

# Nota beleidsuitgangspunten Regionaal Actieprogramma Wonen regio Gooi en Vechtstreek 2016-2020

*Deze nota vormt een bijlage bij het voorstel Regionaal Actieprogramma Wonen regio Gooi en Vechtstreek, met kenmerk: 17.0001343.*

Ons kenmerk:	17.0001342
Datum:	23-1-2017
Contactpersoon:	Inge Huiskers en Betty Boerman
E-mail:	<a href="mailto:i.huiskers@regiogv.nl">i.huiskers@regiogv.nl</a> / <a href="mailto:b.boerman@regiogv.nl">b.boerman@regiogv.nl</a>

# INHOUD

---

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Beleidsuitgangspunten</b>	<b>4</b>
Vraaggestuurd bouwen (zowel kwalitatief als kwantitatief)	4
Binnenstedelijk bouwen en transformeren	4
Betaalbaarheid/sociale woningbouw (huur en koop)	4
Wonen, zorg, welzijn en voorzieningen	5
Duurzaam bouwen	5
Collectieve zelfbouw	5
Demografische prognoses en cijfers over woningbouwbehoeften	6
Potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied	6
OV-knooppunten	7
Huisvesting statushouders	7
Interregionale samenwerking	7
Beweging op de woningmarkt	8
Buurtgestuurde initiatieven	8
Regie kwetsbare groepen	8
Regionale woonmonitor	8

## Inleiding

De provincie Noord-Holland stelt als voorwaarde dat er een vastgesteld Plan van Aanpak voor het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 t/m 2020 aanwezig moet zijn om tot een definitief RAP te komen en in aanmerking te komen voor gelden uit het provinciaal Woonfonds.

Dit Plan van Aanpak bevat de beleidsuitgangspunten die door de Provincie vanuit haar woonvisie zijn geformuleerd als verplichte onderwerpen voor het RAP in combinatie met de belangrijkste thema's van de (concept) regionale woonvisie.

De beleidsuitgangspunten worden in deze nota toegelicht.

## Beleidsuitgangspunten

In het tweede RAP van de regio Gooi en Vechtstreek wordt het programma van de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek met dat van de provincie Noord Holland verbonden.

Wat betreft de beleidsuitgangspunten van provincie en regio bevat het RAP voor de periode 2016-2020 de volgende inhoud:

### Vraaggestuurd bouwen (zowel kwalitatief als kwantitatief)

Met de regio Utrecht ten zuiden, de regio Amersfoort ten oosten en de regio Amsterdam ten noorden vormt de regio Gooi en Vechtstreek 'het centrum' tussen de belangrijkste woningmarktgebieden in Nederland. De druk op de woningmarkt is en blijft zeker tot 2040 groot.

Daarbij wil de regio Gooi en Vechtstreek een 'complete regio zijn met een passend aanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been' (zo luidt de missie van de regionale woonvisie).

- ⇒ Niet alleen naar doelgroepen, ook naar woonmilieus stuurt de regio op variatie en differentiatie: dat is van oudsher een pluspunt van de regio en garandeert dat mensen iets 'te kiezen' hebben.
- ⇒ Ook in de wijze van ontwikkeling van woningen is er steeds meer sprake van vraagsturing. Naast nieuwbouw op uitleglocaties zijn er (vooral) inbreidingplannen en herstructureringsopgaven. Behalve woningproductie door woningcorporaties en projectontwikkelaars zien we ook meer initiatieven van zelfbouwers, particuliere opdrachtgevers en collectieven van particuliere opdrachtgevers.

### Binnenstedelijk bouwen en transformeren

Het passend faciliteren van de vraag naar woningen in combinatie met het behoud van natuur- en cultuurhistorische waarden en de regionale identiteit vormt de komende jaren een van de belangrijkste uitdagingen voor de regio.

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), het overgrote deel van de vraag, bieden transformaties aantrekkelijke woonproducten op gewilde locaties.

- ⇒ De regio Gooi en Vechtstreek heeft de ambitie om tot 2030 minimaal 20% van de woningtoevoegingen door middel van transformaties te realiseren.

### Betaalbaarheid/sociale woningbouw (huur en koop)

De betaalbaarheid voor alle doelgroepen is steeds het uitgangspunt. Zowel voor lage als voor middeninkomen is de betaalbaarheid in het geding. Dat komt mede doordat de koopprijzen in de regio Gooi en Vechtstreek relatief hoog zijn.

- ⇒ De afgelopen jaren heeft de regio de afspraak gehanteerd dat 1/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd. Dat uitgangspunt blijft gehandhaafd, waarbij een definitie voor betaalbare koop wordt gehanteerd die aansluit bij de betalings- en financieringsmogelijkheden van de beoogde doelgroep.

Verschillende onderzoeken wijzen op een groeiende vraag naar huurwoningen in het middensegment. In de Gooi en Vechtstreek definiëren deze categorie (op basis van de betaalbaarheid voor de betreffende doelgroep) als huurwoningen met een huurprijs tussen € 710,- en € 850,- per maand. Zowel vanuit onze missie als vanuit economisch perspectief is het bedienen van de doelgroep voor dit segment – het gaat veelal om jongeren en jonge gezinnen – van groot belang.

- ⇒ Ambitie van de regio is om in de periode tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

- ⇒ De regio wil daarvoor actief in gesprek gaan met de beleggers(markt) en o.a. een 'biedboek' middeldure huur maken.

## **Wonen, zorg, welzijn en voorzieningen**

In het afgesloten RAP heeft de regio Gooi en Vechtstreek veel aandacht besteed aan het wonen in de regio voor mensen die wonen en zorg combineren. Zo is de hele voorraad sociale huurwoningen geclassificeerd, is een quick scan uitgevoerd naar de particulier sector en is WoningNet aangepast op het bij voorrang huisvesten van huishoudens met een fysieke beperking en/of zorgvraag. Ook heeft de regio geparticipeerd in een traject van best practices in seniorenhuisvesting en in een MKBA (maatschappelijke kosten-baten analyse) seniorenhuisvesting in samenwerking met de provincie Noord Holland en de ministeries van BZK en VWS.

- ⇒ In de nieuwe RAP periode wil de regio voortbouwen op de behaalde resultaten en successen. Zo ziet de regio nieuwbouw voor senioren niet als doel op zich, maar alleen als toevoeging in wijken/buurtten die 'scoren' op de succesfactoren uit het MKBA. Daarmee kan nieuwbouw voor senioren ook ingezet worden als strategisch middel voor doorstroming.
- ⇒ De regio wil ook inzetten op een seniorencoach om het bewustzijn te bevorderen bij senioren om op tijd keuzen te maken over hun wooncarrière, variërend van aanpassen (toegankelijkheid, veiligheid) en verduurzamen (comfort) van hun woning tot verhuizen.

## **Duurzaam bouwen**

De regio Gooi en Vechtstreek heeft forse ambities op het terrein van duurzaamheid. De regio zet in op energieneutraliteit in 2050. De opgave strekt zich uit over de bestaande en de nieuw toe te voegen woningen. De regio onderschrijft daarom de doelstellingen van het nationale energieakkoord voor de woningvoorraad tot 2020.

- ⇒ De lange termijn ambitie van de regio is een energie neutrale gebouwde omgeving in 2030.
- ⇒ Het corporatiebezit heeft gemiddeld label B in 2020, nieuwbouwwoningen zijn energieneutraal vanaf 2020 en particuliere huiseigenaren worden gestimuleerd hun woningen te verduurzamen middels voortzetting van het programma Energie Besparen Gooi en Vecht.
- ⇒ Ook de energietransitie zal de komend jaren hoog op de agenda staan.

## **Collectieve zelfbouw**

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.

- ⇒ 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.

## Demografische prognoses en cijfers over woningbouwbehoeften

De regio Gooi en Vechtstreek groeide de afgelopen jaren gestaag tot een kleine 250.000 inwoners in 2015. Het aantal huishoudens in de regio is sneller toegenomen dan het aantal inwoners als gevolg van gezinsverdunding. Sinds een aantal jaren heeft de regio een positief migratiesaldo als gevolg van het gestegen aantal vestigingen. Sinds 2010 (na een periode van vertrekoverschot) verliest de regio netto geen inwoners meer aan Almere of aan Amsterdam.

De vergrijzing in de regio zit momenteel rond het Noord-Hollands gemiddelde. Het aantal 65+ers neemt toe en het aantal huishoudens boven de 75 jaar verdubbelt. Tegelijk is er echter ook sprake van 'vergroening': het aantal jongeren tussen 5 en 18 jaar groeit.

Deze ontwikkelingen zetten zich de komende jaren door onder gelijktijdige constatering dat het beeld binnen de regio per gemeente verschilt.

Voor het opstellen van het regionale programma tot 2030 is gebruik gemaakt van de prognose van de provincie Noord Holland, gebaseerd op het Primos model periodiek opgesteld in opdracht van het rijk en bewerkt door de provincie zodat er op regionaal niveau een vraaggestuurde prognose van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemaakt kan worden.

- ⇒ De meest recente huishoudensprognose (Prognose 2015-2040: Concentratie in steden (2015), Provincie Noord-Holland) laat zien dat er tussen 2015 en 2030 nog circa 11.000 huishoudens bijkomen in de regio.
- ⇒ In het kader van de aansluiting van de regio Gooi en Vechtstreek bij de MRA woningmarktregio doet de regio vanaf dit jaar mee aan het Wimra-onderzoek (wonen in de Metropool Regio Amsterdam).

## Potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied

Inzicht in **potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied** (bsg) waaronder de bestaande woningbouwvoorraad

De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor het grootste deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad.

- ⇒ Het programma tot 2030 bevat 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties.
- ⇒ In de periode 2010 tot 2015 was de nieuwbouwproductie in de regio stabiel en lag gemiddeld iets boven de 500 woningen per jaar. Voor de periode 2015 t/m 2020 is een versnelling nodig om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.
- ⇒ Het realiseren van dit bouwprogramma mét behoud van de bestaande groene en cultuurhistorische kwaliteiten is een, zo niet dé grote regionale opgave voor de komende periode.
- ⇒ Voor de lange termijn zal de regio, in het geval de woningbehoefteramingen verder stijgen, de mogelijkheid en wenselijkheid van verdere (grootschalige) nieuwbouw onderzoeken.
- ⇒ De regionale afspraken inzake woningbouwprogrammering krijgen vorm en inhoud in het RAP; de voorgenomen bouwlocaties (op kaart) zijn in het RAP opgenomen. De regionale afspraken over de daarvoor benodigde ruimtelijke procedures worden daarna gemaakt in het kader van de uitvoering van de PRV (provinciale ruimtelijke verordening).

Als grondslag voor de woningbouwprogrammering in het RAP wordt de provinciale monitor plancapaciteit woningbouw gehanteerd, welke jaarlijks wordt geactualiseerd en in het kader van de MRA-agenda actie 1.1 momenteel wordt geoptimaliseerd.

## OV-knooppunten

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek verkennen zelf en in regionaal verband actief de mogelijkheden van hun OV-knooppunten; vanuit praktisch perspectief wordt daarbij vooral naar stationslocaties gekeken. Qua expertise wordt er ook geput uit /samengewerkt binnen MIRT-verband. Opgaven zijn o.a. het voorkomen/bestrijden van leegstand (kantoren) en opties voor verdichting, zowel qua woningbouw als ten behoeve van werkgelegenheid. Mogelijkheden hiertoe lijken zich met name voor te doen in stationsgebied Hilversum-Centrum.

- ⇒ Gemeenten verkennen mogelijkheden tot verdichting/transformatie OV-knooppunten-locaties
- ⇒ De regio( /gemeenten) sluiten aan bij het MIRT-onderzoek Oostkant Amsterdam (module Ruimte & Economie)

Naast deze gezamenlijke beleidsuitgangspunten worden in het RAP nog enkele specifieke regionale thema's uit de nieuwe woonvisie geadresseerd (waaronder):

## Huisvesting statushouders

Alle gemeenten krijgen van het rijk een halfjaarlijkse taakstelling opgelegd om een hen toegewezen aantal asielzoekers met een verblijfsvergunning (statushouders) te huisvesten. De regio Gooi en Vechtstreek heeft een Huisvestingsverordening waarbij in de urgentieregeling ook statushouders als doelgroep staan opgenomen. Woningcorporaties huisvesten de statushouders naar 'draagkracht', d.w.z. naar omvang van hun bezit. Alle woningcorporaties in de regio werken hier loyaal aan mee en de resultaten zijn naar behoren.

- ⇒ Gemeenten kiezen primair voor huisvesting van statushouders binnen de reguliere woningvoorraad
- ⇒ Lokaal worden incidenteel voor de huisvesting van statushouders ook alternatieve huisvestingsoplossingen gehanteerd onder het gemeentelijk versnellingsarrangement (gva-regeling)
- ⇒ Gemeenten en woningcorporaties constateren samen dat qua procedure in de match tussen statushouders (vraag) en woningaanbod een optimalisatieslag mogelijk is, welke zij met elkaar en het COA verder willen verkennen.

## Interregionale samenwerking

Gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek werken al sinds eind vorige eeuw samen op het gebied van wonen, waarbij zowel op bestuurlijk als op werkvloerniveau relaties met stakeholders als woningcorporaties en zorgorganisaties in bestaande verbanden zijn geborgd.

Bestuurlijk worden de diverse thema's aangestuurd door de intergemeentelijke portefeuillehouders-overleggen.

Sinds 2015 hebben de 7 gemeenteraden in de regio een Regionale Samenwerkingsagenda (RSA) opgesteld en werken zij via regiopodia en regioambassadeurs aan versterking van de interregionale samenwerking en draagvlak.

Om het RAP de daaruit voortvloeiende projectvoorstellen goed en gecoördineerd te laten verlopen, is er in de eerste RAP-periode een werkbare organisatievorm in het leven geroepen, het regionaal team Wonen, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande verbanden en gewerkt wordt met onderlinge inhuur en extern ingehuurd capaciteit. Dit regionaal team Wonen heeft de taak om de werkgroep(en) goed te laten functioneren, waarbij zowel het borgen van de inhoud als een goede procesbegeleiding noodzakelijk is.

- ⇒ Voor de komende Rap-periode willen de regiogemeenten de beproefde werkwijze van de afgelopen RAP-periode continueren.

## **Beweging op de woningmarkt**

Al sinds de vigerende regionale woonvisie van 2008 wordt het belang van de dynamiek op de woningmarkt beklemtoond. Omdat zeker aan de onderkant de woningmarkt druk en duur is, is een optimaal gebruik ervan noodzakelijk.

- ⇒ Om het doel te bereiken alle doelgroepen een passende woning te kunnen aanbieden, is het toevoegen van 'tekortsegmenten' naar prijs, type en woonmilieu een voorwaarde; hiervan is het middensegment huur een goed voorbeeld
- ⇒ De dynamiek kan verbeterd worden door zo lang mogelijke verhuisketens te creëren; inzetten op doorstroming van senioren naar voor hun passende woning door inzet van een wooncoach is daarvoor een middel.

## **Buurtgestuurde initiatieven**

De regio streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continue investeringen in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming. Datzelfde geldt ook voor sociale problematiek en kwaliteit openbare ruimte. Steeds vaker worden al dit soort vernieuwingen geïnitieerd door burgers /vanuit de buurt.

- ⇒ De regiogemeenten ontwikkelen (kennis over) instrumentarium en bundelen kennis en instrumenten voor buurtgestuurde initiatieven

## **Regie kwetsbare groepen**

Huishouden die wonen en zorg combineren zijn al in de vigerende woonvisie een belangrijke aandachtsgroep. Naast senioren is deze groep de afgelopen jaren uitgebreid door extramuralisatie vanuit de GGZ. Zij hebben vaak naast zorg ook begeleiding nodig bij het zelfstandig (gaan) wonen.

- ⇒ De regiogemeenten willen samenwerken aan zo sluitend mogelijke processen en afspraken om wonen, zorg en begeleiding op elkaar af te stemmen, waarbij de focus primair op preventie ligt (voorkomen van schulden en overlast).

## **Regionale woonmonitor**

Samenwerking binnen de regio Gooi en Vechtstreek is één van de drie sleutelambities in de regionale woonvisie. Voor een goede samenwerking inzicht in de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt essentieel. Een regionale woonmonitor zorgt voor inzicht in de voortgang van de acties en effecten van de regionale woonvisie. Dit maakt tussentijdse bijsturing in de toekomst mogelijk. Daarbij is het belangrijk dat de gegevens over de meten parameters actueel, eenduidig en qua definities accuraat zijn.

- ⇒ De regiogemeenten willen (lokaal en) regionaal de ontwikkelingen van zowel doelgroepen als woningvoorraad op de woningmarkt inzichtelijk maken. Op die manier kunnen de ambities uit de woonvisie en het RAP gevolgd en (bij)gestuurd worden.