitwerking van de regionale woonvisie geldt daarbij als samenwerkingsagenda.

De missie is uitgewerkt aan de hand van **5 thema's**:

➤ de **inclusieve regio** - een woonregio voor iedereen

De missie een inclusieve regio te willen zijn is niet alleen vanuit sociaal oogpunt van belang 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.

➤ de **bouwende regio** - bouwopgave en transformatie

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 vraag gestuurd bouwprogramma. Voor de periode 2015 t/m 2020 is een versnelling nodig om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

➤ de **vernieuwende regio** - vernieuwing van de bestaande woningvoorraad

De regio wil werken aan 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.

➤ de **zorgzame regio** - wonen met zorg

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. Mensen wonen meer en 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.

Ook wil de regio meer dynamiek op de woningmarkt creëren door senioren senioren meer bewust te maken van de toekomstmogelijkheden in hun huidige woonsituatie en mensen met een (latente) verhuishwens te coachen. 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.

➤ de **duurzame** regio - naar een duurzame toekomst

Verduurzaming speelt een centrale rol in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek. De regio zet in op energieneutraliteit in 2050 door het terugdringen energieverbruik en opwekken van duurzame energie. Deze duurzaamheidsambitie levert niet alleen milieuwinst op; goed geïsoleerde woningen zijn ook comfortabeler om in te wonen en bovendien levert het verduurzamen de nodige economische impulsen en banen op.

In de regio Gooi en Vechtstreek zetten gemeenten daarnaast steeds sterker in op energietransitie: vanaf 2020 willen we nieuwbouw ontwikkelen zonder gasaansluiting en vanaf 2040 'all-electric' wonen. De uitvoeringsagenda hiervan wordt in de komende periode ontwikkeld en staat dus (nog niet) in het RAP.

2.3 Veranderende omgeving

Maatschappelijke context:

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 wil hierin ondersteunen en inspireren en waar nodig gezamenlijke kaders stellen.

De eerste RAP-periode heeft zich gekenmerkt door de economische crisis: er werd minder gebouwd, mensen kregen minder financieringsmogelijkheden en banken en burgers werden spaarzamer, voorzichtiger en onzekerder. In 2016 is de dynamiek op de regionale (koop) woningmarkt weer op het niveau van voor de crisis, wat zich onder andere manifesteert in toegenomen transacties en weer snel oplopende woningprijzen.

Naast de systeemwijzigingen op de woningmarkt heeft zich ook een systeemwijziging in de zorg en maatschappelijke ondersteuning voltrokken. Deze taken zijn sinds 2015 gedecentraliseerd naar gemeenten. Tegelijkertijd voltrekt zich de extramuralisering van zorg, van eerst gehandicaptenzorg en ouderenzorg naar nu ook GGZ-zorg (waaronder beschermd wonen). Voor de woningmarkt en dan vooral in de sociale huur betekent dit nieuwe doelgroepen en een nieuwe manier van werken.

In 2015-2016 heeft bovendien een (boven- trendmatig) groot aantal mensen zijn toevlucht gezocht in Nederland. De huisvesting van hen en bijbehorende zaken als zorg en begeleiding, onderwijs en werk stelt gemeenten onder tijdsdruk voor complexe opgaven

Wettelijke en juridische context:

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 de Wet Doorstroming Huurmarkt.

De nieuwe 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.

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.

Nieuw hierbij is de rol van huurdervertegenwoordiging die, naast gemeente en woningcorporatie, nu een formele rol heeft bij het opstellen van de prestatieafspraken.

Samengevat

De economische crisis is voorbij, de druk op de woningmarkt weer 'als vanouds' en nieuwe doelgroepen dienen zich aan. De noodzaak tot meer bouwen én meer doorstroming in de sociale sector en in het (lage) middensegment is evident.

Woningcorporaties zijn meer beperkt tot het uitvoeren van hun kerntaken, gemeenten hebben een regisserende rol gekregen en huurdersorganisaties een formele positie bij het maken van prestatieafspraken. Samenwerking van alle partijen is daarom belangrijker dan ooit te voren.

Hoofdstuk 3

3. Doelstellingen en opgaven

Zoals in het RAP beschreven dragen alle projecten en afspraken bij aan de missie op het gebied van wonen zoals die is opgenomen in zowel de regionale woonvisie als in het regionale actieprogramma Wonen.

3.1 opgaven vanuit de bouwende regio: kwantitatieve opgave nieuwbouw en transformatie

In de periode 2010 tot 2015 was de nieuwbouwproductie in de regio stabiel en lag gemiddeld iets boven de 500 woningen per jaar. Weliswaar bleef de commerciële bouw in deze periode wegens de crisis achter, maar in de sociale sector werd gebouwd in regulier tempo.

De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraag gestuurd bouwprogramma. De meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland 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 komende jaren is de vraagdruk groter dan in de periode na 2020 vanwege inhaaleffecten van de economische crisis en instroom van nieuwe doelgroepen.

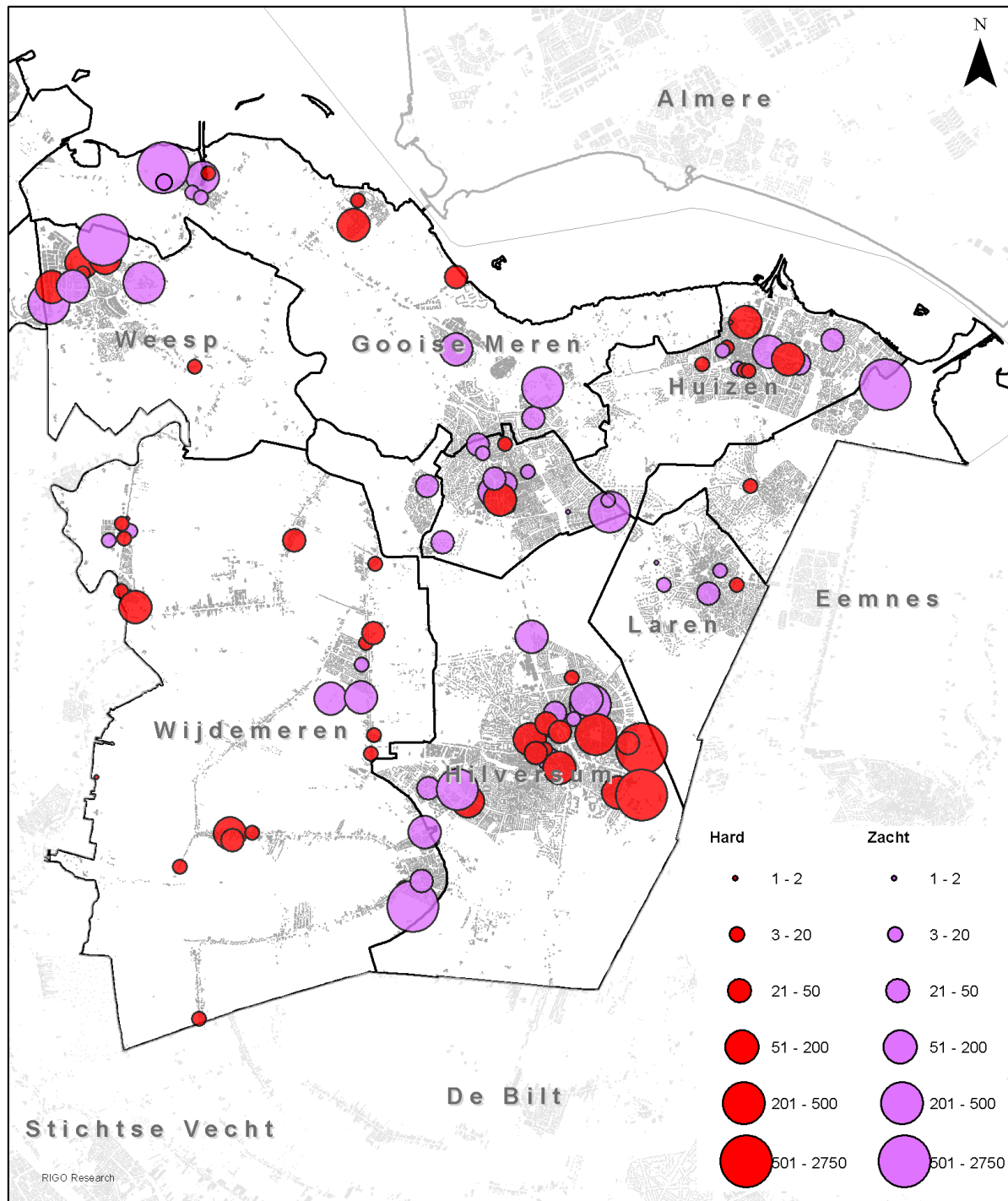
Tot 2030 bevat het programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Onder transformatie worden alle toevoegingen anders dan nieuwbouw verstaan (definitie 'toevoegingen anderszins' CBS). Het bouwprogramma 2015-2020 bevat 750 nieuwbouwwoningen per jaar en 175 transformaties.

	2015	(2015 -) 2020	(2020 -) 2030	totaal
Huishoudens*	113.100	117.400	123.800	groei 10.700
toevoeging nieuwbouw <i>per jaar</i>		3.750 750	5500 550	toename 9.250
toevoeging transformatie <i>per jaar</i>		875 175	1400 140	toename 2.275
toename totaal		4.625	6.900	11.525

* Provincie Noord-Holland, Primos-prognose 2015

De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een **beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties**. De geplande woningbouwproductie tot 2020 en zelfs die 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.

Als kader voor de regionale bouwopgave geldt behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Verreweg de meeste bouwlocaties liggen dan ook **binnen bestaand stedelijk gebied** zoals blijkt uit onderstaande kaart.



* bron: provinciale monitor plancapaciteit bewerking door RIGO, maart 2016

Verreweg de meeste woningbouwplannen zijn kleine plannen, maar de enkele grote leveren verreweg de meeste plancapaciteit.

Kolom1	Hard		Zacht		Eindtotaal	
Planomvang	Plannen	Woningen	Plannen	Woningen	Plannen	Woningen
0-20	41	238	30	308	71	546
21-50	10	398	23	894	33	1292
51-200	13	1219	14	1393	27	2612
>200	3	1397	10	7002	13	8399
Eindtotaal	67	3252	77	9597	144	12849

* inclusief vertrouwelijke locaties (staan niet op de kaart)

* harde plancapaciteit = status 1 en 2 (onherroepelijk en vastgesteld)

* zachte plancapaciteit = status 3, 4 en onbekend (in voorbereiding en potentieel)

De voorgenomen bouwlocaties, zoals op bovenstaande kaart en in de tabel zijn weergegeven, zijn gebaseerd op de provinciale monitor plancapaciteit volgens meest recente is actualisatie van maart 2016. Precies deze plannen zijn opgenomen in de regionale woonvisie welke door alle gemeenteraden in maart 2017 zijn vastgesteld. In het kader van de MRA-agenda actie 1.1 wordt de monitor momenteel geoptimaliseerd en geactualiseerd;

Afstemmingsprocedure

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek leggen jaarlijks de meest actuele plancapaciteit in de provinciale monitor vast. Jaarlijks wordt de actuele monitor plancapaciteit gecommuniceerd en besproken in de regionale stuurgroep wonen.

In het kader van de uitvoering van de per 1 maart 2017 gewijzigde PRV dienen regio's afspraken te maken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De gemeenten in de Gooi en Vechtstreek hanteren de planmonitor als grondslag voor het jaarlijkse onderlinge overleg en afspraken over de woningbouwplannen. Voor locaties buiten stedelijk gebied zal daarbij de bestaande afstemmingsprocedure in de komende periode van het RAP gecontinueerd, waarbij voor elke locatie een zienswijze gevraagd wordt aan alle gemeenten in de regio.

OV-knooppunten

Binnen het stedelijk gebied geldt extra focus op OV-knooppunten (Maak plaats! Werken aan knooppuntontwikkeling in Noord-Holland, Provincie Noord Holland & Vereniging Deltametropool 2014).

In dat kader wordt onder andere een integraal plan ontwikkeld voor het gebied rond NS-station Hilversum. Voor de stationsgebieden in Bussum-Zuid en Weesp wordt een verkenning uitgevoerd. Daarbij wordt het zogenaamde 'vlindermodel' gehanteerd.

Mobiliteit en bereikbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden voor succesvolle steden en dorpen. Tegelijkertijd kampen we met de negatieve gevolgen van die mobiliteit in de vorm van congestie en luchtvervuiling. Het openbaar vervoer kent, als alternatief voor autovervoer, deze nadelen veel minder.

De regio Gooi en Vechtstreek wil haar (OV-)bereikbaarheid vergroten door gebieden rondom OV-corridors en knooppunten te versterken met onder andere woningbouw en daarmee het reizigerspotentieel te vergroten.

Corridors en knooppunten gaan over veel meer dan alleen efficiënt vervoer. Het zijn ook belangrijke economische assen en OV-knooppunten bieden bovendien mogelijkheden om te voorzien in de behoefte aan centrum woonmilieus. Niet alleen het directe invloedsgebied van OV-knooppunten (1200 m.) biedt kansen voor woningbouwontwikkeling. Ook binnen een straal van 10 minuten fietsafstand³ (fietscontour) van knooppunten kan woningbouw de knooppuntfunctie versterken.

PO en CPO

In de regio Gooi en Vechtstreek is een oude traditie van particulier opdrachtgeverschap; vanuit Amsterdam bouwden de gefortuneerden hun villa's aan de Vecht. Ook in meer recente jaren hebben particulieren hun bouwplannen op losse kavels ontwikkeld, maar zonder dat daar vanuit de overheid sturing op zat. Sinds een aantal jaren staat particulier opdrachtgeverschap, zowel individueel en collectief, meer in de (bestuurlijke) belangstelling. In diverse gemeenten is (c)po onderdeel van de **ontwikkelstrategie** geworden, zowel vanuit behoefte aan diversiteit in ruimtelijke kwaliteit als vanuit behoefte aan het faciliteren van individuele woonwensen. Zowel in de Blaricummermeent als op Anna's Hoeve bestaat een deel van het programma uit (diverse variaties van) (c)po.

Ook bij nieuwe locaties worden de mogelijkheden voor (c)po bewust verkend, al zal zelfbouw in deze drukke woningbouw in kwantitatieve zin geen grote factor (gaan) spelen.

Een goede manier om zelfbouwlocaties (vaak gemeenten), zelfbouwers, adviseurs en bouwers met elkaar in contact te brengen is het organiseren van **zelfbouwcafés**. De afgelopen RAP-periode is een zelfbouwcafé georganiseerd in de regio in samenwerking met de provincie Noord Holland en dat wil de regio de komende RAP-periode zeker nog eens herhalen. Hierbij kan dan ook de expertise ingebracht worden die inmiddels is opgedaan zoals bij de ontwikkeling van de CPO-projecten Almansweide en Naerdinksveld op de locatie Anna's Hoeve in Hilversum.



* foto: CPO-groep Almansweide, Anna's Hoeve 2016, 7 eengezinswoningen en 16 appartementen

3.2: opgaven vanuit de bouwende en duurzame regio: kwalitatieve opgave betaalbaarheid, toegankelijkheid en duurzaamheid

3.2.1 betaalbaarheid

Naast beschikbaarheid is ook betaalbaarheid van woningen voor minder kansrijke groepen op de woningmarkt een terugkerend thema in het regionale en lokale woonbeleid binnen Gooi en Vechtstreek. De resultaten vanuit het project 'betaalbaarheid' uit RAP1 hebben we als vertrekpunt genomen voor de nieuwe regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030.

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. Vooral 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.

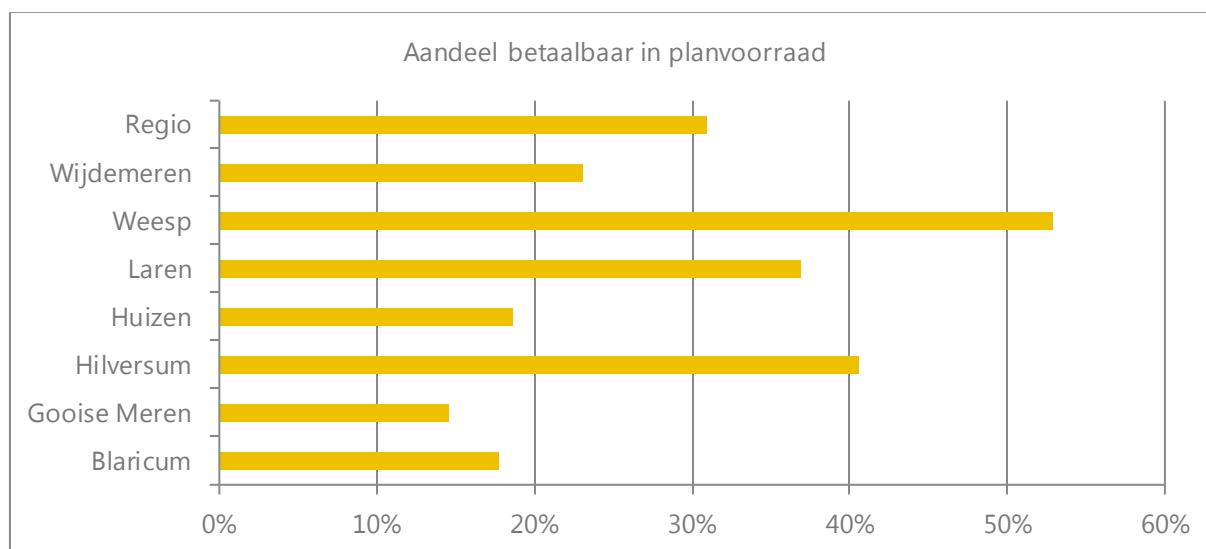
De betaalbaarheid / financierbaarheid van het wonen voor alle doelgroepen is dus steeds het uitgangspunt. Soms zijn hiervoor wettelijke kaders (inkomenseisen sociale huursector) beschikbaar. In andere gevallen is de relatie met betaalbaarheid bepaald op basis van landelijk gehanteerde normen (NIBUD). 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 zowel door nieuwbouw als door transformatie.

HUUR	INKOMENS	KOOP
▼	▼	▼
betaalbaar < liberalisatiegrens € 710	doelgroep sociale huur tot € 35.739 lage middeninkomens € 35.739 tot € 39.874	< € 160.000 € 160.000 tot € 180.000
middelduur € 710 – € 850	middeninkomens € 39.874 tot € 44.658	€ 180.000 tot € 200.000
duur	hoge (midden)inkomens	

> € 850	vanaf € 44.658	€ 200.000
---------	----------------	-----------

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 (prijspeil 2016).

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.



Verschillende 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 – € 850. De belangrijkste doelgroepen voor middensegment huurwoningen zijn jongeren, jonge gezinnen en senior eigenaar-bewoners.

Huishoudens in de groepen tot 35 jaar komen door hun inkomen vaak (net) niet in aanmerking voor een woning in de sociale huursector. Tegelijkertijd zijn hun woon-, werk- en huishoudens carrières 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 senior eigenaar-bewoners die het in de eigen woning opgebouwde vermogen liquide willen maken en/of streven naar meer 'ontzorgd wonen'.

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. 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 middeninkomens beschikbaar kunnen

blijven en passen binnen de kwalitatieve kaders van gemeenten, bijvoorbeeld als het gaat om beeldkwaliteit en minimale grootte van de woningen.

De ambitie van de regio is om tot 2030 1.000 middensegment huurwoningen met een huurprijs tussen € 710 – € 850 toe te voegen aan de woningvoorraad.

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. 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. Op de *projectendag* in het kader van de regionale woonvisie waarbij de marktpartijen breed vertegenwoordigd waren, hebben zij aangaven Gooi en Vechtstreek een interessante investeringsregio te vinden. Hier is ook samen met de markt het idee ontstaan om een biedboek samen te stellen (zie verder het projectplan in de bijlage).

De regiogemeenten ontwikkelen een biedboek middeldure huur en gaan op basis hiervan actief in gesprek met de (beleggers)markt

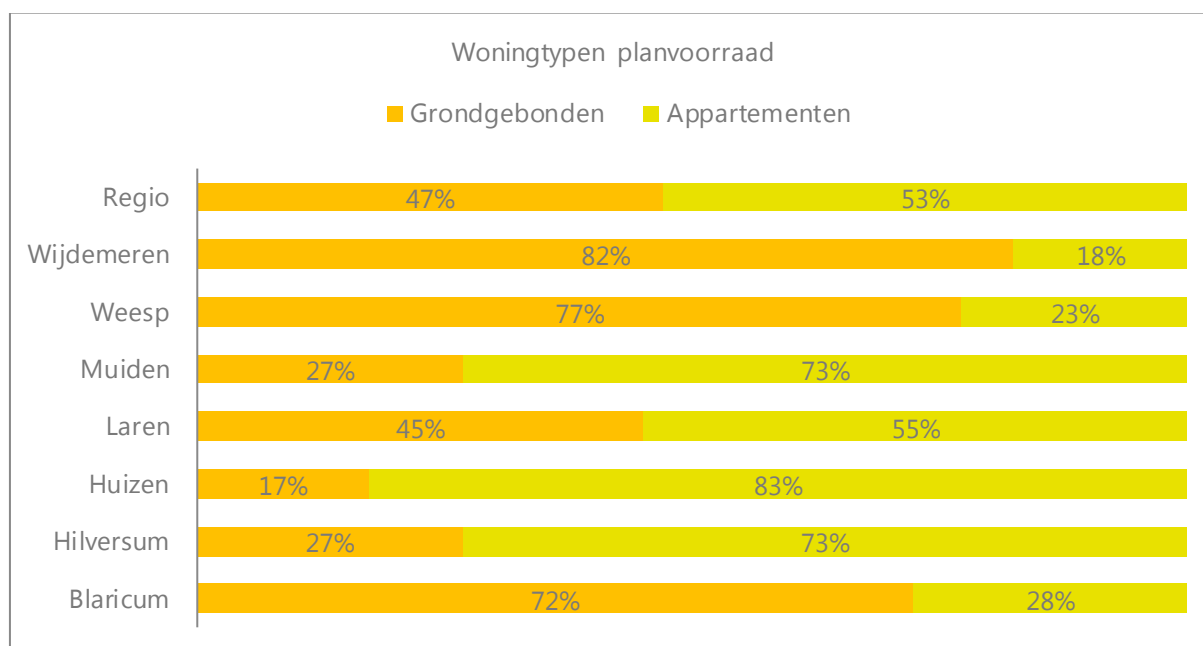
We beperken in de regio Gooi en Vechtstreek de sturing tot die segmenten waar de betaalbaarheid c.q. financierbaarheid het meest knelt, het betaalbare segment (sociale huur en sociale koop, waarvan de grens is aangepast) en het middensegment huur. De andere woningmarktsegmenten worden tot de vrije sector gerekend.

3.2.2 toegankelijkheid

In RAP1 heeft de regio Gooi en Vechtstreek veel expertise opgedaan op het terrein van toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad. De resultaten vanuit het project 'toegankelijkheid' hebben we als vertrekpunt genomen voor de nieuwe regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030.

Puur in aantallen gemeten beschikt de regio over voldoende 0-treden wooneenheden om te voldoen aan de behoefte daaraan van alle bewoners met een fysieke beperking en/of zorgvraag tot 2030. Omdat de vraag en het aanbod logischerwijs niet een op een passen (er wonen ook jongeren in appartementen net als senioren in eengezinswoningen) blijven toegankelijke appartementen zeker als strategische toevoeging op buurt- en wijkniveau noodzakelijk. Het toevoegen van toegankelijke appartementen leidt immers tot de gewenste doorstroming waarbij betaalbare eengezinswoningen en appartementen in de bestaande voorraad vrij kunnen komen.

De regio realiseert de helft van het woningbouwprogramma in het 0-treden segment.



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) en Bloemendalerpolder (Weesp).

Vanuit de focus op binnenstedelijke locaties, transformatielocaties en locaties rondom openbaar vervoer knooppunten zal het aantal toegankelijke appartementen (0-treden) in de planvoorraad op termijn (naar verwachting) toenemen.

3.2.3 duurzaamheid

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 2030 door het terugdringen energieverbruiken opwekken van duurzame energie. In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden.

Vanaf 2020 worden alle *nieuwbouw* woningen in de regio energieneutraal gebouwd.

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:

De regio wil het programma Energie Besparen Gooi en Vecht ook de komende jaren voortzetten.

Er zijn in Gooi en Vechtstreek verschillende initiatieven om particuliere woningbezitters te stimuleren tot verduurzaming. Regionaal is, met financiële ondersteuning vanuit de provincie (RAP), het programma Energie Besparen Gooi en Vecht in 2012 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. In overleg met de provincie Noord-Holland loopt het energieproject uit de eerste RAP-periode nog door in 2016 en 2017; in dit tweede RAP wil de regio dit ook voortzetten voor de jaren daarna.

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.

De doelstelling voor corporatiewoningen is om in 2020 gemiddeld energielabel B 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 in de regio Gooi en Vechtstreek voor extra uitdagingen bij de verduurzaming. Gemeenten en corporaties zorgen voor afstemming en monitoring van de verschillende energetische programma's.

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 energie producerende of tenminste 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).

3.3 opgaven vanuit de inclusieve en vernieuwende regio: kwaliteit en gebruik voorraad

De regio streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continue investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Een 'passende' omvang en een effectief gebruik van de woningvoorraad staan daarbij centraal.

Naast de focus op vastgoed (in relatie tot de doelgroep) 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.

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

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.

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).

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.

De regiogemeenten ontwikkelen kennis van en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven en stellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd' op.

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

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 nieuwe doelgroepen. Dit betekent extra vraag naar (met name goedkope) sociale huurwoningen. In de zeven gemeenten van de regio Gooi en Vechtstreek zijn in totaal 14 woningcorporaties actief. Samen beheren zij circa 30.000 sociale huurwoningen.

De omvang van de voorraad sociale huurwoningen in de regio blijft minimaal op het niveau van 2015.

Vergrijzing, huishoudensverdunding en strengere inkomenseisen zijn ontwikkelingen die ervoor zorgen dat woningcorporaties continue moeten nadenken over de passendheid van hun woningvoorraad voor de doelgroep. Ook spelen economische, technische en duurzaamheidsoverwegingen een rol bij het portefeuillebeleid van woningcorporaties. Bij de meeste woningcorporaties in de regio maakt zowel liberalisering als verkoop van sociale huurwoningen onderdeel uit van de 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 lage middeninkomens. 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 zoals 'KoopGoedkoop' of 'KoopGarant' zijn daarmee een belangrijke schakel geworden in de doorstroming en dragen bij aan een inclusieve regio.

De regio Gooi en Vechtstreek ziet dat verkoop van corporatiewoningen kan zorgen voor dynamiek en kwaliteitsverbetering van de sociale huurvoorraad als geheel. Ook het aanbieden van (betaalbare) **vrije sector huurwoningen** door woningcorporaties kan bijdragen aan de gewenste dynamiek op de woningmarkt. 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, Wijdemerem). 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 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.

Om sociale huurwoningen beter beschikbaar te maken voor de doelgroep is het **stimuleren van de doorstroming** een belangrijk middel. De onlangs vastgestelde 'Wet Doorstroming Huurmarkt' heeft als doel meer doorstroming in de sociale huursector te creëren. De belangrijkste middelen hiertoe zijn een jaarlijkse inkomenstoets, gekoppeld aan **inkomensafhankelijke huurverhoging** en tijdelijke huurcontracten voor bepaalde doelgroepen. De regio Gooi en Vechtstreek onderschrijft al jaren de wenselijkheid van meer dynamiek op de (sociale huur)woningmarkt door het stimuleren van doorstroming. Dit kent echter wel zijn beperkingen. De effectiviteit van de door het rijk genomen maatregelen moet zich nog bewijzen, waarbij de beschikbaarheid van een alternatief aanbod essentieel is.

De regio zet zelf vol in op het stimuleren van doorstroming door:

- ✓ het strategisch inzetten van nieuwbouw
- ✓ de inzet van een wooncoach
- ✓ het doen van experimenten en pilots

De meeste kansen voor het stimuleren van de doorstroming, zien partijen in de regio voor de 'kwalitatieve scheefwoningers' en dan met name senioren, want daardoor worden lange verhuisketens gerealiseerd. Het **strategisch inzetten van nieuwbouw** biedt hierbij kansen: door geschikte woningen te bouwen met de goede voorzieningen in buurten waar veel senioren nu nog in (te grote) eengezinswoningen wonen, komt de doorstroming op gang.

We baseren ons daarbij op de resultaten van het in de eerste RAP-periode door de regio uitgevoerde onderzoek 'Best Practice seniorenhuisvesting' en de 'Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse De Reiger' uit 2015 van bureau Twynstra Gudde.

In de regio vinden volop **experimenten** plaats met methodes om doorstroming te bevorderen, bijvoorbeeld door het verlenen aan bepaalde doelgroepen van voorrang bij passende (nieuwbouw)projecten in de buurt of bij verhuur van middensegment vrije sector huurwoningen aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.

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.

De regiogemeenten willen de mogelijkheden voor stimulering van doorstroming, bijvoorbeeld door de inzet van een wooncoach, onderzoeken en uitwerken in een concreet project.

Scheefwonen is een veel gehoorde en vaak ook beladen term. 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

Voor **kwalitatieve scheefheid** 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.

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.

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.

De afgelopen jaren is het **aantal huishoudens dat 'duur scheef' woont** in de regio sterk toegenomen, van 4 procent in 2009 naar 26 procent in 2015. Huishoudens die duur scheefwonen lopen een verhoogd risico op betalings- en schuldenproblematiek.

Het huidige aandeel van 26 procent dure scheefwoners in de sociale huursector wordt daarom verlaagd naar maximaal 10 procent in 2030.

Door passend toewijzen zal het aandeel dure scheefwoners waarschijnlijk afnemen.

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.

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.

Het uitgangspunt van de regio Gooi en Vechtstreek is dat de slagingskansen voor de groep huishoudens met de laagste inkomens minimaal gelijk blijft.

3.4 opgaven vanuit zorgzame regio: regie op zorg en wonen van kwetsbare groepen

De regio Gooi en Vechtstreek wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg en/of begeleiding 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) verhuiscwens te coachen en senioren meer bewust te maken van de toekomstmogelijkheden in hun huidige woonsituatie (zie paragraaf 3.3.). 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.

De regio wil 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.

De regio neemt 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 regierol op zich om te komen tot een goed format voor succesvolle huisvesting én een zo goed mogelijke integratie in wijken en buurten.

Het zorgen voor voldoende en passende huisvesting voor deze kwetsbare groepen en het begeleiding van mensen naar zelfstandige huisvesting en bij zelfstandig wonen is een gezamenlijke taak voor gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties in de regio. Hierbij is de zorgkant verantwoordelijk voor het in kaart brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en de woonkant voor een passend aanbod. In het vraag gestuurde 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.

Omdat mensen voorheen in instellingen woonden en nu meer (en langer) zelfstandig, 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 wenselijk is. Ook daarom is het van belang dat er de komende jaren voldoende sociale huurwoningen in de regio beschikbaar komen.

De regio neemt regie op efficiënte processen 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.

De regio ziet kansen voor efficiëntere processen om vraag en aanbod vanuit statushouders richting arbeidsmarkt en woningmarkt te laten verlopen en gaat daarover in gesprek met het ministerie.

De regio neemt regie bij huisvesting kwetsbare groepen

Corporaties en gemeenten maken op korte termijn afspraken over taken, rollen en risico's rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Naast mensen die te maken krijgen met extramuralisatie (bijvoorbeeld vanuit beschermd wonen naar zelfstandig (geclusterd) wonen met ambulante begeleiding) gaat het hierbij ook om een bredere groep die problemen ondervindt bij het zelfstandig wonen, bijvoorbeeld om financiële redenen. De regio heeft hierbij een regisserende rol. Nadruk hierbij ligt op vroegtijdige signalering van problemen en efficiënte samenwerking tussen de verschillende betrokkenen waardoor preventieve hulp en ondersteuning kan worden geboden.

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 'urgentie op basis van huren onder voorwaarden' ('derde/laatste kans').

De huidige regelingen voor kwetsbare groepen kunnen beter op elkaar afgestemd worden; de regio neemt daartoe het voortouw.

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	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 waarin wordt beoordeeld onder welke voorwaarden de huurder een 3e kans krijgt.	Uitvoeringsdienst gemeente i.s.m. regio Gooi en Vechtstreek	Verhuurder (corporatie) plus zorgorganisatie(s)

Woonruimteverdeelsysteem

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. Nu de automatische urgentieregeling voor deze groep geschrapt is uit de Huisvestingswet moeten gemeenten zelf bepalen of urgentie noodzakelijk is voor deze doelgroep. De taakstelling en daarmee de noodzaak voor gemeenten om statushouders te huisvesten blijft echter gehandhaafd.

Hoofdstuk 4

Samenvatting bijdrage regio aan provinciale doelstellingen, uitvoering, organisatie en financiering

De provinciale en regionale woonvisie sluiten goed op elkaar aan: de analyse komt vrijwel overeen al is de situatie in de regio Gooi en vechtstreek soms op onderdelen scherper (ingewikkelder) dan in andere regio's, bijvoorbeeld bij betaalbaarheid en afstemming vraag en aanbod. Hieronder is het provinciale speerpunten programma gevuld met de afspraken en projectvoorstellen van de regio Gooi en Vechtstreek. Hierdoor wordt in een oogopslag helder hoeveel en waar de regio bijdraagt aan het realiseren van het provinciaal woonbeleid. Dezelfde afspraken en projectvoorstellen kunnen in meerdere cellen terugkomen omdat ze aan meerdere doelstellingen tegelijk kunnen bijdragen.

RAP GOOI EN VECHTSTREEK 2016-2020	Afstemming vraag en aanbod	Duurzaamheid	Bestaande voorraad
1 750 nieuwbouwwoningen per jaar	x		
2 175 toevoegingen door transformatie	x		
3 strategisch toevoegen nieuwbouw	x		
4 verkenning intensivering bij OV-knooppunten	x	x	
5 verkenning (c)po bij nieuwe locaties	x	x	
6 regionaal biedboek middenhuur	x		
7 1/3 van de woningtoevoegingen in betaalbare segment	x		
8 50% van de woningtoevoegingen met 0-treden	x		
9 voorzetten energiebesparen Gooi en Vecht		x	x
10 corporatiewoningen label B in 2020		x	
11 kaart van aandachtswijken			x
12 goede voorbeelden boek buurtgestuurd			x
13 voorraad sociale huurwoningen blijft minimaal op peil			x
14 doorstroming bevorderen door wooncoach	x		x
15 aandeel dure scheefwoners verlagen naar 10% in 2030	x		x
16 slagingskans voor laagste inkomens blijft minimaal gelijk	x		x
17 de regio wil innovatieve woonzorg vormen faciliteren	x		x
18 de regio neemt regie op extramuralisatie	x		x
18 regie efficiënter proces huisvesting statushouders	x		x
de regio neemt regie bij huisvesting kwetsbare			
20 groepen	x		x
21 regionale woonmonitor			

Uitvoering RAP Gooi en Vechtstreek

Voor de uitvoering van het RAP is een projectplan opgesteld, dat als bijlage bij deze RAP hoort. Daarin is weergegeven hoe de uitvoering in de regio Gooi en Vechtstreek net als voor het RAP in de eerste periode is georganiseerd en hoe de samenwerkende partijen zijn aangehaakt op dit proces.

In het projectplan staan de activiteiten die zullen worden uitgevoerd en de geprioriteerde projecten waarvoor een bijdrage uit het provinciale woonfonds wordt gevraagd.

Om de voortgang van alle activiteiten te kunnen bewaken en eventueel te kunnen bijsturen is een regionale woonmonitoring van groot belang. De monitor moet direct aansluiten bij de onderwerpen uit het RAP en door en voor alle betrokken partijen op eenvoudige wijze te raadplegen zijn. Er zal daarbij ook gebruik moeten worden gemaakt van gegevens van verschillende partijen. Samenwerking is daarom juist bij de monitor essentieel.

Uitvoeringsregeling Woonvisie provincie Noord-Holland

Voor de uitvoering van de RAP's in de periode 2016 t/m 2020 stelt de provincie Noord-Holland in haar Uitvoeringsregeling Woonvisie Noord-Holland 2016 in totaal € 5.656.000 beschikbaar voor de zes RAP regio's. Het subsidieplafond voor de regio Gooi en Vechtstreek is voor deze periode vastgesteld op € 1.00.000,- .

De middelen uit het provinciale Woonfonds kunnen worden ingezet voor activiteiten die aansluiten op de afspraken uit dit RAP. De subsidiebijdrage bedraagt maximaal 50% van de totale kosten. Alle regiogemeenten moeten instemmen met een aanvraag. De 50% niet-subsidiabele kosten kan ook met eigen inzet vanuit de regiogemeenten worden ingevuld (ambtelijke capaciteit of financiële middelen). De subsidiegelden mogen niet worden ingezet voor de aankoop van gronden, het opstellen van een onderbouwing om te bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied of het maken of actualiseren van regulier beleid.