

ZORG VOOR WONEN!

**Regionale Woonvisie van de 9 gemeenten uit het
gewest Gooi en Vechtstreek 2007-2020**

In opdracht van
Gewest Gooi en Vechtstreek

Henriëtte Rombouts
Wouter Schepers
Lisan Wilkens

Februari 2008



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 95220

Samenvatting

Situatie in de Gooi en Vechtstreek:

- Er zit te weinig beweging in de woningmarkt.
- Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt, daarbij springen jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen, waarvan de volwassenen tussen de 30 en 45 jaar zijn er in negatieve zin uit.
- Toekomstige ontwikkeling van de huishoudens laat vergrijzing en ontgroening zien.
- Dit betekent een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor mensen, veelal ouderen, die zorg behoeven.
- Maar ook betaalbare woningen voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw en voor de mensen die zorg en maatschappelijke en/of zakelijke diensten verlenen.
- De mogelijkheden voor nieuwbouw op korte termijn zijn er wel, maar op lange termijn zijn deze mogelijkheden beperkt, extra inspanning en extra inventiviteit is nodig om meer woningen te bouwen. Dit heeft direct te maken met de ligging van de regio, te midden van beschermde groen- en natuurgebieden en tegelijkertijd nationaal kruis- en digestiepunt van autoverkeer.

De regio heeft een **wensbeeld** geformuleerd waarop het beleid gestoeld heeft:

Wensbeeld **Wensbeeld 2020:**

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

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

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

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

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

Beslispunten

Wensbeeld, ambities en strategieën cumuleren uiteindelijk in de beslispunten. Deze beslispunten behoren, om te kunnen begrijpen hoe ze tot stand gekomen zijn, in hun context gezien te worden. De context staat in de eigenlijke nota. De beslispunten die daaruit voortvloeien zijn:

1. Woningvoorraad:

- 1.1 De sociale voorraad neemt op regionaal niveau niet af en blijft beschikbaar voor lagere inkomensgroepen.
- 1.2 Gezien de (te) kleine omvang van de sociale voorraad in Laren, Blaricum, Naarden en Wijdmeren blijft deze voorraad minimaal gehandhaafd.
- 1.3 De beschikbaarheid van de sociale voorraad en het betaalbare segment wordt mede vergroot door in te zetten op doorstroming. Dat betekent dat er in het regionale woningbouwprogramma ook een deel middeldure huur en koop zit.
- 1.4 Vuistregel voor de verdeling van de totale voorraad is 1/3 sociaal c.q. betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur.

2. Wonen, Zorg en Welzijn

- 2.1 Bij de programma-invulling van vernieuwing- en nieuwbouwprojecten wordt rekening gehouden met de vraag naar geschikte woningen (nultreden), voorzie-

ningen (zorg en welzijn) en woonomgeving (centraal, toegankelijk, goed bereikbaar).

2.2 Lokaal beleid ten aanzien van wonen, zorg en welzijn sluit aan bij de regionale initiatieven en regelingen die er zijn en komen.

2.3 Op basis van het WMO-beleidsplan voor de regio de opgave voor beleidsterreinen wonen en ontwikkeling op het gebied van maatschappelijke opvang bepalen. Uitgangspunt is dat ingespeeld wordt op de veranderende behoefte in maatschappelijke opvang en dat deze behoefte niet alleen traditioneel maar ook innovatief ingevuld kan worden. Daarvoor is het mede noodzakelijk om inzicht te krijgen in de aantallen/omvang van de uitstroom uit de opvang.

2.4 Regionale (prestatie)afspraken maken met zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties over adequate huisvesting en uitstroom maatschappelijke opvang.

3. Regionaal Woningbouwprogramma

3.1 Het regionale woningbouwprogramma is gericht op het halen van de kernambities.

3.2 Het regionale woningbouwprogramma is voor de gemeenten leidend bij het vaststellen en bijstellen van hun lokale woningbouwprogramma en projecten.

3.3 Wetende dat een groot deel van de woningbouwplannen nog niet hard is, spreken de gemeenten uit bereid te zijn om deze programma's te herzien in het licht van deze regionale woonvisie en gezamenlijk een nieuw regionaal woningbouwprogramma vast te stellen waarin het streven naar meer differentiatie en het vergroten van de betaalbare woningvoorraad, met name eengezinswoningen, en zo het creëren van doorstroming, verankerd is.

3.4 Jaarlijks bespreken de gemeenten met elkaar waar de kansen liggen voor meer sociale nieuwbouw in alle niet-harde projecten.

3.5 Uitgangspunt is dat alle gemeenten betaalbare nieuwbouw realiseren, zowel in de huur- als de koopsector.

3.6 Het regionale woningbouwprogramma 2007-2020 bestaat uit een derde deel betaalbaar, een derde deel middelduur, en een derde deel duur en topduur.

3.7 De regio zet in op tenminste 20% van de woningbouw in de Bloemendalerpolder in het betaalbare segment.

3.8 De gemeenten spreken uit dat het in principe niet zo kan zijn dat de rekening voor het realiseren van de noodzakelijke sociale en betaalbare nieuwbouw bij steeds dezelfde gemeente of enkele gemeenten komt te liggen. Regionale verevening is een instrument dat de onderlinge solidariteit bevordert. De Regionale VolkshuisvestingsCommissie stelt een werkgroep in die binnen een halfjaar na vaststelling een voorstel formuleert voor regionale verevening in de Gooi en Vechtstreek.

4. Innovatie

4.1 De regio profileert zich als een innovatieve regio, en gaat actief op zoek naar vernieuwende ideeën en concepten. En stimuleert en daagt uitvoerende partijen uit om zich hiervoor in te zetten.

4.2 In de regio worden vernieuwende woon- en eigendomsvormen ontwikkeld en aangeboden.

4.3 De regio is een proeftuin voor experimenten die bedoeld zijn om de knelpunten in het wonen aan te pakken en die aansluiten bij de ambities van de regionale woonvisie. De gemeenten bieden hier letterlijk en figuurlijk ruimte voor.

4.4 De focus bij deze experimenten ligt op de ontwikkeling van concepten voor betaalbaar wonen.

4.5 De wijze waarop innovatie, creativiteit en ruimte voor experimenten werkelijk efficiënt en doeltreffend geborgd kan worden, bijvoorbeeld door een aanjager innovatie, wordt verder uitgewerkt. De RVC geeft opdracht dat hier binnen drie maanden na vaststelling van de regionale woonvisie een voorstel voor ligt.

5. Monitoren

5.1 Jaarlijks wordt de regionale woningmarkt gemonitord. Onderdeel van deze monitor zijn de gerealiseerde en geplande nieuwbouw, en te verwachten ontwikkelingen (o.a. op basis van plancapaciteit).

5.2 De jaarlijkse monitor is een van de belangrijkste instrumenten/signalerings-systemen om te toetsen of de regiogemeenten samen op de goede weg zitten van realisatie van het wensbeeld. De monitor vormt de basis voor beslissingen over het bijstellen van woningbouwprogramma(s).

5.3 Behalve nieuwbouw, vernieuwbouw en plancapaciteit bevat de monitor minimaal gegevens over bevolking (inwoners, huishoudens, naar leeftijd en samenstelling), totale woningvoorraad, huurvoorraad naar segmenten, koopvoorraad naar segmenten en resultaten huisvesting bijzondere doelgroepen.

5.4 Voor verantwoorde monitoren is het noodzakelijk dat de gemeenten in de regio dezelfde definities hanteren. De definities in deze woonvisie zijn de definities die in het vervolg gehanteerd worden door de gemeenten, ook in toekomstige lokale beleidsstukken en besluiten zullen deze definities aangehouden worden. Indien er behoefte is aan bijstelling van de definities, nemen de regiogemeenten hierover gezamenlijk en in overleg met corporaties een besluit.

5.5 De definities, peildatum 1-1-2007, zijn:

prijsklasse	huur	koop (WOZ-waarde)
betaalbaar	<€520, -	<€200.000, -
middelduur	€520 - €615	€200.000 – €350.000
duur	€615 - €800	€350.000 - €500.000
topduur	>€800	>500.000, -

5.6 De definities worden jaarlijks bijgesteld aan de grenzen zoals gehanteerd in de huurtoeslag (voor huur) en geïndexeerd (voor koop).

6. Implementatie Regionale Woonvisie

6.1 De regionale woonvisie is kaderstellend voor het lokale gemeentelijke beleid.

6.2 De regionale woonvisie wordt ingebed in lokaal gemeentelijk beleid en is kaderstellend voor nieuw c.q. te wijzigen beleid. Vigerend lokaal beleid wordt getoetst aan de regionale woonvisie en indien nodig herzien.

6.3 Ook aanpalend beleid wordt getoetst aan de regionale woonvisie en indien nodig herzien.

6.4 De regionale woonvisie wordt uitgewerkt in regionale prestatieafspraken met de in de regio werkzame corporaties.

6.5 de gemeenten schakelen de corporaties uit de regio aan de voorkant in bij het zoeken naar oplossingen van voorkomende problemen, bijvoorbeeld indien 1/3 sociaal en/of middelduur in woningbouwprogramma's niet gehaald wordt.

6.6 Het woonruimteverdelingsysteem wordt in 2008 breed geëvalueerd in het licht van regionale woonvisie, de regionale woonvisie is kaderstellend voor de eventuele herziening en/of aanpassing van de woonruimteverdelingafspraken.

6.7 De gemeenten bouwen gezamenlijk expertise op rond de nieuwe grondexploitatiewet.

6.8 De gemeenten gebruiken het actieprogramma (hoofdstuk 4) en de operationalisatie van dit actieprogramma in een werkprogramma voor het reserveren van de voor de uitvoering benodigde budgetten en formatie in hun begroting.

6.9 De RVC hecht groot belang aan de uitvoering. Daarom stelt de RVC een 'Stuurgroep Uitvoering Regionale Woonvisie' in die de uitvoering aanstuurt.

6.10 De stuurgroep legt voorstellen waar bestuurlijke besluitvorming vereist is voor aan de RVC.

6.11 De taken van de stuurgroep zijn:

- Uitwerken en precisering hard/zacht definities en hardheid/zachtheid van plannen en programma's
- Monitoren haalbaarheid 1/3 – 1/3 -1/3 nieuwbouwprogramma en realisatie
- Uitwerking regionale prestatieafspraken
- Uitwerken experimenten
- Aansturen en borging innovatieopdracht
- Aansturen werkgroep regionale verevening
- Gezamenlijke expertise opbouwen rond nieuwe wet op de ruimtelijke ordening en nieuwe grondexploitatiewet, en andere wettelijke mogelijkheden
- Uitvoering en operationalisatie van het actieprogramma in een werkprogramma
- Jaarlijkse actualisatie van het werkprogramma

6.12 De voorzitter van de RVC is ook de voorzitter van de stuurgroep. Daarnaast zijn twee corporatiedirecteuren lid van de stuurgroep, evenals een tweede wethouder van een van de regiogemeenten. De stuurgroep stuurt een ambtelijke projectgroep aan, die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de afspraken en taken.

Actieprogramma 2008-2010

De regionale woonvisie is geconcretiseerd in een actieprogramma voor de eerstkomende paar jaren:

Actieprogramma	§
De gemeenten in de regio gaan jaarlijks met elkaar om de tafel zitten om te bezien waar de kansen liggen voor <u>meer</u> sociale nieuwbouw in alle niet-(kei)harde projecten.	3.3
De RVC stelt een werkgroep in die binnen een halfjaar na vaststelling een gefundeerd advies uitbrengt over regionale verevening in de Gooi en Vechtstreek.	3.3
Uitwerken en precisering hard/zacht definities en hardheid/zachtheid van plannen en programma's	3.3
Monitoren haalbaarheid 1/3 – 1/3 -1/3 nieuwbouwprogramma en realisatie	4.4
Actieprogramma operationaliseren in werkprogramma	4.4
Onderzoeken mogelijkheden en meerwaarde van aanbodafspraken	3.4
Participeren experimenten SEV en provincie	3.4
Uitschrijven prijsvragen voor woningbouwproductie	3.4
Opstellen en aanpassen c.q. actualiseren van gemeentelijk woonbeleid in het kader van de regionale woonvisie	4.2
Idem voor aanpalend beleid	4.2
Regionale prestatieafspraken gaan maken	4.2
Gezamenlijk opbouwen expertise rond nieuwe grondexploitatiewet	4.2
Inzetten nieuwe grondexploitatiewet t.b.v. sturing woningbouwprogramma's	4.2
Uitwerken regionale woonvisie in het licht van wonen en zorg, direct verbonden met beleidsprogramma WMO: uitwerkingsprogramma	4.2
Bezien alle nieuwbouwlocaties of alle mogelijkheden tot optimaliseren, ook semi-harde programma's	4.2
Jaarlijks monitoren plannen en productie, toetsen aan regionale woningbouwprogramma's	4.2
Woonruimteverdeling breed evalueren, project in 2008	4.2
Starten met eenvoudige monitor	4.3
Allemaal dezelfde definities hanteren en doorvoeren in beleid en monitors	4.3
Werkprogramma uitvoering regionale visie jaarlijks actualiseren en vaststellen in RVC	4.4
Uitwerken borging en aanjagen innovatie, o.a. opdracht, status en bevoegdheden aanjager, uitwerken borging en aanjagen duurzaamheid, cradle-to-cradle principes	3.4; 3.2.1

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	I
1 INLEIDING	1
1.1 EEN WEINIG DYNAMISCHE WONINGMARKT	1
1.2 REGIONALE KADERS EN AFSTEMMING GEWENST	2
1.3 TOTSTANDKOMING	3
1.4 LEESWIJZER	3
2 AMBITIE EN VISIE = MAKEN VAN KEUZES!	5
2.1 DE KRACHT VAN DE GOOI EN VECHTSTREEK: VELE VERSCHILLENDE WOONMILIEUS	5
2.2 WAT ZIJN DE OPGAVEN VOOR DE REGIO?	6
2.3 WENSBEELD EN KERNAMBITIES	9
3 DENKEN IN KANSEN, NIET IN HOKJES	13
3.1 3 STRATEGIEËN VOOR 4 KERNAMBITIES	13
3.2 FOCUS OP MENSEN MET MINDER KANSEN OP DE WONINGMARKT	14
3.3 GEDIFFERENTIEERDER AANBOD: MEER DYNAMIEK IN DE BESTAANDE VOORRAAD, INNOVATIEF BOUWEN EN HERSTRUCTUREREN	19
3.4 VERNIEUWEND EN CREATIEF ZIJN	26
4 REGIONALE SAMENWERKING: KNOPPEN EN INSTRUMENTEN	31
4.1 HOE GAAN WE HET DOEN?	31
4.2 SAMENHANG AANBRENGEN IN HET WOONBELEID	31
4.3 DELEN VAN VISIE EN KENNIS, IDEEËN EN INITIATIEVEN STIMULEREN	38
4.4 IMPLEMENTATIE DOOR EEN GEZAMENLIJK ACTIEPROGRAMMA, UITGEVOERD ONDER AUSPICIËN VAN EEN STUURGROEP	40
4.5 ACTIEPROGRAMMA REGIONALE WOONVISIE	41
BIJLAGEN	43

1

Inleiding

1.1 Een weinig dynamische woningmarkt ¹

In de regio Gooi en Vechtstreek is sprake van een krappe woningmarkt: de dynamiek op de woningmarkt is gering. Door de beperkte nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren wordt er relatief weinig verhuisd. Zowel de doorstroming binnen de woningvoorraad als de instroom van starters op de woningmarkt is gering. Op lange termijn zal de kwantitatieve opgave in de woningbouw naar verwachting minder worden, wanneer de grote nieuwbouwlocaties als de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein zijn bebouwd. Maar vooralsnog wordt de regio Gooi en Vechtstreek eerst en vooral gekenmerkt door schaarste. Een schaarste die zich niet zomaar laat oplossen, ook niet als de nieuwbouw voltooid is.

De regio vergrijst en ontgroent, dat is een trend die zich nu al laat aftekenen en naar verwachting alleen maar sterker zal worden de komende jaren. In de gemeente Laren bijvoorbeeld is in 2007 1 op de 3 inwoners ouder dan 60. Behalve dat dit volkshuisvestelijke gevolgen heeft voor bijvoorbeeld de opgave om bestaande en nieuwe woningen aanpasbaar en/of levensloopbestendig te maken, heeft dat ook zijn weerslag op de benodigde arbeidskrachten. Zo zal de vraag naar mensen die in de zorg werken blijven toenemen. Echter: deze mensen kunnen in veel gemeenten in de regio niet instromen, simpelweg omdat ze de woningen niet kunnen betalen. De verleiding om te gaan werken waar wél betaalbare woningen te vinden zijn, is dan groot. Maar de Gooi- en Vechtstreek heeft deze mensen wel heel hard nodig.

Daarnaast kan de beschreven ontwikkeling negatieve effecten hebben op de bereikbaarheid van de regio (meer forensen, meer mobiliteit, meer files) en uiteindelijk op de werkgelegenheid in de regio (minder arbeidskrachten, minder bedrijven, minder werkgelegenheid). Kernkwaliteiten, zoals het groene karakter en de aan-

voetnoot

¹ Zie bijlage 2 voor een uitgebreide beschrijving van de huidige stand van zaken van bevolking en woningvoorraad, en de verwachte ontwikkelingen daarin.

wezigheid van veel laagbouw, kunnen dan mogelijk verder onder druk komen te staan.

1.2 Regionale kaders en afstemming gewenst

De negen gemeenten in de regio, verenigd in het Gewest Gooi en Vechtstreek, delen het bovengeschetste beeld. De urgentie om gezamenlijk op te trekken in het krijgen van meer beweging en meer mogelijkheden op de woningmarkt wordt unaniem gedeeld. De negen gemeenten die gezamenlijk de regio vormen zijn: Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdemeren.² De gemeenten werken samen in het gewest vanuit de overtuiging dat regionale afstemming en samenwerking van belang is voor een leefbare regio waarin opgaven adequaat worden opgepakt en kansen benut. Volkshuisvesting is één van de onderwerpen op de agenda van het gewest. De opgaven op het gebied van volkshuisvesting en wonen vragen om afstemming en gedeelde uitgangspunten: Het streven is om met gedeeld beleid een meerwaarde te realiseren die iedere gemeente wil maar waar alle gemeenten voor nodig zijn. De meerwaarde zit in het realiseren van een evenwichtiger aanbod over de hele regio én in het leren van elkaars ervaringen.

De betrokken gemeenten hebben zich voorgenomen op regionaal niveau samen nieuwe kaders te ontwikkelen voor het eigen en het gezamenlijke woonbeleid. Dit heeft geresulteerd in de regionale woonvisie die nu voorligt.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de regionale woonvisie het lokale woonbeleid vervangt. Vraagstukken rond wonen spelen zich voornamelijk af op het niveau van de gemeente, van de wijk of van de buurt. Op lokaal niveau worden deze vraagstukken opgepakt, in samenwerking met corporaties, zorginstellingen, bewoners.

Het woonbeleid van de afzonderlijke gemeenten is vaak al vastgelegd in nota's en afspraken. Wat willen de gemeenten dan nog met een regionale woonvisie? Met andere woorden: wat zijn nu precies de functies van een regionale woonvisie? Een regionale woonvisie heeft zowel een interne als een externe functie. In de externe functie verwoordt de woonvisie de gezamenlijke ambities: dit zijn we met zijn allen van plan. Deze functie speelt ook een belangrijke rol in de opstelling richting woningcorporaties, provincie, Rijk en overige partijen. De provincie gaat in het kader van het streekplan regio's verplichten een regionale woonvisie vast te stel-

voetnoot

² In juli 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland een voorgenomen besluit kenbaar gemaakt over de gewenste herindeling. Het voorstel van GS behelst dat Bussum, Muiden, Naarden en Weesp samen één gemeente vormen, Hilversum blijft een zelfstandige gemeente, evenals Huizen. Blaricum en Laren blijven zelfstandig, maar gaan intensiever samenwerken met Eemnes (BEL-samenwerkingsverband). Wijdemeren is niet betrokken in de discussie over gemeentelijke herindeling, omdat zij pas in 2002 als nieuwe gemeente is ontstaan. De komende tijd worden de noodzakelijke vervolgstappen in de procedure gezet. De verwachting is dat de herindeling officieel zal zijn op 1 januari 2010.

len. De regio Gooi en Vechtstreek houdt ervan zelf het initiatief in handen te houden en heeft straks vooruitlopend op de provinciale verplichting al een regionale visie vastgesteld. De interne functie verwijst naar de rol die de regionale woonvisie idealiter speelt in het beleid van de afzonderlijke partijen: als we de gezamenlijke ambities willen realiseren, heeft dat consequenties voor lokaal beleid en lokale plannen en projecten. Deze verdienen wellicht bijstelling. Dit kan verschillen per gemeente.

De regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek:

- geeft inzicht in de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt;
- verwoordt de gezamenlijke vertrekpunten op het terrein van wonen: presenteert een samenhangend perspectief op de regio;
- geeft een basis voor het overleg met omliggende regio's, de provincie en het Rijk;
- formuleert gezamenlijke projecten en activiteiten;
- identificeert en signaleert (mogelijke) knelpunten;
- biedt een basis voor afstemming van gemeentelijke beleidskeuzen en projecten, waaronder lokale visies;
- organiseert de onderlinge samenwerking: spelregels, leren van elkaar, gezamenlijk beleid en/of projecten;
- bevat een gezamenlijk werkprogramma dat jaarlijks geactualiseerd wordt.

1.3 Totstandkoming

Deze nota is tot stand gekomen in samenwerking met alle gemeenten en corporaties in de Gooi en Vechtstreek. De Regionale VolkshuisvestingsCommissie, waar behalve de portefeuillehouders van de gemeenten ook de directeurs van corporaties zitting in hebben, heeft opdracht gegeven tot het ontwikkelen van een regionale woonvisie. Een ambtelijke projectgroep, waar alle individuele partijen uit de RVC direct in vertegenwoordigd waren, heeft het inhoudelijke proces begeleid. Een kernteam uit de projectgroep was verantwoordelijk voor de dagelijkse begeleiding van het traject en van de opdrachtnemers. Op 31 augustus 2007 zijn in een werkconferentie ambitie, visie en strategieën breed getoetst bij een breed scala van bij het beleidsveld wonen betrokken partijen. In bijlage 3 is een lijst van genodigden/aanwezigen te vinden. Helaas heeft de provincie zich afgemeld voor deze werkconferentie. Over een later concept van de woonvisie is wel gesproken met een vertegenwoordiger van de provincie (dd 14-11-07).

1.4 Leeswijzer

Deze nota opent met een korte samenvatting van visie en ambities en een uitgebreidere weergave van de beslispunten die voortvloeien uit de nota. Om beslis-

punten (en de concretisering van de nota in het bijbehorende actieprogramma) goed te kunnen begrijpen is het essentieel om kennis te nemen van de achterliggende overwegingen. Deze staan in de eigenlijke nota. Hoofdstuk 2 formuleert aan de hand van de kracht van en de opgaven in de regio visie en de daaraan gekoppelde ambities voor het regionale woonbeleid. In hoofdstuk 3 worden strategieën voor het realiseren van de ambities geformuleerd en toegelicht. Het vierde hoofdstuk ten slotte gaat over regionale samenwerking, hier staat ook het regionale woningbouwprogramma. Hoofdstuk 4 sluit af met een belangrijke concretisering van de nota: voorstellen voor uitvoering en implementatie en een actieprogramma. In hoofdstuk 5 zijn de bijlagen te vinden: de achtergronden (informatie over de gemeenten, statistische informatie en bewerkingen) waarop de gemaakte keuzes gebaseerd zijn, en de deelnemerslijst van de werkconferentie op 30 augustus 2007.

2

Ambitie en visie = maken van keuzes!

2.1 De kracht van de Gooi en Vechtstreek: vele verschillende woonmilieus

De kracht van de regio is een grote diversiteit van aantrekkelijke woonmilieus: van centrumstedelijke tot zeer dorpse, van bebouwing in grote dichtheden tot ruime kavels, zowel groenstedelijke milieus als hoogstedelijke. Er zijn wijken waar het heel goed mee gaat en die als vanzelf ook goed en mooi blijven, maar ook wijken die er niet zo best aan toe zijn en waar grootschalige herstructurering aan de orde is. Deze worden door de gemeenten waar ze liggen, Hilversum en Weesp, voortvarend aangepakt. De eenzijdige opbouw van de woningvoorraad is aan het veranderen, het worden gedifferentieerdere stedelijke wijken.

De westkant van de regio heeft de grootste nieuwbouwlocaties en relatief een vrij grote hoeveelheid sociale woningen, vooral in Weesp. Het is het gebied dat gekenmerkt wordt door de Vecht en het water, en langzaam overloopt in de zandgronden met de voor het Gooi zo kenmerkende hei. Weesp, Muiden, Bussum, Naarden en Wijdemeren liggen hier. In dit deel van de regio liggen mogelijkheden om zogenaamde werklandschappen³ te ontwikkelen, bijvoorbeeld door (her)ontwikkeling van een aantal oude bedrijfsterreinen tot gemengde gebieden met wonen en werken, dit kan ook een stimulans voor de regionale economische ontwikkeling betekenen.

In het middengebied liggen de steden en wonen de meeste mensen in de hoogste dichtheden bij elkaar. Hilversum en Huizen zijn voor deze regio grote gemeenten, met een grote sociale voorraad. De voorraad is gedifferentieerd waardoor mensen met een modaal inkomen hier relatief meer kansen op de woningmarkt hebben. Beide hebben een bovenlokale functie als regionale kernen, met flink wat voorzieningen. Ontwikkelingen zijn hier nog wel mogelijk, niet zozeer wat betreft grote nieuwbouwlocaties maar veeleer in transformatiekansen van de bestaande voorraad. De bestaande betaalbare woningvoorraad in Huizen draagt –evenals die in

voetnoot

³ Nota 'Werklandschappen', 2007, regionaal economisch beleid.

Hilversum- bij aan huisvesting van mensen uit de dienstensector, nu en in de toekomst. De economische functie van Hilversum is van groot belang voor de regio.

De woningmarkt aan de oostkant van de regio, het bosrijke gebied van Blaricum en Laren, zit heel anders in elkaar. Hier zijn de huizen duur, is er zeer weinig sociale voorraad, en zijn er weinig kansen voor nieuwbouw en transformatie. De woningmarkt zit 'potdicht' voor mensen die niet heel veel te besteden hebben. Voor mensen met een modaal inkomen⁴ zijn er heel weinig mogelijkheden. Behouden en conserveren wat er aan huurvoorraad is in dit segment, is waarschijnlijk noodzakelijk. Kleinschalige transformaties en het aanpassen van woningen aan een verouderende bevolking behoren wel tot de opties. Laren heeft zowel op cultureel gebied als op het gebied van 'plezierwinkelen' een belangrijke functie. Het behoud van de variëteit van het winkelbestand (kleine zelfstandigen die ook in de buurt van hun winkel moeten kunnen (blijven) wonen) is daarmee van belang voor de uitstraling van de hele regio.

2.2 Wat zijn de opgaven voor de regio?

Aansluiten op huidige en toekomstige woningvraag

De Gooi en Vechtstreek is een zeer gewilde regio om te wonen. Dat heeft zo zijn gevolgen voor de druk op de woningmarkt. De schaarste op de woningmarkt in de Gooi en Vechtstreek is met name voelbaar voor mensen die wat minder te besteden hebben. De woningvoorraad in de regio bestaat namelijk voor een relatief groot deel uit duurdere koopwoningen, hetgeen zich uit in een zeer hoge gemiddelde WOZ-waarde van een woning: bijna 3 ton (€295.000) t.o.v. €201.000 landelijk.⁵ De vraag naar dure vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen is eveneens groot en blijft natuurlijk ook bestaan, maar dit segment regelt zichzelf, en de mensen die in dit segment zoeken kunnen zichzelf prima redden. Het dure segment van de woningmarkt behoeft geen extra ingrijpen of maatregelen van de overheid. Dit wordt dan ook niet benoemd als volkshuisvestelijke opgave voor de regio of de afzonderlijke gemeenten.

Het wegnemen van de te grote spanning in het betaalbare segment is daarentegen wél een van de grootste opgaven voor de regio en de afzonderlijke gemeenten. De vraag naar betaalbare woningen in de huur- en koopsector is en blijft groot. Een vraag die het aanbod verre overstijgt. Vooral jonge gezinnen zitten in de knel in de Gooi en Vechtstreek. Het gaat dus niet alleen om het realiseren van woningen voor de bewoners die al in de regio wonen, maar eveneens om het creëren van betaalbaar aanbod voor mensen die we een plek willen bieden, noodzakelijk om ook in de toekomst een dynamische regio te blijven. De regio is nu al aan het vergrijzen en dat zal doorzetten in de toekomst. Dit heeft ook gevolgen voor de kwalitatieve woningvraag, er is meer behoefte aan geschikte en/of aanpasbare woningen voor ouderen. De vraag naar werkenden in de zorg en in meer commer-

voetnoot

⁴ Zie ook noot 13.

⁵ Gemiddelde woningwaarde (WOZ-waarde) 1 januari 2006, waardepeildatum 1-1-2003.

ciële dienstverlenende beroepen zal naar verwachting ook toenemen. Gezien het inkomen dat over het algemeen verdiend wordt in deze sector leidt dit tot een extra druk op het betaalbare segment van de markt.

Vanwege de grote vraag naar woningen en de complicerende factoren bij het realiseren van woningbouw zijn hierover door de betrokken overheden de volgende afspraken gemaakt.

Streekplanopgave

In februari 2003 heeft de provincie Noord-Holland het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld met een opgave voor de Gooi en Vechtstreek van 10.000 woningen voor de periode 2000-2020. In maart 2005 heeft Gedeputeerde Staten in de publicatie 'Voortgang van de Woningbouwcapaciteit in Noord-Holland Zuid' het volgende bepaald (p.8): "De totale bouwtaakstelling (voor de periode 2000-2020, hr) binnen Noord-Holland Zuid bedraagt 155.000 woningen, namelijk 112.000 woningen in de bestaande plannen, 28.000 woningen op nieuwe ICT-locaties en 15.000 woningen op nieuwe uitleglocaties binnen Noord-Holland Zuid. De woningbouwtaakstelling van Gooi en Vechtstreek bestaat uit 10.000 woningen voor de eigen behoefte en 3.000 woningen voor de bovenregionale behoefte. Totaal dus 13.000 woningen".

Sinds deze vaststelling gaat de provincie (G.S.) dus uit van een regionale woningbouwtaakstelling van 13.000 woningen. Rekening houdend met de inmiddels gerealiseerde woningbouw (3.639 woningen) resteert dan nog een opgave vanaf 2007 tot 2020 van 9.361 woningen. Over deze extra opgave van 3.000 woningen ten opzichte van het streekplan is echter met de regio Gooi en Vechtstreek niet duidelijk gecommuniceerd en zijn geen afspraken gemaakt.

Om deze (vrijblijvende) ruimtelijke mogelijkheden 'hard' te maken en concrete bouwprestaties af te spreken zijn op initiatief van het Rijk door de betrokken overheden nadere woningbouwafspraken gemaakt, gekoppeld aan subsidiemogelijkheden (Locatiegebonden Subsidies).

Woningbouwafspraken

In 2004 zijn woningbouwafspraken gemaakt tussen Rijk, provincie en centrumsteden (waaronder Hilversum). Bij de voorbereiding van deze afspraken is steeds uitgegaan van een (bruto)productie van 5.000 nieuwe woningen in de regio Gooi en Vechtstreek in de periode 2005 t/m 2009. In het Convenant Woningbouwafspraken van 24 november 2004 is alleen het totaal aantal nieuwe woningen vastgelegd, namelijk 26.000 woningen tezamen in de drie betrokken stedelijke regio's (exclusief Stadsregio Amsterdam) van Noord-Holland (Haarlem-IJmond, Alkmaar en Hilversum). Volgens bijlage 2 bij het convenant pasten de te leveren aantallen in de regionale woonvisies.

In de provinciale Nota Locatiesubsidies van maart 2006 is vastgelegd dat de gemeente Hilversum 2.600 woningen van de regionale taakstelling voor zijn rekening neemt. Hilversum krijgt daarvoor een vaste BLS-bijdrage per woning. Om de woningbouw in de niet-centrum gemeenten te bevorderen stelt de provincie pro-

jectengebonden locatie subsidies beschikbaar, met name voor de financieel moeilijke en binnenstedelijke locaties. Tevens is een provinciaal aanjaagteam opgericht, waarop in beginsel alle gemeenten een beroep kunnen doen ingeval van stagnatie bij woningbouwplannen.

In de jaren 2005-2006 bedroeg de bruto groei van de woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek 1.850 woningen. Afgezet tegen de taakstelling van 5.000 woningen t/m 2009, komt dit overeen met 37% van de opgave. In de Monitor Woningbouw Noord-Holland 2007 wordt door de provincie uitgegaan van een hogere taakstelling van 8.900 woningen in de periode 2005 t/m 2009. De herkomst van deze hogere taakstelling is voor de regio onduidelijk, en past niet binnen deze regionale woonvisie. De hogere taakstelling is bovendien niet realistisch gelet op de benodigde voorbereidingstijd bij de lopende woningbouwplannen.

Voor de regionale woonvisie wordt dus (nog steeds) uitgegaan van een opgave van 5.000 woningen voor de regio Gooi en Vechtstreek (periode 2005 t/m 2009, inclusief de 2.600 woningen van Hilversum). Hoe dan ook, de gemeenten zullen nog een forse inspanning moeten leveren om deze taakstelling voor 2010 te realiseren.

De opgave wordt bemoeilijkt doordat de Gooi en Vechtstreek ernstig beperkt is in nieuwbouwmogelijkheden door de eisen die voortvloeien uit enerzijds beschermde natuur- en groengebieden, en anderzijds beperkingen voortvloeiend uit luchtkwaliteitsnormen rond de snelwegen die het gebied letterlijk doorkruisen. De Bloemendalerpolder is de grootste uitleglocatie (minimaal 2.350 woningen) en zal pas na 2010 worden ontwikkeld. De regiogemeenten zullen dus hun uiterste best moeten doen om de woningbouwopgave uit het streekplan te halen. De huidige plancapaciteit is met ruim 13.000 in principe voldoende om de resterende streekplanopgave te behalen. Hiervan is echter maar een kwart zogenaamde 'harde capaciteit', en bovendien zal een deel van de plannen tijdens de rit afvallen ('planuitval': in de regel zo'n 30% van de plannen). Belangrijke opgave is dus het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit en het zorgen dat de woningen ook echt gebouwd gaan worden. Enkele gemeenten en de provincie hebben hiertoe een aantal acties in gang gezet, waaronder de eerder genoemde productieversnelingsteams die onder andere inventariseren waar welke knelpunten zitten en hoe deze knelpunten op te lossen zijn.

Concluderend:

- Er zit te weinig beweging in de woningmarkt.
- Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt, daarbij springen jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen, waarvan de volwassenen tussen de 30 en 45 jaar zijn, er in negatieve zin uit.
- Toekomstige ontwikkeling van de huishoudens laat vergrijzing en ontgroening zien.
- Dit betekent een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor mensen die wonen met zorg combineren.

- Maar ook betaalbare woningen voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw en voor de mensen die zorg en diensten verlenen aan de oudere inwoners.
- De mogelijkheden voor nieuwbouw op korte termijn zijn er wel, maar op lange termijn zijn deze mogelijkheden beperkt, extra inspanning en extra inventiviteit is nodig om meer woningen te bouwen. Dit heeft direct te maken met de ligging van de regio, te midden van beschermde groen- en natuurgebieden en tegelijkertijd nationaal kruis- en digestiepunt van autoverkeer.

2.3 Wensbeeld en kernambities

Wensbeeld

De regio Gooi en Vechtstreek staat dus voor een flink aantal opgaven. Om deze opgaven voortvarend op te pakken als regio, is een viertal kernambities geformuleerd. Deze zijn de leidraad voor het gezamenlijke regionale woonbeleid. De ambities zijn gebaseerd op het volgende beeld van de regio in 2020:

Wensbeeld 2020:

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

Ofwel: het regionale woonbeleid is gericht op een economisch en sociaal vitale regio die recht doet aan de lokale en subregionale diversiteit. Dit betekent vitale steden, dorpen en buurten waar ook mensen met een dunnere portemonnee kunnen wonen én werken.

De regio wil de komende periode dit beeld heel duidelijk naar voren brengen en uitdragen: "we zijn ons bewust van de knelpunten in onze regio, maar ook van de kansen." Ook biedt het beeld houvast voor de negen gemeenten die samen de regio vormen. Voor het ontwikkelen van hun eigen woonbeleid, maar ook om elkaar te kunnen 'vasthouden'. Een gezamenlijk streven, dus ook gezamenlijk de handschoen oppakken.

Kernambities

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

Kernambitie 1:

Een economisch en sociaal vitale regio zijn, ook op de lange termijn.

Om op langere termijn economisch en sociaal vitaal te blijven, is een diverse opbouw van de bevolking noodzakelijk. Verschillende beroepsgroepen moeten hier kunnen blijven en komen wonen. Dit gaat verder dan sociaal noodzakelijke beroepsgroepen uit de sectoren zorg, onderwijs en politie. Ook mensen die in de commerciële dienstensector werken zijn zeer belangrijk voor vitaliteit.

De Gooi en Vechtstreek wil een regio zijn waar wordt gewerkt én gewoond. Gewenste ontwikkelingen op economisch gebied kunnen dan ook niet los gezien worden van de situatie op de woningmarkt. Werk is nu eenmaal een belangrijke vestigingsfactor, maar ook vice versa; zeker in tijden van economische voorspoed en groeiende werkgelegenheid bepaalt de woonplek vaak waar men wil werken. De ligging vlakbij grote steden als Almere, Amsterdam en Utrecht, maakt bovendien het risico groter dat werkzoekenden hun geluk zoeken in de grote steden in de omgeving, zeker als er geen betaalbare woningen zijn te krijgen.

Kernambitie 2:

Meer beweging, meer keuze en meer kansen op de woningmarkt in het algemeen, en in het bijzonder voor jongeren en jonge gezinnen met een laag en middeninkomen, en mensen, vaak ouderen, die zorg nodig hebben.

De woningmarkt zit op slot, dat is geen overdreven uitspraak. Zeker wanneer naar bepaalde groepen woningzoekenden gekeken wordt: mensen met een inkomen tot anderhalf keer modaal (globaal de primaire en secundaire doelgroep van woningcorporaties en volkshuisvestingsbeleid) die vaak aangewezen zijn op een sociale huurwoning. En daarbinnen de jonge gezinnen van 30-45 jaar, en de jongeren: zij hebben in de meeste gemeenten in de regio zeer weinig kans een betaalbare woning te bemachtigen. Deze groepen komen in een aantal gemeenten

zelfs vrijwel niet aan bod, zoals in Naarden, Laren, Blaricum en Wijdmeren. Als zij een koopwoning ambiëren, is dat een heel lastig te realiseren wens. Vrijwel alle gemeenten en ook een aantal corporaties hebben al wel enkele ondersteunende maatregelen getroffen op het gebied van koopproducten en startersleningen.

Wil de regio sociaal en economisch vitaal zijn en blijven dan zijn doorstroming en vestigingsmogelijkheden voor mensen met dunne en dikkere portemonnees noodzakelijk. Meer beweging en meer kansen en keuze op de woningmarkt is derhalve een 'must' voor de Gooi en Vechtstreek.

Met name door de vergrijzing neemt de behoefte aan meer en gevarieerdere vormen van wonen met zorg toe.

Kernambitie 3:

Diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter.

De Gooi en Vechtstreek is een gevarieerd gebied met veel groen en natuur. In de regio liggen natuurgebieden (met een beschermde status), bossen, heide en water waar gerecreëerd wordt. Maar ook de wijken zijn groen van opzet, met name die waar veel vrijstaande huizen staan zoals in Laren en Blaricum. Daarnaast zijn er juist ook typisch stedelijke plekken met veel steen en drukke autowegen, en ook weer karakteristieke dorpscentra met smalle knusse straatjes.

Het groene karakter en de diversiteit aan woonmilieus is waar de regio om bekend staat, en wat ook zo moet blijven in de toekomst. Dit zijn namelijk ook de kenmerken die het wonen in de regio zo aantrekkelijk maken. Het groene karakter stelt ontegenzeggelijk beperkingen aan de bouw mogelijkheden.

De inzet op het creëren van meer zogenaamde werklandschappen en het daaraan gekoppelde compensatiebeleid biedt kansen op nog meer diversiteit in woonmilieus. De Blaricummer Meent wordt een goed voorbeeld van een gecombineerd wonen-werken-milieu.

Kernambitie 4:

De Gooi en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

De nieuwbouwmogelijkheden binnen de regio zijn beperkt, onder meer door de rode contouren die door de provincie zijn vastgesteld. De enige grote uitbreidingslocaties zijn de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein, verder zal de nieuwbouw hoofdzakelijk op binnenstedelijke locaties gerealiseerd worden. Volgens de huidige plannen wordt ruim 50% van de nieuwbouw (uitgaande van de totale plancapaciteit) binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. De mogelijkheden daartoe zijn in de eerste plaats niet onuitputtelijk. In de tweede plaats is

binnenstedelijk bouwen een complex proces, waar doorgaans meer hindernissen genomen moeten worden dan bij bouwen op uitleglocaties. NIMBY-gedrag is hier niet ongewoon. De regio zou misschien bij de pakken neer kunnen gaan zitten met de overtuiging dat de regio zich niet veel verder kan ontwikkelen. Dáár kiest de regio nadrukkelijk niet voor. De Gooi en Vechtstreek profileert zich als regio waar naar creatieve, innovatieve oplossingen wordt gezocht, juist vanwege de beperkte nieuwbouwmogelijkheden. Kortom, van de nood een deugd maken waarbij de locatie de bron van inspiratie is. Dit betekent lef, experimenten durven aan gaan, fouten durven maken met elkaar. Partners als corporaties, maar ook zorginstellingen en/of ontwikkelaars en burgers de ruimte geven voor experimenteren. Grensoverschrijdende projecten rond wonen en werken, wonen op het water, wonen boven winkels faciliteren en/of initiëren. Maar ook duurzaam bouwen, cradle-tot-cradle principe uitwerken verdienen een stevige(re) plek in de regio. Nieuwe aanpakken ontwikkelen, ruimte bieden aan innovatie, zowel op micro- als op meso- en macroniveau. Dit is wat de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek bindt en wat ze uit willen dragen.

3

Denken in kansen, niet in hokjes

3.1 3 Strategieën voor 4 kernambities

De meest voor de hand liggende manier om de ambities te realiseren is bouwen. Er zijn echter niet heel veel mogelijkheden in de regio. Dit neemt niet weg dat het bouwen van nieuwe woningen een zeer belangrijk instrument blijft voor het woonbeleid. De bijdrage die de nieuwbouw kan leveren aan het realiseren van het wensbeeld is wellicht zelfs groter dan andere instrumenten in de bestaande voorraad. Het optimaal benutten van nieuwbouw voor het realiseren van beleidsdoelen helpt. Maar er zullen ook andere instrumenten ingezet en ontwikkeld moeten worden wil het eerder geformuleerde wensbeeld gerealiseerd kunnen worden.

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is over het algemeen zeer goed. Alleen in Weesp en Hilversum is sprake van een omvangrijke herstructureringsopgave. In de andere gemeenten zijn zeker ook veranderingen nodig in de bestaande voorraad, maar op kleinere schaal. Variërend van individuele aanpassingen van woningen tot aanpak van kleine complexen. Deze vernieuwingsopgave biedt wel enige mogelijkheden om de kansen van mensen met een laag of middeninkomen te vergroten, maar is zeker niet toereikend om de grote woningvraag op te lossen.

Meer beweging en keuzevrijheid op de woningmarkt is zonder meer nodig om de huidige woningzoekenden een kans te bieden en om de mensen die werkzaam zijn binnen de regio, ook een aantrekkelijke woonplek te geven.

Oplossingen moeten daarom gezocht worden in enerzijds het slim inzetten en benutten van mogelijkheden in de nieuwbouw en herstructurering. Anderzijds vergt het een inspanning om op zoek te gaan naar andere manieren om de ambities te halen. Ofwel creatief en vernieuwend durven zijn en actief zoeken naar onalledaagse werkwijzen en oplossingen.

Een drietal regionale strategieën wordt ingezet om de ambities te bereiken:

- Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen tot 45 jaar, en m.n. ouderen die wonen met zorg combineren.

- Creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt.
- Inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën

Implementatie en uitvoering van de strategieën zal vooral op lokaal niveau moeten gebeuren. Willen ze echter werken, dan is een regionale blik, en samenwerking onontbeerlijk.

3.2 Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt

De focus in het woonbeleid ligt eerst en vooral op mensen die het lastig hebben op de woningmarkt in de Gooi en Vechtstreek. Het zijn kort gezegd de mensen met een laag en middeninkomen, die zich de prijzen op de koopsector niet kunnen veroorloven en zijn aangewezen op de betaalbare huur- of koopsector. Daar lopen ze tegen het schaarse aanbod aan: lange wachttijden voor een sociale huurwoning en te weinig betaalbare koopwoningen. We willen bereiken dat er iets te kiezen valt op de woningmarkt in de regio, ook voor de groepen die nu te weinig mogelijkheden en kansen hebben zoals jongeren, jonge gezinnen met lage en middeninkomens, minder bemiddelde ouderen en mensen die zijn aangewezen op zorg en begeleiding.

3.2.1 Mensen met lage inkomens en (lagere) midden inkomens

In vergelijking met Nederland en met de rest van de provincie Noord-Holland is het aandeel lage inkomens kleiner in de Gooi en Vechtstreek. In de Gooi en Vechtstreek heeft 36,5% van de huishoudens (ca 39.400) een laag inkomen, in Blaricum is het aandeel het kleinst met 27%.⁶ Van alle gemeenten is in Weesp het aandeel laagste inkomens het grootst (41,4%), al ligt dit nog net iets lager dan het aandeel lage inkomens in de provincie Noord-Holland gemiddeld. Ook Hilversum heeft met 40,6% binnen de regio een relatief groot deel lage inkomens.

Het is gezien de samenstelling van de woningvoorraad ook logisch dat er relatief minder mensen met een laag inkomen in de Gooi en Vechtstreek wonen. De gemiddelde woningwaarde in de regio ligt aanzienlijk hoger dan in Nederland en Noord-Holland als geheel. Het aantal sociale huurwoningen in de regio is in totaal bijna 33.000, ruim 30% van de totale woningvoorraad. Hilversum, Weesp en Huizen hebben een relatief groot aandeel sociale huur, maar sommige andere gemeenten juist bijzonder weinig. Doorgaans zijn mensen met een laag inkomen aangewezen op een sociale huurwoning.

De beschikbaarheid van betaalbare woningen in de Gooi en Vechtstreek is onvoldoende om aan de vraag tegemoet te komen. Er komen te weinig huurwoningen

voetnoot

⁶ Het aandeel lage inkomens wordt bepaald aan de hand van een verdeling (40%-40%-20%) van het besteedbaar inkomen in Nederland als geheel. In 2002 was in Nederland de grens van de 40% laagste inkomens €22.600.

vrij voor mensen met een laag inkomen. Hierdoor is het voor deze mensen zeer lastig om een woning te vinden of om te verhuizen.

Gooi en Vechtstreek wil een regio zijn waar mensen werken én wonen. Daarom heeft zij ook nadrukkelijk aandacht voor de middeninkomens, waarvan een groot deel werkzaam is in de dienstensector. Wetende dat in de (nabije) toekomst de kwaliteit van de belangrijkste economische sector, de dienstensector, in grote mate bepaald wordt door mensen die een modaal inkomen verdienen, en deze groep relatief de slechtste kansen heeft in de regio, wordt daar vooral op ingezet.

Er is behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen in de regio. Niet alleen voor de lage inkomens en jongeren is dit een probleem, maar ook voor de mensen met een middeninkomen. Betaalbare koopwoningen zijn zeer schaars en vanzelfsprekend erg gewild. Het vergroten van het aanbod in het middensegment bevordert bovendien de doorstroming vanuit het lage segment.

Jonge gezinnen en jongeren

Het belang om jonge gezinnen en jongeren te behouden binnen de regio wordt breed herkend. Een sociaal en economisch vitale regio kan alleen bestaan bij de gratie van een flink aandeel jonge, vitale mensen die er ook werken. Het harde gegeven dat de Gooi en Vechtstreek een sterk vergrijzende regio is, maakt het behouden en aantrekken van jonge mensen nog urgenter. Dit besef heeft er al toe geleid dat in het vigerende convenant woonruimteverdeling afgesproken is dat 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen voor jongeren bestemd is. Met ingang van 1 januari 2008 wordt dit percentage verhoogd naar 35%. Maar dan moet er natuurlijk wel een substantieel aantal woningen jaarlijks vrijkomen wil dat zoden aan de dijk zetten, en dat is bijvoorbeeld in Naarden, Blaricum, Laren, Muiden en Wijdemeren absoluut niet het geval. De meeste van deze jongeren en ook de jonge gezinnen zoeken in het betaalbare segment; een huur- dan wel een koopwoning. Deze groepen zijn gebaat bij de bestaande betaalbare *huur*voorraad. Daarnaast zoekt een deel een betaalbare *koop*woning. Alleenstaanden zoeken over het algemeen vaak het liefst zo goedkoop mogelijk en dicht bij voorzieningen. Jonge gezinnen hebben meestal net iets meer te besteden en zoeken een betaalbare eengezinswoning in een wat rustigere buurt, waar de kinderen kunnen spelen.

Ouderen: meer en beter wonen met zorg

De regio vergrijst: een ontwikkeling die door alle gemeenten in de regio wordt gezien en onderkend als één van de belangrijkste opgaven voor het woonbeleid. Ouderen worden door alle gemeenten benoemd als aandachtsgroep van beleid. De woningvoorraad en de woonzorgvoorzieningen zijn niet voldoende toegerust op ouderen met een grote zorgvraag. De groep ouder dan 75 jaar zal de komende jaren relatief het sterkst in omvang toenemen. De meeste ouderen zijn nog tot op redelijk hoge leeftijd vitaal en willen en kunnen heel veel zelfstandig doen. Voor de ouderen die meer zorgbehoevend zijn, bijvoorbeeld slechter ter been of dementerend, zijn geschikte woningen nodig, liefst in combinatie met zorg zodat zij zo lang mogelijk (al dan niet geheel) zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen

omgeving. Daarnaast is het belangrijk dat de woonomgeving past bij de vraag naar voorzieningen, zorg en welzijn, en vice versa. De wonen-zorgopgave zal vooral beïnvloed worden door de stijgende vraag van mensen die de 75 gepasseerd zijn. Maar ook de wensen en behoeften van (veel) jongere mensen die wonen met zorg (moeten) combineren zijn onderdeel van de opgave.

Strategische uitspraken

Gooi en Vechtstreek wil de kansen verbeteren en de keuzevrijheid vergroten van de mensen die het nu lastig hebben op de woningmarkt. Deze mensen hebben gemeen dat zij behoren tot de lage en de middeninkomens, hun woonvraag is echter zeer gevarieerd. Het betaalbare aanbod in de huur en de koopsector moet in ieder geval worden vergroot. In de eerste plaats door nieuwbouw van betaalbare huur- en koopwoningen. In de tweede plaats door het op gang brengen van doorstroming, waardoor er meer betaalbare woningen vrijkomen voor deze groepen.

- Sociale voorraad op regionaal niveau niet laten afnemen en beschikbaar laten blijven voor lagere inkomensgroepen.
- Gezien de (te) kleine omvang van de sociale (huur)voorraad in Laren, Blaricum en Naarden en Wijdmeren moet deze minimaal gehandhaafd blijven.
- Beschikbaarheid van de sociale voorraad en het betaalbare koopsegment vergroten door in te zetten op doorstroming. Doorstroming vanuit de huur naar de koop en van goedkope naar duurdere huur en van goedkope koop naar duurdere koop. Dat betekent dat in het regionaal woningbouwprogramma (zie hoofdstuk 4) ook een deel middeldure huur en koop wordt verwerkt.
- Kwaliteit toevoegen aan de sociale voorraad door herstructurering en door nieuwbouw van goede kwaliteit. Vanzelfsprekend de basiskwaliteitseisen zoals verwoord in het bouwbesluit, maar ook wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijk woningen zo duurzaam mogelijk te maken (woonlasten worden voor een groot deel bepaald door de energierekening), streven is zoveel mogelijk woningen met Woonkeur, en het cradle tot cradle principe⁷ verdient nadere uitwerking.
- Globaal uitgangspunt voor de gehele voorraad is 1/3 deel sociaal/betaalbaar, 1/3 deel middelduur en 1/3 deel duur
- De woonruimteverdelingsregels zijn geëvalueerd. Het woonruimteverdelingsstelsel in den brede zal ook geëvalueerd gaan worden, mede in het licht van onderhavige woonvisie. Van belang is dat de regels niet leiden tot meer stagnatie.
- Verkleinen van de stap van huur naar koop. Hiervoor zijn diverse koop en huurconstructies mogelijk (zie par. 3.4)

voetnoot

⁷ De centrale gedachte van de cradle to cradle (wieg tot wieg) filosofie, is dat alle gebruikte materialen na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Het verschil met conventioneel hergebruik is dat er geen kwaliteitsverlies is, en geen restproducten die alsnog gestort moeten worden.

- Bij vernieuwing en nieuwbouw rekening houden met de vraag naar geschikte woningen (nultreden), voorzieningen (zorg en welzijn) en woonomgeving (centraal, toegankelijk, goed bereikbaar).
- Creatieve oplossingen zoeken en maatwerk bieden voor de verschillende groepen (zie ook 3.4).

3.2.2 Wonen met zorg en begeleiding

Voor ouderen en anderen met een zorgvraag is een divers aanbod nodig van zorg en van woonzorgvormen. Niet iedereen heeft dezelfde mate van zorg nodig, en voorkeuren lopen ook uiteen wat betreft mate van comfort en zelfstandigheid, activiteiten en begeleiding, type instelling. Op regionaal niveau moet er een gevarieerd aanbod van woonzorgvormen zijn die mensen met een zorgvraag veel keuzevrijheid biedt: van kleinschalige woon-zorgcomplexen tot verpleegtehuizen. De zorg is grotendeels regionaal geregeld. Daarnaast is het van belang, omdat de zorgvraag enorm gedifferentieerd is, dat mensen ook in hun eigen woning zorg kunnen ontvangen. Dat betekent dat er ook een opgave is in het in verschillende mate geschikt maken van woningen waar mensen al wonen voor het kunnen aanbieden van zorg.

Hetzelfde geldt voor de opvang van zogenaamde bijzondere doelgroepen. Voor het woonbeleid is het van belang om onderscheid te maken in enerzijds woonvormen of voorzieningen waar mensen tijdelijk worden opgevangen, en anderzijds woningen waar mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang zelfstandig wonen. Deze laatsten zijn veelal aangewezen op de sociale huursector, en hebben vaak voor een bepaalde periode begeleiding nodig bij het wonen. De begeleiding wordt verzorgd door een gespecialiseerde instelling, de corporaties zijn veelal de partij die zorgt voor huisvesting van deze mensen. Ook statushouders en generaal pardonners kunnen hiertoe worden gerekend.

Er moeten voldoende woningen vrijkomen in de reguliere sociale huurvoorraad voor mensen die begeleiding of zorg nodig hebben bij het zelfstandig wonen. In het huidige woonruimteverdeelsysteem zijn er voorrangstellingen, die het mogelijk maken om deze mensen met een urgente en specifieke woningvraag voorrang te geven op een woning.

Naast 'gewone' woningen is het ook belangrijk dat er voldoende woonplekken zijn waar mensen tijdelijk worden opgevangen in de maatschappelijke opvang. De regio heeft in het in oktober 2007 vastgestelde WMO-beleidsplan al afgesproken meer te gaan doen aan maatschappelijke opvang en substandaard woonvoorzieningen, bijvoorbeeld containerwoningen, caravans, afgezonderde woonvormen als Skaeve Husen. In het kader van de WMO en in het kader van deze regionale woonvisie zullen nadere oriëntatie en experimenten rond substandaard wonen uitgevoerd worden, dit wordt een taak van de regisseur wonen-welzijn-zorg.

Strategische uitspraken

De gemeenten in de Gooi en Vechtstreek streven naar een goed en gevarieerd aanbod aan woonzorgvormen op regionaal niveau, zowel voor ouderen met een zorgvraag als gehandicapten, als mensen die begeleiding of opvang nodig hebben. Een adequaat en bereikbaar aanbod aan welzijn- en zorgvoorzieningen is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

- Lokaal beleid ten aanzien van wonen, zorg en welzijn sluit aan bij de regionale initiatieven en regelingen die er al zijn op gebied van wonen welzijn en zorg.
- Streven naar een gevarieerd palet aan woonzorgvormen, met het oog op de keuzevrijheid van mensen.
- Streven naar een gevarieerd palet aan zorgaanbod om zo aan de gedifferentieerde vraag tegemoet te kunnen komen.
- In overleg gaan met de zorginstellingen en corporaties in hoeverre het huidige zorgaanbod en het huidige wonen met zorgaanbod uitbreiding of aanpassing behoeft.
- Inspelen op veranderende behoefte in de maatschappelijke opvang (bijvoorbeeld sociaal pension, opvangtehuis voor vrouwen, containers, sjaeue husen, experimenten substandaard wonen) op basis van het WMO-beleidsplan voor de regio.
- Inzicht krijgen in de aantallen/ omvang van de uitstroom uit de opvang.
- Regionale afspraken maken met zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties over adequate huisvesting en uitstroom maatschappelijke opvang.
- Nieuwe initiatieven ondersteunen en ideeën uitwisselen (zie ook 3.4).

3.3 Gedifferentieerder aanbod: meer dynamiek in de bestaande voorraad, innovatief bouwen en herstructureren

Een van de kernambities van de regio is het behouden en waar mogelijk sterker benutten en versterken van de groene kwaliteiten en de diversiteit aan woonmilieus. Deze ambitie betekent dat de mogelijkheden om te bouwen beperkt zijn in de regio. Er is namelijk geen ruimte (o.a. strakke rode contouren rondom de kernen) voor nieuwe grote uitleglocaties en ook aan hoogbouw worden beperkingen gesteld. Eveneens is in deze woonvisie de ambitie geformuleerd om ook voor de langere termijn een sociaal en economisch vitale regio te blijven. Deze ambitie kan in strijd lijken te zijn met de zojuist genoemde ambitie om het groene karakter te behouden. De regio ziet het echter als uitdaging om vitaal te blijven, met behoud van de kwaliteiten als groen en natuur. Door nieuwbouw en herstructurering slim in te zetten, is het volgens de regiogemeenten mogelijk om beide ambities waar

te maken. Vanuit de kernambities kan de opdracht voor de invulling van de nieuwbouw als volgt vertaald worden:

- ✓ Een focus op mensen met minder kansen, maakt het noodzakelijk om vooral de betaalbare woningvoorraad uit te breiden.
- ✓ De focus op jonge gezinnen maakt het noodzakelijk om vooral de voorraad betaalbare eengezinswoningen uit te breiden.
- ✓ De bestaande voorraad beter benutten door deze voorraad beter toegankelijk te maken voor mensen met een smallere portemonnee.

Herstructurering benutten

Alleen Hilversum en Weesp hebben een herstructureringsopgave. In de overige gemeenten is de kwaliteit van de voorraad doorgaans goed en zijn de ingrepen van geringe omvang.

Op basis van de huidige inzichten verwacht de regio in de periode 2007-2015/2020 in totaal ca 1.000⁸ woningen te slopen. Het betreft kleine woningen die woontechnisch en bouwtechnisch slecht zijn. Het merendeel staat in Hilversum en Weesp. Daarnaast wordt een deel van de sociale huurvoorraad in Hilversum en Weesp kwalitatief verbeterd middels renovatie en upgrading. Dit zorgt voor kwaliteitverbetering van de sociale voorraad.

Nadruk bij herstructurering ligt op het creëren van betaalbaar aanbod voor ouderen (levensloopbestendige/ nultreden woningen) en jongeren en jonge gezinnen (sociale huur en betaalbare koop). Dus op de doelgroepen die ook regionaal gezien in de knel zitten.

Gezien de krapte op de woningmarkt en de beperkte kansen voor starters en mensen met een kleine portemonnee, is het niet wenselijk dat de sociale voorraad afneemt op regionaal niveau. De toevoeging in het betaalbare segment wordt in de huidige plannen in de gehele regio nagenoeg tenietgedaan door het aantal te onttrekken woningen in het betaalbare segment.

De herstructurering in Weesp en Hilversum betekent dat in deze gemeenten de sociale voorraad wat zal afnemen in omvang. Weesp streeft naar een sociale huurvoorraad van 30% in 2020. Ten opzichte van de huidige situatie (39% sociale huur) is dat een relatieve afname, door het bebouwen van de Bloemendalerpolder zullen er in 2020 echter absoluut gezien meer sociale huurwoningen in Weesp staan dan nu het geval is. Hilversums beleid is dat minimaal 75% van de totale huurvoorraad uit sociale huurwoningen blijft bestaan. In het herstructureringsgebied Hilversum Noord wordt 60% teruggebouwd in de sociale voorraad.

Locaties en woningen die zich lenen voor herstructurering c.q. transformatie kunnen beter benut worden, denk aan leegstaande woningen boven winkels, onge-

voetnoot

⁸ In de Monitor Woningbouwcapaciteit Noord-Holland staat het aantal te slopen woningen volgens de planning van 1-1-2007 op 860 woningen. In deze woonvisie is de aanname gedaan dat er in de planperiode nog een aantal te onttrekken woningen bijkomen.

bruikte terreinen of panden, actief beleid van gemeenten om zelf aan te kopen of eigenaren te stimuleren iets te ondernemen.

Nieuwbouw slim inzetten

De ontwikkeling van nieuwbouwwoningen wordt in de eerste plaats bemoeilijkt door restricties omtrent natuur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water- en grondbescherming. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot binnen de door de provincie vastgestelde rode contouren. Aantasten van het groen – één van de kwaliteiten van de regio – zou bovendien ook ten koste gaan van de aantrekkelijkheid van de regio, zodat de regio creatief moet omgaan met het opvangen van de regionale vraag naar woningen. Dat is nog niet zo makkelijk, want de beperkte ruimte voor woningbouw – veelal binnenstedelijk - en bedrijfsgebieden leidt al snel tot hoge woningprijzen, waarvan met name lage en middeninkomens de dupe zijn.

Het is daarom zaak om de nieuwbouw die in de planning zit, waarvan de invulling nog niet definitief vastligt, slim in te zetten met het oog op het behalen van de kernambities. Slim inzetten betekent in ieder geval het benutten van de schaarse kansen om betaalbare woningen te bouwen, als en zodra ze zich voordoen. Als de regio dit op zijn beloop laat, is de kans groot dat er te weinig in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Het is nu eenmaal makkelijker om voor meer geld iets te bouwen, dan voor minder. En exploitaties worden nog altijd op projectniveau gezien.

Als naar de bestaande bouwplannen (hard en zacht) voor de komende jaren in de regio wordt gekeken, valt een inschatting te maken van de prijsklassen die gerealiseerd gaan worden in deze nieuwbouwplannen. Van ruim 7.800 te bouwen woningen kunnen de gemeenten een indicatie geven van de verwachte prijsklasse. Dat levert de volgende tabel op.

Tabel 3-1 Plancapaciteit naar prijsklasse (peildatum 1-7-2007)

Prijsklasse (koop, huur, WOZ-waarde)	Aantal	%
Betaalbaar (<200.000, <520)	1338	17,0%
Middel (200.000-350.000, 520-615)	1634	20,8%
Duur (350.000-500.000, 615-800)	2274	28,9%
Topduur (>500.000, >800)	2627 ⁹	33,3%
Totaal	7.873	100 %

Bron: gemeenten

voetnoot

⁹ In sommige gevallen hebben de gemeenten geen onderscheid kunnen maken tussen duur en topduur. In dat geval zijn de aantallen evenredig over 'duur' en 'topduur' verdeeld.

De toekenning van de kwalificatie hard-zacht voor plannen en programma's verdient echter een kanttekening. Deze kwalificatie en categorisering zal na vaststelling van de woonvisie verder verfijnd en uitgewerkt moeten gaan worden. De hard-zacht categorisering in deze visie is gemaakt op basis van medio 2007 voorhanden zijnde informatie. De definities die zijn gebruikt, zijn afkomstig uit de wet op de Ruimtelijke Ordening. In bijlage 2 worden deze definities gegeven. Echter, de informatie is niet toereikend genoeg en lijkt begin 2008 soms ook weer achterhaald te zijn. De informatie is overigens 'hard' genoeg om een goed beeld van de verhouding tussen harde en zachte programma's in de regio te krijgen: het merendeel van de programma's, zo'n zestig procent, is zacht.

De huidige woningbouwplanning zal naar verwachting niet geheel stroken met de ambities zoals verwoord in deze visie. Gezien de dominantie van het (top)dure segment in deze woningbouwplanning, zal de differentiatie in de woningvoorraad eerder afnemen dan toenemen. Theoretisch kan er wel een doorstromingseffect ontstaan door aan de bovenkant van de woningmarkt te bouwen, waardoor de sociale voorraad beter bereikt kan worden voor mensen met een dunnere portemonnee. In de regio gaat deze theorie echter te vaak niet op. Mede door instroom van buiten in het (hogere) middensegment van de woningmarkt komt een dergelijke lange verhuisketen niet op gang. Kortere verhuisketens hebben meer en directer effect op de doorstroming. Dat betekent toevoeging van woningen in met name het (lagere) middensegment.

Een koerswijziging in de woningbouwplanning lijkt noodzakelijk om de ambities van de regio te kunnen verwezenlijken. Hieronder is een aantal scenario's opgenomen, waarbij er in eerste instantie van uit wordt gegaan dat de prijsklassen van de hierboven besproken 7.873 woningen, vaststaat. Tevens wordt uitgegaan van 5.427 woningen waarvan de prijsstelling nog bepaald dient te worden. We gaan uit van de totale plancapaciteit (13.200 woningen).¹⁰ De scenario's zijn:

- 1) Een gelijkmatige verdeling (25%) van de nieuwbouw over de 4 prijssegmenten.
- 2) Een verdeling van 1/3 (betaalbaar) – 1/3 (middel) – 1/3 (duur+topduur) volgens het bestaande beleid.
- 3) Een verdeling van 38% betaalbaar – 38% middel – 24% duur + topduur, dus een nadruk op het betaalbare segment.

Dat levert het volgende beeld op:

voetnoot

¹⁰ Bij een plancapaciteit van 13.200 woningen (peildatum: 1-7-2007) dient rekening gehouden te worden met 30% planuitval, wat neerkomt op een realisatie van 9.100 woningen in de periode tot 2020. Zeker gezien het grote aandeel 'zachte' capaciteit is dit geen onrealistische aanname.

Tabel 3-2 Drie woningbouwscenario's

Prijsklasse (WOZ)	Plannen met prijssegment indicatie	Scenario evenwichtig	Gevolgen voor zachte plannen	Scenario bestaand beleid	Gevolgen voor zachte plannen	Scenario ambitie	Gevolgen voor zachte plannen
Betaalbaar (<€200.000, <€520)	1.338	25% (3300)	1.962	33% (4389)	3.051	38% (5054)	3.716
Middelduur (€200.000-€350.000, €520-615)	1.634	25% (3300)	1.666	33% (4389)	2.755	38% (5054)	3.420
Duur (€350.000-€500.000, €615-€800)	2.274	25% (3300)	1.026	17% (2261)	-13	12% (1596)	-678
Topduur (>€500.000, >€800)	2.627	25% (3330)	703	17% (2261)	-366	12% (1596)	-1.031
Totaal	7.873	100% (13.200)	5.427	100% (13.200)	5.427	100% (13.200)	5.427

Uit de scenario's kan worden opgemaakt dat als nu niet ingegrepen wordt in de bestaande woningbouwplanning, de woningvoorraad in de Gooi en Vechtstreek – in ieder geval in absolute termen en zeer waarschijnlijk¹¹ ook relatief - de komende jaren eenzijdiger en duurder zal worden. Uitgaande van de huidige plannen met prijssegmentindicatie, ook wel te beschouwen als het '0-scenario', groeien de dure segmenten met bijna 5.000 woningen, tegen nog geen 3.000 woningen in het goedkope- en middensegment. In het eerste scenario is bijsturing alleen mogelijk, als van de resterende plannen tot 2020 bijna 70% in het goedkope en middensegment wordt gebouwd.

In scenario 2 (1/3 goedkoop, 1/3 middensegment, 1/3 duur) is dit al nauwelijks meer mogelijk, omdat in de komende jaren in dit scenario té veel dure woningen worden gebouwd.

Als de regio tussen nu en 2020 haar nieuwbouw wil aanwenden om meer differentiatie aan te brengen in de *totale* woningvoorraad, dan lijkt ingrijpen in de bestaande nieuwbouwplanning de enige oplossing.¹²

In het derde scenario wordt dit duidelijk: als de ambitie van de regio is om het aandeel betaalbaar in de totale voorraad wezenlijk te vergroten, dan zou de huidige woningbouwplanning geheel omgegooid moeten worden. Er zou niet nog meer duur moeten worden gebouwd naast de bestaande plannen.

Zoals gezegd is nieuwbouw niet het enige instrument om de kansen van mensen met een dunnere portemonnee te laten stijgen. Daarnaast is iedere nieuwege-

voetnoot

¹¹ Hier kan pas met zekerheid een uitspraak over gedaan worden, als er een volledig beeld is van de verdeling van prijssegmenten over de bestaande woningvoorraad. Hiervoor ontbreekt momenteel nog belangrijke data.

¹² Gezien het feit dat de huidige plannen nog veelal zacht zijn, liggen er zeker mogelijkheden hiervoor.

bouwde goedkope woning een extra kans voor bijvoorbeeld een starter. Wil de regio echter een meer gemengde woningvoorraad, met andere woorden wil de regio een relatieve stijging van het goedkope- en middensegment, dan zullen er afspraken gemaakt moeten worden over de invulling (prijs) van nieuwbouwlocaties.

Strategische uitspraken

De mogelijkheden om via nieuwbouw en herstructurering meer beweging te krijgen en meer kansen te bieden aan mensen die nu niet aan bod komen, zijn er niet in overvloed. Juist daarom moeten herstructurering en nieuwbouw slim ingezet worden en alle kansen om het aanbod betaalbare huur en koop te vergroten benut worden.

- Bij herstructurering ligt het accent op woningen voor ouderen en jongeren, en meer differentie in prijsklassen en woningtypen
- Uitgangspunt is dat alle gemeenten zich inzetten om betaalbare nieuwbouw te realiseren, zowel in de huur als in de koop. Natuurlijk is het niet voor elke gemeente even gemakkelijk, maar er moet wel naar gestreefd worden.
- Het regionale woningbouwprogramma (zie hoofdstuk 4) is gericht op het behalen van de kernambities.
- De regiogemeenten onderschrijven het belang van het regionaal woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma is voor de regiogemeenten leidend bij het vaststellen en bijstellen van hun lokale woningbouwprogramma en projecten.
- Wetende dat ruim tweederde van de woningbouwplannen nog niet hard is, zijn de gemeenten in de regio bereid om deze programma's te herzien in het licht van deze gedeelde regionale woonvisie en gezamenlijk een nieuw regionaal nieuwbouwprogramma vast te stellen waarin het streven naar meer differentiatie en het vergroten van de betaalbare woningvoorraad, m.n. eengezinswoningen, en zo het creëren van doorstroming, verankerd is.
- Nadere uitwerking en verfijning van hard-zacht definities en categorisering van plannen en programma's.
- De gemeenten in de regio gaan jaarlijks met elkaar om de tafel om te bezien waar de kansen liggen voor meer sociale nieuwbouw in alle niet-(kei)harde projecten
- De gemeenten schakelen de corporaties uit de regio aan de voorkant in bij het zoeken naar oplossingen van voorkomende problemen, bijvoorbeeld indien 1/3 sociaal en/of middelduur in woningbouwprogramma's niet gehaald wordt.
- Het kan in principe niet zo zijn dat de rekening voor het realiseren van de regionale noodzakelijkheid om meer sociaal en betaalbaar te bouwen bij één of enkele c.q. steeds dezelfde gemeenten terecht komt. Regionale verevening is een instrument dat de onderlinge solidariteit bevordert. De RVC stelt een werkgroep in die binnen een halfjaar na vaststelling een gefundeerd advies uitbrengt over regionale verevening in de Gooi en Vechtstreek.

3.4 Vernieuwend en creatief zijn

Onderscheidend zijn als regio als het gaat om vernieuwende instrumenten en ideeën is één van de kernambities van de Gooi en Vechtstreek. Dat komt grotendeels voort uit de al eerder genoemde beperkingen die de regio kent. De beperkingen willen we ombuigen tot uitdagingen en kansen.

Als strategie wordt gekozen voor het actief op zoek gaan naar vernieuwende ideeën en concepten, die de ambities een stap dichterbij kunnen brengen. Dit is ook een strategie die zich juist heel goed leent voor de samenwerking in regionaal verband. Door samen kennis uit te wisselen en te ontwikkelen en samen het 'risico' te nemen om een innovatief woonconcept uit te proberen.

Het zoeken naar creatieve en innovatieve oplossingen kan op verschillende manieren. Het gaat om het gespist zijn op nieuwe kansen en mogelijkheden, bijvoorbeeld op het terrein van duurzaam meervoudig ruimtegebruik, over denken buiten bestaande kaders, kennis ontwikkelen en andermans kennis benutten (ook van andere partijen, ook buiten de regio). Het betekent ook verder kijken dan de standaard eengezinswoning of appartement als wooneenheid. Denk aan Wonen boven Winkels, maar ook aan mogelijkheden van wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap, innovatiesubsidies.

- Voor jongeren kan bijvoorbeeld gedacht worden aan,
 - Containerwoningen
 - Tijdelijke verhuur/contracten
 - 'Groeiwoningen'
 - Kluswoningen
 - Kamervilla's
- De lage inkomens zullen gebaat zijn bij een divers aanbod aan koop- en huurconstructies. Bijvoorbeeld:
 - Te Woon
 - Vouchers
 - Starterleningen
- Voor de werkende middeninkomens is collectief particulier opdrachtgeverschap daarnaast een mogelijkheid, en bijvoorbeeld het scheppen van locaties waar wonen en werken gecombineerd kunnen worden.
 - Collectief particulier opdrachtgeverschap
 - Wonen + werken
 - Wonen op het water
- Flexibiliteit in huur of koop aanbieden. Afhankelijk van wat de klant wil, kan een corporatie de woning te koop of te huur aanbieden.
- Stap van huur naar koop verkleinen. Via bijvoorbeeld de ontwikkeling van koopgarant, te woon, koopzeker, en andere concepten die door corporaties in het land worden toegepast. Dudok Wonen gaat bijvoorbeeld op grote schaal

inzetten op een sociale koopproduct waarbij iedereen de kans krijgt een woning te kopen. Ook de andere corporaties in de regio zetten in op het ontwikkelen van producten die de stap van huur naar koop verkleinen

- Gooi en Vechtstreek stelt zich beschikbaar als proeftuin voor experimenten en pilots op woongebied. Doel van innovatie is eerst en vooral het bereiken van meer betaalbaar wonen. Concepten voor betaalbaar wonen staan centraal in de innovatieambitie van de Gooi en Vechtstreek.
- Met name gericht op doorstroming en alternatieve vormen van huisvesting van de doelgroepen van beleid.
- Er worden al stappen gezet om ook als proeftuin te dienen als het gaat om vraagstukken in de zorg. Ook wonen en zorg vormen hier een belangrijk thema in.
- Uitwerking en onderzoeken van mogelijke meerwaarde van het aanbodmodel versus voorraadmodel voor de Gooi en Vechtstreek: nu hebben de gemeenten in de regio voorraadgerichte prestatieafspraken met de corporaties. Er wordt gestuurd op voorraad, en niet op kansen op huisvesting voor mensen. Als de afspraken ‘aanbodgericht’ gaan worden, wordt er niet op voorraad maar op huisvesting van mensen (doelgroepen) gestuurd. En dat betekent dat er geen voorraad bevroren hoeft te worden, maar dat de corporaties ervoor zorgen dat een bepaald aantal mensen (afspraken worden gemaakt over de omvang van deze groep) met een laag inkomen passend gehuisvest worden, ongeacht de omvang van de kernvoorraad/betaalbare voorraad. Het grote voordeel voor gemeenten is dat de eerste verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de doelgroepen komt te liggen bij de partijen die deze mensen daadwerkelijk huisvesten en ‘er’ dus ook echt wat aan kunnen doen. Gemeenten kunnen beleid maken maar hebben geen huizen in bezit. De overheid/gemeenten faciliteren dan vooral. De verantwoordelijkheden worden heel zuiver. Het maakt in principe niet meer uit wat corporaties doen met hun bezit: verkopen, verhuren, nieuw bouwen, veranderen. Als ze er maar voor zorgen dat de afgesproken aantallen mensen per jaar gehuisvest worden. Bovendien zijn aanbodafspraken naar hun aard dynamisch, dit kan meer beweging opleveren dan het vast blijven houden aan statische voorraadafspraken.

De vernieuwende maatregelen die we graag willen zien in de regio, zijn onder te verdelen in een aantal categorieën:

Afspraken	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoeken mogelijkheden en meerwaarde van (regionale) aanbodafspraken met corporaties
Financieel	<ul style="list-style-type: none"> - Leningen (o.a. starterlening) - Huur – koopconstructies - 1 formatieplaats voor ‘aanjagen innovatie’ in de regio
Nieuwbouw en herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> - Zie vorige paragraaf
Funciemenging	<ul style="list-style-type: none"> - Werklandschappen ontwikkelen en uitbreiden
Ruimte bieden voor uitvoeren van ideeën	<ul style="list-style-type: none"> - Participeren experimenten van o.a. SEV en Provincie - Uitschrijven prijsvragen voor woningbouwprojecten - Particulier opdrachtgeverschap - Faciliteren vernieuwende plannen corporaties en andere partijen
Communicatie	<ul style="list-style-type: none"> - Imago versterken als regio waar vernieuwing plaatsvindt - Uitdragen van vernieuwing
woonruimteverdeling	<ul style="list-style-type: none"> - Afstemmen c.q. aanpassen van afspraken woonruimteverdeling op regionale woonvisie en de evaluatie van de huidige afspraken.

Strategische uitspraken

Gooi en Vechtstreek gaat actief op zoek naar vernieuwende manieren en onalledaagse oplossingen, om de kernambities te verwezenlijken.

- Vernieuwende woonvormen ontwikkelen en aanbieden, huur en koop.
- Als proeftuin dienen voor experimenten die bedoeld zijn om de knelpunten in het wonen aan te pakken en die aansluiten bij de ambities uit deze woonvisie.
- Focus op ontwikkeling van concepten voor betaalbaar wonen.
- Actief op zoek gaan en aantrekken van vernieuwende ideeën en concepten. Uitdagen en stimuleren van uitvoerende partijen om zich hiervoor in te zetten.
- Structurele borging van innovatie en creativiteit verdient nadere uitwerking. Gedacht wordt aan een (gezamenlijk) aan te trekken aanjager of regisseur innovatie.
- Aansluiten bij de innovaties die ingezet worden vanuit invoering WMO, aansluiting zoeken bij de regisseur Wonen Welzijn Zorg

4

Regionale samenwerking: knoppen en instrumenten

4.1 Hoe gaan we het doen?

In dit hoofdstuk staat **hoe** de regiogemeenten willen zorgen dat het **wensbeeld** werkelijkheid wordt. Hoe gaan we met elkaar zorgen dat de **ambities** gehaald worden en dat de **strategieën** op lokaal niveau uitgewerkt en toegepast worden? Daar is de inzet en betrokkenheid van gemeenten, corporaties, zorginstellingen, bedrijven en allerlei andere partijen voor nodig. Wat gaan we als regio doen, welke mogelijkheden zijn voor handen? En wat verwachten we van de andere spelers?

De **rol van de regio** is beperkt als het gaat om de uitvoering van woonbeleid, de gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid en zijn in de eerste plaats de aangewezen partij om beleidskeuzes te implementeren en de uitvoering op te pakken.

De regio ziet voor zichzelf een rol weggelegd die samen te vatten is onder de volgende twee noemers:

- Samenhang aanbrengen in het woonbeleid binnen de regio
- Visie en kennis delen en ideeën stimuleren

Onder deze beide rollen die de regio wil vervullen, zijn verschillende instrumenten en acties te hangen. Deze komen in de navolgende paragrafen aan bod. De geformuleerde acties en maatregelen vormen samen het actieprogramma van deze regionale woonvisie, dat is opgenomen aan het eind van dit hoofdstuk.

4.2 Samenhang aanbrengen in het woonbeleid

4.2.1 De regionale woonvisie ingebed in lokaal beleid

Met de negen regiogemeenten en in samenspraak met andere partijen, waaronder de corporaties, is deze woonvisie tot stand gekomen. De woonvisie is het product van gezamenlijke analyse, discussie en besluitvorming van alle gemeenten binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Het wensbeeld, de ambities, de strategieën

en de acties die in de woonvisie staan worden daardoor breed gedeeld. Al heeft iedere gemeente een eigen karakter en eigen ‘manieren van doen’ en eigen beleid. De regionale woonvisie is kaderstellend voor het gemeentelijk woonbeleid van alle gemeenten, de uitwerking van deze woonvisie in het gemeentelijk beleid kan van gemeente tot gemeente verschillen. Simpelweg omdat de lokale situaties verschillend en soms onvergelijkbaar zijn.

Uitwerking van de regionale woonvisie vindt plaats op lokaal niveau, in een lokale woonvisie, maar ook in grondbeleid, en beleid ten aanzien van wonen, zorg en welzijn.

Om de opgaven op te pakken kan het nodig zijn dat gemeenten hun lokale beleid op punten aanpassen.

- De regionale woonvisie is kaderstellend voor het lokale gemeentelijke beleid: opstellen en aanpassen c.q. actualiseren van gemeentelijk woonbeleid kan nodig zijn. Uitwerking geven aan de regionale woonvisie door deze in lokaal gemeentelijk beleid in te bedden.
- Ook aanpalend beleid wordt herbezien in het licht van de regionale woonvisie: de vraag die daarbij centraal staat is of daar aanpassing noodzakelijk is wil de regionale woonvisie uitgevoerd kunnen worden (bijvoorbeeld op het terrein van grondzaken en zorg, ruimtelijke ordening en projecten).
- De regionale woonvisie is ook het kader voor het beleid van de in de regio werkzame corporaties. Door de betrokkenheid van de corporaties al tijdens het traject is hiermee al een goede basis gelegd.
- Uitwerking van de regionale woonvisie in regionale prestatieafspraken (zie 4.2.3).
- Daarnaast is de regionale woonvisie ook kaderstellend voor het beleid en projecten van andere spelers op de woningmarkt in Gooi en Vechtstreek, zoals projectontwikkelaars en zorginstellingen.
- Sturingsmogelijkheden van de gemeenten ten volle benutten ten behoeve van realisatie van de ambities uit deze woonvisie. Denk bijvoorbeeld aan het (vaker) toepassen van vrijstellingsprocedures, en het ten volle benutten van de mogelijkheden die de nieuwe grondexploitatiewet (rechtstreeks verbonden met de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening, verwachte inwerkingtreding in de loop van 2008) kan gaan bieden. Met deze wet kunnen gemeenten gaan afdwingen dat alle ontwikkelaars bijdragen aan sociale huurwoningen en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.
- Het gezamenlijk opbouwen van expertise rond de nieuwe grondexploitatiewet.
- Met name op het terrein van samenwerking om de wonen en zorgopgave aan te kunnen, behoeft de regionale woonvisie verdere uitwerking. Het regionale bestuurdersoverleg Zorg, Welzijn, Wonen voert hierover de regie, de regisseur WMO leidt het proces.

4.2.2 Regionaal woningbouwprogramma

Bij het opstellen van het regionaal woningbouwprogramma is rekening gehouden met de streekplanopgave waar de regio vanuit gaat, namelijk een netto groei van 10.000 woningen voor de periode 2000-2020 (en 5.000 woningen bruto in de periode 2005 t/m 2009 volgens de Woningbouwafspraken), de huidige plancapaciteit van alle gemeenten tezamen en natuurlijk met de ambities uit deze woonvisie.

De streekplanopgave van 10.000 woningen is als uitgangspunt genomen (de regio heeft zich aan deze opgave verbonden). Van 2000 t/m 2006 is de netto groei van de voorraad 3.639 woningen geweest, zodat een netto opgave van 6.361 woningen resteert voor de periode 2007-2020. Er is een aanname gedaan dat in de periode 2007-2020, in totaal 1.000 woningen worden gesloopt/onttrokken aan de voorraad. De omvang van het nieuwbouwprogramma is dan 7.361 woningen, dat is inclusief vervangende nieuwbouw voor sloop.

Omvang woningbouwprogramma Gooi en Vechtstreek 2007 tot 2020

resterende streekplanopgave 2007-2020	6.361
nieuwbouw ter vervanging van sloop	1.000
totaal afgerond	7.360

Dit nieuwbouwprogramma betekent een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie van circa 570 woningen. Gezien de afspraken rond de productie voor de periode 2005-2010 ligt het zwaartepunt van de gewenste productie in de komende jaren: Tot en met 2009 circa 1.050 woningen per jaar (bruto productie). In de afgelopen jaren (2000-2006) lag de gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie op 530 woningen. Een programma van gemiddeld jaarlijks bijna 600 woningen, waarvan de eerste jaren zelfs een extra productie, betekent dus al een behoorlijke extra inspanning ten opzichte van voorgaande jaren. In 2006 is de productie in de regio overigens fors vooruitgegaan: 1.356 woningen zijn in dit jaar opgeleverd. Dit heeft te maken met het gereedkomen van enkele grote projecten. Blijkbaar beginnen de inspanningen van het gevoerde bouw- en stadsvernieuwingsbeleid van de gemeenten nu vruchten af te werpen. Ook 2007 lijkt een goed jaar te worden: in 2006 zijn 800 bouwvergunningen afgegeven voor 2007.

Het nieuwbouwprogramma van 7.360 woningen ligt lager dan de plancapaciteit (13.200). Een ruimte van zo'n 40% is vrij normaal en zeker voor een woningmarkt zoals in deze regio heel verstandig. Hogere plancapaciteit is nodig i.v.m. planuitval, nieuwbouw van 7.360 woningen behoeft al een extra inspanning.

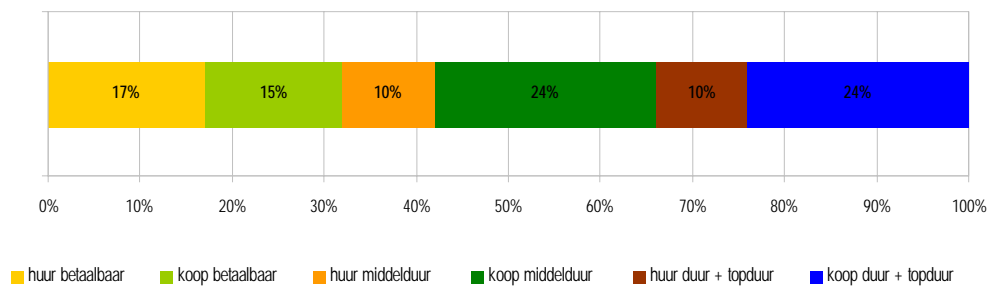
In het vorige hoofdstuk is een drietal scenario's voor mogelijke woningbouwprogramma's uitgewerkt. Het derde scenario, 'ambitie', geeft de grootste kans op het duurzaam realiseren van de ambities uit onderhavige woonvisie. Echter, het vraagt om het in grote mate veranderen van nieuwbouwprogramma's. En dat zal, mede gelet op sluitende grondexploitaties, niet haalbaar zijn. Ook niet wanneer regionale verevening wordt ingezet. De kosten zijn te hoog, de grond te duur, en de meeste grond is geen eigendom van de gemeenten. Gemeenten hebben ook

geen grote budgetten ter beschikking om bouwende partijen via subsidies te verleiden een zeer groot deel sociaal in het programma te realiseren.

Het zal in de praktijk al zeer ingewikkeld zijn om het tweede scenario ('1/3-1/3-1/3') te realiseren. Echter willen de ambities zoals deze verwoord zijn in deze nota een faire kans van slagen krijgen dan is dit scenario de ondergrens. Daarom is in de volgende *indicatieve* invulling van het woningbouwprogramma het tweede scenario als uitgangspunt genomen.

De gemeenten in de regio spreken af dat het regionale woningbouwprogramma 2007-2020 van de Gooi en Vechtstreek bestaat uit een derde deel betaalbaar, een derde middelduur, een derde duur en topduur.

Indicatieve invulling woningbouwprogramma naar prijssegment



Tabel 4-1 Woningbouwprogramma 2007-2020 naar eigendom en prijs

¹³ Huursegment	huurprijs	%
huur betaalbaar	< € 520	17%
huur middelduur	€ 520 - € 615	10%
huur duur + topduur	> € 615	10%
Koopsegment	koopprijs	
koop betaalbaar	< € 200.000	15%
koop middelduur	€ 200.00 - € 350.000	24%
koop duur + topduur	> € 350.000	24%
Totaal		100% (7.360)

Opmerkingen bij het regionale woningbouwprogramma:

- Uit de plannen van de gemeenten blijkt dat ruim 50% van de plancapaciteit locaties binnen bestaand bebouwd gebied betreft. Dit voldoet aan de binnenstedelijke opgave uit het streekplan Noord-Holland Zuid van minimaal 50%.

voetnoot

¹³ Prijspeil 2007, deze tabel heeft jaarlijkse indexering.

- De plancapaciteit is ruim 40% groter dan dit woningbouwprogramma. Deze overmaat is in principe genoeg om planuitval en vertraging op te vangen, zeker gezien de lange planperiode (tot 2020).
- Ruim tweederde van de plancapaciteit is nog zacht of onbekend (zie ook eerder voor kanttekening bij hard-zacht categorisering). Plannen kunnen dus nog afvallen. Maar het biedt tevens de mogelijkheid om de plannen bij te sturen op grond van de ambities van de regio. Dit regionale bouwprogramma dient als instrument om de lokale bouwprogramma's regionaal af te stemmen.
- De productieaantallen uit de woningbouwafspraken 2005-2009 zullen slechts met moeite gehaald kunnen worden. We streven er in dit regionale woningbouwprogramma wel weer naar om de komende periode extra productie te leveren.
- De regio richt zich op differentiatie naar prijs, woningtype en woonmilieu. Dat komt tot uiting in het regionaal bouwprogramma.
- Gestreefd wordt naar gedifferentieerd bouwen op wijkniveau, om segregatie te voorkomen. Dat wil niet zeggen dat elk project dezelfde verdeling behoeft, daarvoor spelen teveel aspecten een rol bij de kwalitatieve invulling van een project. Wel houdt de regio in de gaten hoe regionaal het eindbeeld is (alle nieuwbouwplannen bij elkaar opgeteld), zodat de gewenste verdeling niet op de achtergrond raakt.
- De aandacht voor betaalbaarheid komt tot uitdrukking in 27% sociale huur (tot de huurtoeslaggrens: segment betaalbaar en middelduur) en 15% betaalbare koop (tot €200.000). Een deel van de vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen wordt opgevangen door de verkoop van corporatiebezit. Een deel wordt verkocht in het kader van Sociale Koop en Goedkope Koop en blijft zodoende behouden voor het betaalbare segment.
- Verdichting is mogelijk wanneer deze voortkomt uit het woningbouwprogramma (bijvoorbeeld kleine woningen voor starters). Duurzaamheid is echter een belangrijke kwaliteit, zeker als je als regio de middengroepen wilt vasthouden. Kleine woningen bouwen in het middensegment is kortetermijndenken.

Lokale accenten nieuwbouwprogramma

- Uitgangspunt is dat alle gemeenten ook een deel betaalbare huur en koop realiseren.
- De Bloemendalerpolder en KSNSF-terrein zijn de grootste bouwlocaties van de regio. Het gewenste regionale woningbouwprogramma zal daarom voor een groot deel afhankelijk zijn van de invulling van het woningbouwprogramma in de Bloemendalerpolder. Om meerdere redenen is het van groot belang in de Bloemendalerpolder te streven naar het realiseren van tenminste 20% van het woningbouwprogramma in het betaalbare segment (sociale huur/sociale koop). Ten eerste omdat het gewenste regionale woningbouwprogramma uitgaat van 30% in het betaalbare segment. Dit doel kan dus alleen gehaald

worden als op andere locaties ruim boven de 30% betaalbaar wordt gebouwd. Als in de Bloemendalerpolder minder dan 20% betaalbaar wordt gebouwd, zullen andere locaties nog meer woningen in het betaalbare segment moeten bouwen (minimaal 40-50%) om in totaal gemiddeld 30% betaalbaar te bouwen in de regio. Dit is voor veel locaties geen realistische en haalbare optie. Ten tweede: een nieuwbouwwijk van deze omvang (ca. 2350 woningen) zal gedifferentieerd van opbouw moeten zijn. Dit betekent dat er naast middeldure en dure woningen ook ruimte moet zijn voor betaalbare woningen. Daarom gaat de regio nadrukkelijk inzetten op het realiseren van tenminste 20% van de woningbouw in de Bloemendalerpolder in het betaalbare segment (let op: er is op basis van de huidige onderhandelingsresultaten – meest ‘harde’ gegevens - in de scenario’s in hoofdstuk 3 nu uitgegaan van 7% sociaal (huur en koop), 43% middelduur en 50% duur).

- Hilversum draagt in grote mate bij aan realisatie van sociale nieuwbouw, met name door herstructurering.
- Bij alle nieuwbouwlocaties wordt kritisch bezien of alle mogelijkheden tot optimaliseren van nieuwbouwprogramma’s benut zijn, ook programma’s die al hard lijken te zijn worden hierop beoordeeld, met als doel meer sociaal en betaalbaar toe te voegen aan nieuwbouwprogramma’s.
- Overige nieuwbouw zal hoofdzakelijk worden gerealiseerd op inbreidingslocaties.
- Lokaal wordt extra aandacht gevraagd voor wonen-zorgclusters in relatie tot invoering WMO in nieuwbouwprojecten.

Afstemming nieuwbouwprogramma’s

Het regionale nieuwbouwprogramma is de leidraad voor het afstemmen van de lokale nieuwbouwprogramma’s van de negen afzonderlijke gemeenten.

Plannen en productie worden jaarlijks gemonitord (zie 4.3.1). Ook de daadwerkelijke productie wordt gemonitord. Indien blijkt dat de productie en de plannen afwijken van het gezamenlijk vastgestelde regionale woningbouwprogramma, wordt gezamenlijk bezien waar dit aan ligt. Welke locaties, in welke gemeenten, hebben een te weinig gedifferentieerd programma? Welke mogelijkheden liggen er om de nieuwbouwplannen bij te stellen, zodat het regionaal gewenste bouwprogramma niet in de knel komt? En vervolgens wordt er bijgestuurd via aanpassing van de programma’s, in afstemming met de betrokken ontwikkelaars en corporaties.

4.2.3 Regionale prestatieafspraken

Regionale afspraken tussen overheid en corporaties gaan over regionale ambities en regionale aangelegenheden. Deze hebben zonder meer raakvlakken met lokale afspraken, maar zijn geen vervanging van lokale afspraken. Hetzelfde geldt immers voor de regionale woonvisie in relatie tot de lokale woonvisies. Regionale afspraken zijn te beschouwen als een overkoepelend afsprakenkader, waar gemeenten en corporaties lokaal met elkaar invulling aan kunnen geven.

Zowel de gemeenten als de corporaties hebben aangegeven graag op regionaal niveau afspraken met elkaar te willen maken. Waarbij aangetekend wordt dat het zowel om procesafspraken als om acties kan gaan.

In de regionale prestatieafspraken kunnen de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Uitwerking ambities regionale woonvisie.
- Regio en corporaties bespreken jaarlijks het werkprogramma uit de woonvisie en bezien waar bijstelling en aanvulling nodig is voor het komend jaar.
- Investeringsvermogen van de corporaties in de regio in kaart brengen en naar aanleiding daarvan investeringsafspraken maken.
- Consequenties invoering WMO in kaart brengen en afspraken over maken.
- Opgave maatschappelijke opvang in kaart brengen + gezamenlijk beleid voor ontwikkelen.
- Experimenten substandaard woonvormen.
- De gemeenten, de corporaties en zorginstellingen in de regio gaan een onderzoek doen naar vraag en aanbod van woonzorgvormen.
- Regionaal nieuwbouwprogramma op grote lijnen vaststellen.
- Afspraken rond innovatie en kennisontwikkeling, experimenteerruimte etc.

Gezien de relatie met wonen-zorg vergen prestatieafspraken bestuurlijke samenwerking van RVC (regie over proces) en regionaal overleg Wonen, Welzijn, Zorg. De regisseur Wonen Welzijn Zorg speelt een grote rol in invulling van afstemming en samenwerking.

4.2.4 Woonruimteverdelinginstrument

Dit instrument is expliciet niet meegenomen in de regionale woonvisie. Op dit moment wordt het covenant geëvalueerd. De noodzaak van regionale woonruimteverdeling staat niet ter discussie: sturing blijft nodig. De uitwerking, hoe doe je het, wellicht wel en komt in een later stadium aan bod. Dit is afhankelijk van enerzijds de resultaten van de evaluatie; anderzijds zal het instrument ook naast onderhavige regionale woonvisie gelegd worden en bezien worden of deze consequenties heeft voor de wijze waarop de woonruimteverdeling plaatsvindt. In 2008 wordt dit een apart project.

4.3 Delen van visie en kennis, ideeën en initiatieven stimuleren

4.3.1 Regionale monitor als basis

Goede, recente en nauwkeurige informatie is een gedegen basis voor het maken van keuzen. De regio vindt het belangrijk dat de nieuwbouw is afgestemd op de behoefte en de ambities. Behoeft van de mensen die nu al in de Gooi en Vechtstreek wonen, en van mensen die er zouden willen wonen of die de regio wil aantrekken.

In deze woonvisie is de huidige voorraad koop en huur in kaart gebracht en zijn de nieuwbouwplannen voor de komende jaren op een rij gezet. Deze exercitie bleek niet eenvoudig: de informatie is er namelijk (grotendeels) wel, maar is verspreid over de negen gemeenten en alle in de regio werkzame corporaties, en er worden vele van elkaar verschillende definities gebruikt.

- De regio gaat jaarlijks de regionale woningmarkt monitoren, waaronder gerealiseerde en geplande nieuwbouw, en de te verwachten ontwikkelingen. Het is daarmee ook één van de instrumenten om te toetsen of de regiogemeenten samen op de goede weg zitten gezien het wensbeeld. Deze monitor, die periodiek wordt bijgewerkt, vormt mede de basis voor beslissingen over het bijstellen van het woningbouwprogramma of het nemen van maatregelen.
- Het hanteren van eenduidige definities, bijvoorbeeld de huur- en koopgrenzen, is een eerste belangrijke stap. De definities in deze woonvisie zijn de definities die in het vervolg gehanteerd worden door de gemeenten, ook in toekomstige lokale beleidsstukken en besluiten zullen deze definities aangehouden worden. Indien behoefte is aan bijstelling van de definities, nemen de regiogemeenten hierover gezamenlijk en in overleg met corporaties een besluit.

De definities die gehanteerd worden in deze woonvisie, peildatum 1-1-2007, zijn:

Prijsklasse	Huur	Koop (WOZ-waarde)
betaalbaar	<€ 520	<€ 200.000
middelduur	€ 520 - € 615	€ 200.000 – € 350.000
duur	€ 615 - € 800	€ 350.000 - € 500.000
topduur	>€ 800	>€ 500.000

De definities worden jaarlijks geïndexeerd.

- Om direct aan de slag te gaan, wordt gestart met een eenvoudige monitor, die eventueel al naar gelang behoefte en mogelijkheden uitgebreid kan worden. Deze bevat gegevens over:
 - Bevolking (inwoners + huishoudens, naar leeftijd en samenstelling)
 - Totale woningvoorraad
 - Huurvoorraad naar segmenten
 - Koopvoorraad naar segmenten

- Nieuwbouw (gerealiseerd en gepland)
- Resultaten huisvesting bijzondere doelgroepen

4.3.2 **Bewuste samenwerking**

De samenwerking op bestuurlijk niveau tussen de gemeenten in de regio en het gewest is goed, in de Regionale VolkshuisvestingsCommissie worden issues besproken en draagvlak verkregen voor voorstellen die velen zo niet allen aangaan. Voor een goede kwaliteit van samenwerking is het niet alleen belangrijk dat bestuurders maar ook ambtenaren makkelijk naar elkaar toe blijven stappen, elkaar weten te vinden en vooral ook leren van elkaar. De RVC speelt hier een rol in, maar ook de regisseur Wonen, Welzijn, Zorg heeft de taak verbindingen te leggen tussen bestuurders en ambtenaren, tussen ambtenaren onderling, en tussen de overheid en externe partijen.

Er zijn verschillende manieren waarop het debat over wonen, en over de relatie wonen en zorg kan worden aangegaan. Overigens kunnen we ook daar creatief in zijn, creatievere ideeën dan het volgende lijstje sluiten we zeker niet uit!

- ✓ Woondebatten
- ✓ Woonvisiedag
- ✓ Interactieve website over wonen in gooi en vecht

Meer en vaker samenwerken met elkaar is voor een aantal gemeenten in ieder geval onvermijdelijk door de aanstaande gemeentelijke herindeling. Die staat los van het traject rond totstandkoming en implementatie van de regionale woonvisie maar heeft er natuurlijk wel invloed op. De samenwerking tussen de gemeenten wordt sterker in de toekomst, het is verstandig – juist ook om de kans te vergroten dat de vier kernambities uit deze nota gerealiseerd worden- om daarop voor te sorteren.

Samenwerken doe je als gemeenten niet alleen en niet uitsluitend met elkaar. Corporaties zijn hierbij onmisbaar, evenals zorg- en andere maatschappelijke instellingen. En ook projectontwikkelaars hebben een rol in uitvoering van beleid.

Van elkaar willen leren en gezamenlijk projecten opzetten draagt bij aan goede samenwerking en aan het behalen van de doelen. Het wiel hoeft niet elke keer opnieuw uitgevonden te worden. Kruisbestuiving is een groot goed. Bovendien is een aantal van de in de regio werkzame corporaties ook actief in verschillende gemeenten en andere regio's, en kan ook van de ervaringen daar geleerd worden. Hetzelfde geldt voor andere organisaties als zorginstellingen en bedrijven.

Externe partijen en niet in de laatste plaats de burgers zijn gebaat bij een betere samenwerking en afstemming tussen de gemeenten in de regio.

Enkele acties die op korte termijn ingezet worden voor het verbeteren van de samenwerking tussen de gemeenten onderling en met andere partijen zijn:

- Prestatieafspraken met corporaties (zie 4.2)
- Aanjagen innovatie

- In kaart brengen vraag en aanbod maatschappelijke opvang in samenwerking met betrokken partijen en hier indien nodig beleid/acties op formuleren/afspreken, onder regie van de regisseur Wonen, Welzijn, Zorg.

4.4 Implementatie door een gezamenlijk actieprogramma, uitgevoerd onder auspiciën van een stuurgroep

In deze nota zijn verschillende maatregelen en acties benoemd, deze acties culmineren in een gezamenlijk werkprogramma voor de regio. Het actieprogramma wordt geoperationaliseerd in een werkprogramma. Dit wordt jaarlijks gezien en geactualiseerd. Het werkprogramma wordt jaarlijks vastgesteld door de Regionale Volkshuisvestingscommissie.

De RVC hoeft niet met de dagelijkse aansturing van uitvoering van de regionale woonvisie, ofwel het actie- en werkprogramma, belast te worden.

De RVC hecht groot belang aan de uitvoering. Daarom stelt de RVC een 'Stuurgroep Uitvoering Regionale Woonvisie' in die de uitvoering aanstuurt. De stuurgroep legt voorstellen waar bestuurlijke besluitvorming vereist is voor aan de RVC.

De taken van de stuurgroep zijn:

- Monitoren haalbaarheid 1/3 – 1/3 – 1/3 nieuwbouwprogramma en nieuwbouwrealisatie
- Uitwerken en preciseren hard/zacht definities en hardheid/zachtheid van plannen en programma's
- Uitwerking regionale prestatieafspraken
- Uitwerken experimenten
- Aansturen en borging innovatieopdracht
- Gezamenlijke expertise opbouwen rond nieuwe wet op de ruimtelijke ordening en nieuwe grondexploitatiewet, en andere wettelijke mogelijkheden
- Aansturen werkgroep regionale verevening
- Uitvoering werkprogramma, jaarlijks actualiseren werkprogramma

Het voorstel is dat de voorzitter van de RVC ook de voorzitter van de stuurgroep is. Daarnaast zijn twee corporatiedirecteuren lid van de stuurgroep, evenals een tweede wethouder van een van de regiogemeenten.

De individuele gemeenten gebruiken het meerjarig werkprogramma voor het reserveren van eventueel benodigde budgetten en formatie in hun begrotingen.

4.5 Actieprogramma Regionale Woonvisie

Actieprogramma	§
De gemeenten in de regio gaan jaarlijks met elkaar om de tafel zitten om te bezien waar de kansen liggen voor <u>meer</u> sociale nieuwbouw in alle niet-(kei)harde projecten.	3.3
De RVC stelt een werkgroep in die binnen een halfjaar na vaststelling een gefundeerd advies uitbrengt over regionale verevening in de Gooi en Vechtstreek.	3.3
Uitwerken en precisering hard/zacht definities en hardheid/zachtheid van plannen en programma's	3.3
Monitoren haalbaarheid 1/3 – 1/3 -1/3 nieuwbouwprogramma en realisatie	4.4
Actieprogramma operationaliseren in werkprogramma	4.4
Onderzoeken mogelijkheden en meerwaarde van aanbodafspraken	3.4
Participeren experimenten SEV en provincie	3.4
Uitschrijven prijsvragen voor woningbouwproductie	3.4
Opstellen en aanpassen c.q. actualiseren van gemeentelijk woonbeleid in het kader van de regionale woonvisie	4.2
Idem voor aanpalend beleid	4.2
Regionale prestatieafspraken gaan maken	4.2
Gezamenlijk opbouwen expertise rond nieuwe grondexploitatiewet	4.2
Inzetten nieuwe grondexploitatiewet t.b.v. sturing woningbouwprogramma's	4.2
Uitwerken regionale woonvisie in het licht van wonen en zorg, direct verbonden met beleidsprogramma WMO: uitwerkingsprogramma	4.2
Bezien alle nieuwbouwlocaties of alle mogelijkheden tot optimaliseren, ook semi-harde programma's	4.2
Jaarlijks monitoren plannen en productie, toetsen aan regionale woningbouwprogramma's	4.2
Woonruimteverdeling breed evalueren, project in 2008	4.2
Starten met eenvoudige monitor	4.3
Allemaal dezelfde definities hanteren en doorvoeren in beleid en monitors	4.3
Werkprogramma uitvoering regionale visie jaarlijks actualiseren en vaststellen in RVC	4.4
Uitwerken borging en aanjagen innovatie, o.a. opdracht, status en bevoegdheden aanjager, uitwerken borging en aanjagen duurzaamheid, cradle-to-cradle principes	3.4; 3.2.1

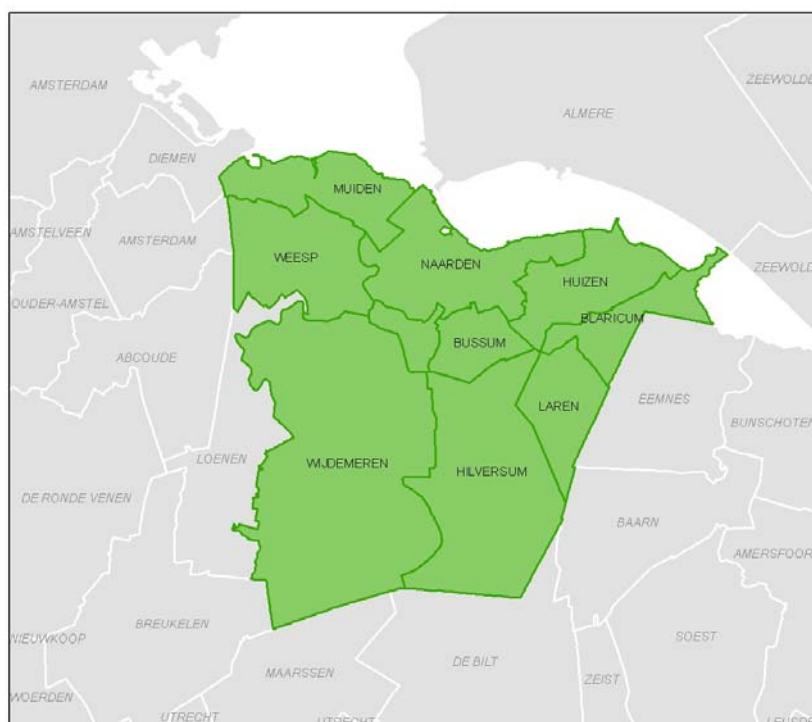
Bijlagen

Bijlage 1: De regio nader bekeken

Een gewilde regio

De regio Gooi en Vechtstreek is een regio met een bijzonder karakter. Enerzijds ligt zij midden in een sterk dynamisch, stedelijk gebied (met steden als Amsterdam, Utrecht, Almere en Amersfoort). Hiermee gaan o.a. werkgelegenheid en de aanwezigheid van belangrijke (nationale) infrastructuur gepaard. Anderzijds is het een regio met veel natuurwaarden en aantrekkelijke woonmilieus. Deze combinatie zorgt ervoor dat de regio één van de meest populaire woongebieden in Nederland is, wat onder andere tot uitdrukking komt in de druk op de woningmarkt en de woningprijzen.

Figuur B.1.1 De regio Gooi en Vechtstreek



Bevolking en woningvoorraad

De regio Gooi en Vechtstreek telde op 1 januari 2007 bijna 242.000 inwoners, circa 108.000 huishoudens en 106.500 woningen. Ruim een derde van de bevolking woont in de gemeente Hilversum (ca 83.640), Muiden is de kleinste gemeente qua inwonertal (ca. 6.660). Bijna een derde van de bevolking woont in Bussum en Huizen, de rest in de overige gemeenten. In Hilversum en Weesp wonen wat meer 25-45-jarigen dan in de rest van de regio. De bevolking in de regio is relatief oud (het aantal 65-plussers ligt hoger dan gemiddeld) en vergrijst en ontgroent de komen-

de jaren naar verwachting nog verder. Het aantal huishoudens zal nog verder toenemen doordat de huishoudenverdunning zich ook in deze regio verder manifesteert.

De regionale woningvoorraad (ruim 106.000 woningen) kent – uiteraard volgend met de bevolkingsspreiding hierboven – concentraties in de gemeenten Hilversum, Bussum en Huizen. Deze gemeenten, aangevuld met Weesp, zijn de gemeenten met een sociale woningvoorraad van 30% of meer. In Laren en Naarden is de sociale woningvoorraad klein (respectievelijk 11 en 17%) en de koopsector juist groot (meer dan 2/3 van de totale voorraad).

De afgelopen jaren zijn er gemiddeld ongeveer 500 woningen toegevoegd aan de regionale woningvoorraad. Deze uitbreiding vond met name plaats in Hilversum en Huizen, en in mindere mate in Bussum, Naarden en Weesp. De gemeenten Blaricum, Laren, Muiden en Wijdemeren bouwden in de periode 1995-2005 gemiddeld 13 woningen per jaar of minder.

Natuur en cultuurhistorie

De regio Gooi en Vechtstreek bezit een aantal unieke natuurgebieden. Zoals het Naardermeer dat in handen is van Natuurmonumenten en de Gooise bossen en heidegebieden, in bezit van het Goois Natuurreservaat. De regio wordt bovendien nog eens omgrensd door bijzondere landschappen als het Gooi- en IJmeer, het Groene Hart en de Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast zijn er gebieden die onderdeel zijn van de nationale Ecologische Hoofdstructuur, wat hen een beschermde status geeft.

Naast natuur heeft de regio ook heel wat te bieden op het gebied van cultuurhistorie: de vestingsteden Muiden, Weesp en Naarden, forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en zelfs een heus middeleeuws kasteel in Muiden, het Muider slot. Uit een recentere periode dateren de gebouwen van architect Dudok en sanatorium Zonnestraal van architect Duiker.

Behoud en ontwikkeling van de natuur, het unieke landschap en de cultuurhistorie in de regio, is uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. Deze landschappelijke kwaliteiten maken de Gooi en Vechtstreek aantrekkelijk om te wonen, maar scheppen tegelijkertijd beperkingen voor het woonbeleid.

Economie en werkgelegenheid

De Gooi en Vechtstreek is onderdeel van de Noordelijke Randstad en heeft ongeveer 100.000 arbeidsplaatsen, min of meer gelijk aan de beroepsbevolking. Een sector van betekenis is de multimediasector, door het in Hilversum gelegen Mediapark. Ook horeca, toerisme en recreatie dragen stevig bij aan de werkgelegenheid in de regio. Hilversum en Naarden hebben binnen de regio de belangrijkste werkgelegenheidsfunctie.

Toch blijft de regio Gooi en Vechtstreek wat economische groei betreft achter bij andere regio's in de Noordelijke Randstad, blijkt uit onderzoek. De combinatie van minder (ontwikkeling van) werkgelegenheid, zeer beperkt aanbod van betaalbare woningen, onvoldoende bedrijfsruimte en een gebrek aan met name onderwijs-

voorzieningen, zorgt voor de terugloop van het aantal jonge mensen dat in de regio wil of kan wonen en werken. De zorg voor de regio is dat er op termijn niet voldoende arbeidskrachten zijn op het gebied van onderwijs en zorg- en welzijn, sectoren die wél lokaal gebonden zijn. En niet alleen de verzorgers, onderwijzers en politieagenten kunnen de woningen niet betalen, ook het personeel van de slager en de bakker niet.

Om de economische dynamiek in de regio te behouden, is de regio van plan om bestaande geschikte bedrijventerreinen te behouden en waar nodig verouderde terreinen te herstructureren. Om de detailhandel beter op elkaar af te stemmen, wordt een regionale structuurvisie voor de detailhandel opgesteld.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is een belangrijke vestigingsfactor voor veel mensen bij het maken van een keuze voor een bepaalde woonplek. In principe is de regio goed bedeed wat betreft verkeerswegen en openbaarvervoersverbindingen. De A1 doorkruist de Gooi en Vechtstreek en de A27 loopt ten oosten van Hilversum, Laren, Blaricum en Huizen. Hilversum heeft vanaf december 2007 een intercitystation, daarnaast zijn Naarden, Bussum, en Weesp met de trein te bereiken. Verder zijn alle woonkernen bereikbaar met de bus.

Door de drukte op de weg zijn er echter dagelijks files op de A1 en A27, waardoor de bereikbaarheid van de regio en de gemeenten afneemt. De plannen om de bereikbaarheid over de weg te verbeteren zijn volop in ontwikkeling. Een definitieve oplossing is er nog niet. Het regionaal wegennet zal niet worden uitgebreid.

Recreatieve en culturele voorzieningen

De al eerder genoemde natuurgebieden en de ligging aan meren en plassen bieden de inwoners en bezoekers veel mogelijkheden voor recreatie. Daarnaast zijn er tal van musea, waarbij het Singer Museum in Laren één van de bekendste is, monumenten en horecagelegenheden, die zorgen voor cultuur en ontspanning. Goed voorbeeld waarin deze functies zijn gecombineerd is het nieuwe Instituut voor Beeld en Geluid in Hilversum.

Hilversum heeft bovendien een regionaal winkelcentrum. In de andere gemeenten is het aantal winkels beperkter, maar in sommige gevallen wel meer gespecialiseerd.

Zorg en welzijn

Het aanbod aan zorgvoorzieningen in de regio Gooi en Vechtstreek is behoorlijk goed. Het aanbod is gevarieerd, van ziekenhuis tot thuiszorg, en verspreid over de verschillende gemeenten. 'Tergooi-ziekenhuizen' heeft twee locaties, in Hilversum en Blaricum en heeft een functie voor de regio en daarbuiten. Daarnaast zijn er verpleegtehuizen en meer zelfstandige woonzorginstellingen.

Veel zorginstellingen in de regio zijn aangesloten bij de SSIG (Stichting Samenwerkende instellingen en organisaties voor gezondheidszorg en zorgverlening in

het Gooi, de Vechtstreek en omstreken). De SSIG streeft onder meer naar een samenhangend aanbod van gezondheidszorg en zorgverlening in de regio.

Begin 2007 is een advies verschenen van de denktank Wonen, welzijn, zorg over versterking van regionale afstemming op dit terrein. In het kader van de WMO, werkt de regio al goed samen. Maatschappelijke opvang is één van de prestatievelden van de WMO.

Negen gemeenten

De negen gemeenten in de Gooi en Vechtstreek vormen één regio, maar hebben ieder hun eigen kwaliteiten en karakteristieken. Hieronder volgt een korte beschrijving per gemeente.

Blaricum

De gemeente Blaricum ligt in het oostelijk deel van de regio Gooi en Vechtstreek, tussen Huizen en Laren. In het noorden ligt de gemeente aan het Gooimeer. Er wonen ruim 9.000 mensen. De gemeente bestaat uit Blaricum dorp en de wijk Bijvanck, ontstaan in de jaren '70. In het oude dorpscentrum staan nog veel oude monumentale boerderijen, en de meeste voorzieningen zijn daar geconcentreerd.

De wijk Bijvanck behoort ook gedeeltelijk tot de gemeente Huizen. De komende jaren wordt het centrum van Bijvanck vernieuwd. Het centrumgebied moet de centrale ontmoetingsplek van Bijvanck worden. Daartoe wordt het gebied stedenbouwkundig aangepakt, er komen meer en andere voorzieningen en er komen nieuwe woningen. Ten noorden van Bijvanck wordt de komende jaren Blaricum-mer Meent gerealiseerd. De nieuwe wijk van circa 750 woningen komt te liggen aan het Gooimeer en er zullen diverse woonmilieus ontwikkeld worden, in relatie tot het groen en het water. Ook is er plaats voor bedrijvigheid, combinaties van wonen/ werken en recreatie. Er worden vooral woningen gebouwd in de duurdere marktsegmenten. Bestuurlijk werkt Blaricum nauw samen met de andere twee BEL-gemeenten, Eemnes en Laren. De samenwerking richt zich wat wonen betreft, op een gezamenlijk woningmarktbeleid en de uitbreiding van het aantal woningen voor ouderen.

Bussum

Bussum is een relatief grote kern (ca. 31.000 inwoners) op een zeer klein grondgebied met een forse dorpskern, villa- en tuindorpswijken, diverse voorzieningen (winkels en cultuur) en economische bedrijvigheid. De bevolkingsdichtheid en de woningdichtheid zijn het hoogst van de regio. Hierdoor, en door het goede voorzieningenniveau, heeft Bussum een enigszins stedelijk karakter, zij het kleinstedelijk.

Bussum kent circa 21% ouderen, maar door de verjonging van de laatste jaren wordt Bussum geconfronteerd met een druk op school-, kinderopvang-, sport- en andere voorzieningen. De ontwikkeling van de woningvoorraad loopt ten opzichte van de andere Gooise gemeenten enigszins achter.

De historische bebouwing van het oude dorp is gevarieerd en kleinschalig. Om het centrum waaiert de tuinstadgedachte van de eerste helft van de 20-ste eeuw uit. De wijken zijn veelal bepaald door de sociale klasse waar indertijd voor werd gebouwd en hebben daardoor een heel wisselend karakter, van wijken met kleine arbeiderswoningen, gestapelde bouw van de wederopbouw, deels aan de rand van de hei tot aan parkachtige villawijken. Sinds 1965 breidt Bussum niet uit, maar ligt het accent op inbreiding en herinrichting.

Hilversum

Hilversum is met ca 83.000 inwoners in omvang de grootste gemeente in de regio. Hilversum ligt zeer centraal en is aangesloten op knooppunten van snelwegen en spoorlijnen. De werkgelegenheid, met name in de mediasector, en de winkels dragen bovendien ook bij aan de centrumfunctie van Hilversum.

In het verleden bouwden rijke Amsterdammers hun buitenplaatsen in en nabij Hilversum, later ontstonden er ook arbeiderswijken. Nu nog steeds is het een zeer aantrekkelijke plek om te wonen. Er is veel variatie te vinden; van oude villawijken in het groen tot voor- en naoorlogse wijken met een centrumstedelijk karakter. Er zijn veel jonge monumenten te vinden in Hilversum, de bekendste zijn van de hand van Dudok, die overigens ook enkele wijken heeft ontworpen (o.a. Liebergen).

Hilversum heeft in aantal de grootste nieuwbouwopgave, evenals de grootste herstructureringsopgave. De meeste woningbouw zal binnenstedelijk gerealiseerd worden.

Huizen

De bevolking van Huizen, bijna 42.000 inwoners, is vrij jong. 30% is jonger dan 25 jaar, en het aandeel 65-plussers is het kleinst van de hele regio.

Huizen kan worden gekarakteriseerd als enerzijds een woon- en leefgemeenschap, waarin het karakter van een dorp is behouden. Anderzijds heeft een ontwikkeling plaatsgevonden, die ruimte biedt voor realisering van voorzieningen die passen bij een gemeente van deze omvang. Huizen ligt in het noorden van de Gooi en Vechtstreek, tegen het Gooimeer aan. Eind jaren '60 is Huizen als groeikern aangewezen, waardoor sindsdien flinke uitbreiding heeft plaatsgevonden. Dit heeft een gevarieerd aanbod aan woningen gegeven, zowel wat betreft eigendom en woningtype als architectuur en opbouw van de wijken. Ook de komende jaren staan er nog behoorlijk wat bouwplannen op stapel, echter vooral kleine locaties.

Laren

Karakteristiek voor Laren is het aanwezige groen en de natuur binnen het dorp. Dit komt mede door de ruimtelijke opbouw van Laren die wordt gekenmerkt door een open bebouwing van grotendeels vrijesectorwoningen (villa's, landhuizen etc.) met grote tuinen die het dorp een groen aanzien geven. Ook de aanwezigheid van de brinken, lanen en engen is beeldbepalend voor Laren. Er wonen ca 11.000 mensen in Laren, waarvan ruim een kwart ouderen (65+). Het is de meest vergrijs-

de gemeente van de regio. Het aandeel jongeren onder de 25 jaar is regionaal gezien, ondergemiddeld.

Een groot deel van Laren is omringd door beschermd natuurgebied. Het Plan Postiljon, dat naar verwachting in 2008 wordt opgeleverd, is met 150 woningen het grootste nieuwbouwproject van de komende jaren.

Muiden

De gemeente Muiden bestaat al sinds 1816 uit de kernen Muiden (ca. 3.400 inwoners), gelegen aan de mond van de rivier de Vecht, en Muiderberg (ca. 3.300 inwoners), ca 5 km noordoostelijk daarvan. Beide kernen zijn authentiek en uniek met veel cultuurhistorische schatten welke ook grote toeristische waarde hebben. Muiderberg heeft als enige kern in de regio het profiel van familiebadplaats. Muiden is aantrekkelijk voor bezoekers vanwege de haven en het Muiderslot. Gezien het aantal inwoners kan Muiden getypeerd worden als kleine gemeente. Het is een echte forensengemeente: de meeste inwoners werken in Amsterdam, Almere en Schiphol. Het woonmilieu in beide kernen is te typeren als dorps. Het KNSF-terrein is de grootste uitbreidingslocatie bij Muiden, die op termijn ontwikkeld gaat worden, hier komen 1.475 woningen waarvan 1.325 in het dure segment. Ook de Bloemendalerpolder ligt deels op Muidens' grondgebied. Ook heeft Muiden een binnenstedelijke opgave van 100 woningen.

Naarden

Naarden heeft ca 17.000 inwoners, bijna een vijfde daarvan is ouder dan 65 jaar. Naarden is bekend om de authentieke stervormige vesting, die nu overigens maar een klein deel van het bebouwde gebied beslaat. Naarden vormt samen met Bussum een aaneengegroeid stedelijk gebied. In de eerste helft van de 20e eeuw is de ruimtelijke segregatie tussen beide kernen verloren gegaan. De bebouwde kom van Naarden bevindt zich grotendeels binnen de Rijksweg A1 en de oude rijksweg (Rijksweg / Godelindeweg / Amersfoortsestraatweg). Buiten de bebouwde kom zijn gelet op de natuurlijke en landschappelijk waardevolle gebieden in principe geen uitbreidingsmogelijkheden voorhanden. Maar ook binnen het gebied dat door genoemde wegen wordt begrensd zijn de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt. Eén en ander wordt onder meer veroorzaakt door de beperkingen van het beschermd stadsgezicht, akoestische beperkingen als gevolg van het verkeer, bedrijfsvestigingen en ecologische zones.

Weesp

Weesp is een zelfstandige gemeente met 18.000 inwoners. Zij ligt in een relatief groot, aaneengesloten landelijk veenweidegebied aan weerszijden van de Vecht, tussen Amsterdam, Almere en het Gooi. Weesp maakt deel uit van de noordvleugel van de Randstad. In de jaren '60, '70 en '80 van de vorige eeuw maakte de gemeente een aanzienlijke groei door van zowel woon- als werkgebieden. Eind jaren '80 kwam aan deze uitbreidingen abrupt een einde. Het bestaand stedelijk gebied is vaak monofunctioneel en op veel plaatsen verouderd. Er is een kwaliteitsslag nodig, zowel in de woongebieden als in de werkgebieden. Voor de ko-

mende jaren is de opgave vooral de transformatie van het bestaand stedelijk gebied, stedelijke vernieuwing. 500 tot 700 woningen zullen binnenstedelijk toegevoegd worden. Na 2010 komt de Bloemendalerpolder, de grootste nieuwbouwlocatie van Weesp en van de regio, in productie. Hier zullen naar verwachting 2350 woningen gerealiseerd worden.

Wijdmeren

Wijdmeren is met 7.700 hectare de grootste gemeente in de Gooi en Vechtstreek. In 2002 is de gemeente ontstaan uit een herindeling van 3 gemeenten. Een uniek stuk Nederland met veel plassen, moerassen, bossen, vaarten en weiden. De diverse landgoederen, vele monumenten en beschermd dorpsgezichten zijn beeldbepalend voor Wijdmeren. Er wonen meer dan 23.000 inwoners in de kernen, waarvan Loosdrecht de grootste is qua inwoneraantal. De gemeente heeft plannen om het oude dorpscentrum van Loosdrecht nieuw leven in te blazen. Ter Sype is een nieuwbouwlocatie in Wijdmeren.

Bijlage 2: de situatie nu en straks

Ontwikkeling bevolking

Inwoners

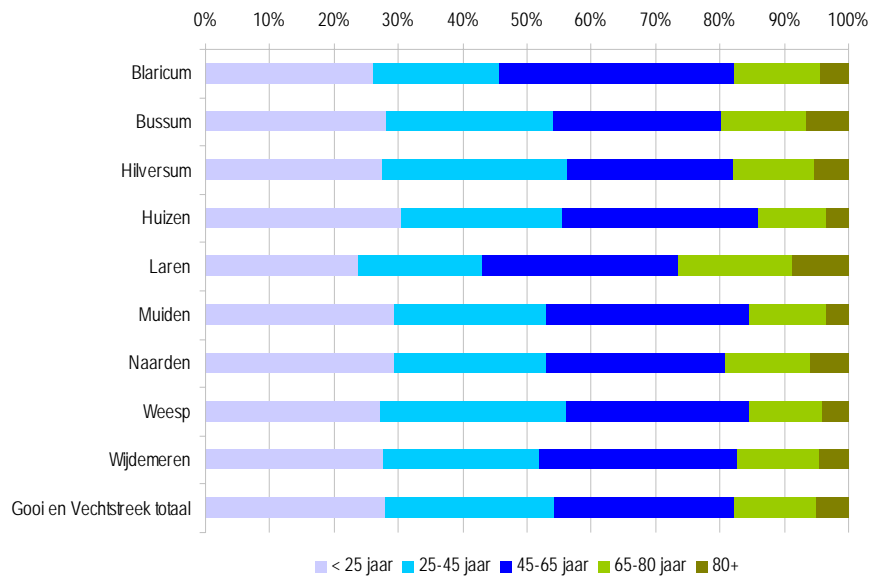
De regio Gooi en Vechtstreek telde op 1 januari 2007 bijna 242.000 inwoners. Meer dan een derde hiervan is woonachtig in de gemeente Hilversum. Bussum en Huizen huisvesten samen als grotere kernen ruim 30% van de regionale bevolking. De gemeenten Blaricum, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdmeren huisvesten de overige bewoners.

Tabel B.2.1 Inwoners Gooi en Vechtstreek 1 januari 2007

Gemeenten	Inwoners totaal
Blaricum	9.106
Bussum	31.335
Hilversum	83.640
Huizen	41.888
Laren	10.982
Muiden	6.660
Naarden	17.174
Weesp	17.529
Wijdmeren	23.571
Totaal	241.885

Bron: CBS

In de volgende figuur is de leeftijdsverdeling van de bevolking weergegeven. Zowel van de negen gemeenten afzonderlijk als van de regio Gooi en Vechtstreek als totaal.

Figuur B.2.1 Bevolking Gooi en Vechtstreek naar leeftijdsklasse (1 januari 2007)

Bron: CBS

Van alle inwoners in de regio Gooi en Vechtstreek is 28% jonger dan 25 jaar, 17% is 65 jaar en ouder. De gemeente Laren wijkt het sterkst af van deze leeftijdsverdeling. Laren is een gemeente waar ouderen sterk vertegenwoordigd zijn, het aandeel 65-plussers ligt 10% hoger dan gemiddeld in de regio. Ook Blaricum heeft minder jongeren, maar dat ligt vooral aan de grote groep 45 tot 65-jarigen. Deze leeftijdsgroep maakt in Blaricum 37% uit van het totaal. In Hilversum en Weesp zijn de huishoudens tussen de 25 en 45 jaar wat meer aanwezig vergeleken met de regio gemiddeld.

Ontwikkeling afgelopen jaren

De laatste vijf jaar is de bevolking van de regio Gooi & Vechtstreek met 183 inwoners afgenomen. Dat deze afname beperkt is gebleven dankt de regio met name te aan de groei van Hilversum (bijna 900 inwoners) en in minder mate Bussum en Naarden (samen een groei van meer dan 400 inwoners). Deze groeiende kernen hebben ervoor gezorgd dat de bevolkingskrimp in de meeste gemeenten in de regio nagenoeg ongedaan wordt gemaakt.

Tabel B.2.2 Bevolkingsontwikkeling Gooi en Vechtstreek 2000-2006

Gemeenten	Jaar	Bevolking op 31 december	Groei / afname (absoluut)
	2000	9.376	
Blaricum	2005	9.114	-262
	2000	31.050	
Bussum	2005	31.237	+187
	2000	82.773	
Hilversum	2005	83.652	+879
	2000	42.099	
Huizen	2005	42.091	-8
	2000	11.532	
Laren	2005	11.005	-527
	2000	6.770	
Muiden	2005	6.645	-125
	2000	16.872	
Naarden	2005	17.104	+232
	2000	18.092	
Weesp	2005	17.533	-559
Wijdemeeren	2005	23.435	
Totaal			-183

Bron: CBS

Huishoudens

Voor het woonbeleid zijn met name de omvang en samenstelling van de huishoudens, en de ontwikkelingen die zich daarin de komende jaren gaan voordoen, erg belangrijk. Als er meer grote gezinnen komen zijn er andere woningen nodig dan wanneer er juist veel meer alleenstaanden komen.

De ruim 240.000 inwoners van de regio Gooi en Vechtstreek vormen bijna 108.000 huishoudens, een gemiddelde van 2,24 personen per huishouden. Dit ligt iets onder het landelijk gemiddelde. In de grotere gemeenten Hilversum en Bussum maar ook Weesp is het gemiddelde huishouden iets kleiner (onder de 2,2), in Huizen, Muiden en Wijdemeeren benadert de gemiddelde huishoudengrootte de 2,4 personen/huishouden. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudengrootte de komende jaren zal afnemen.

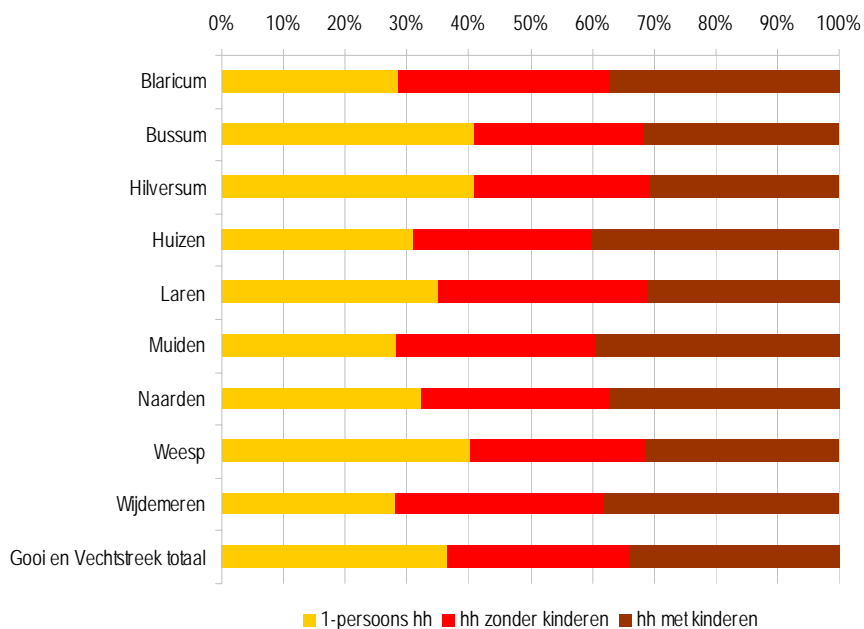
Tabel B.2.3 Huishoudens Gooi en Vechtstreek (1 januari 2006)

Gemeente	Totaal particuliere huishoudens Gooi en Vechtstreek	Gemiddelde grootte huis- houden
Blaricum	3.883	2,35
Bussum	14.332	2,18
Hilversum	39.351	2,13
Huizen	17.542	2,40
Laren	4.822	2,28
Muiden	2.789	2,38
Naarden	7.213	2,37
Weesp	8.223	2,13
Wijdmeren	9.790	2,39
Totaal	107.945	2,24

Bron: CBS

De onderstaande figuur laat de samenstelling van de huishoudens zien in de gemeenten afzonderlijk en de regio als geheel. Van alle huishoudens in de Gooi en Vechtstreek is 37% 1-persoons, 34% zijn huishoudens met kinderen en 29% meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Bussum, Hilversum en Weesp zijn de gemeenten met het grootste aandeel eenpersoonshuishoudens. Huizen staat met 40% bovenaan wat betreft het aandeel gezinnen met kinderen, gevolgd door Muiden met 39%.

Figuur B.2.2 Huishoudens Gooi en Vechtstreek naar samenstelling (1 januari 2006)

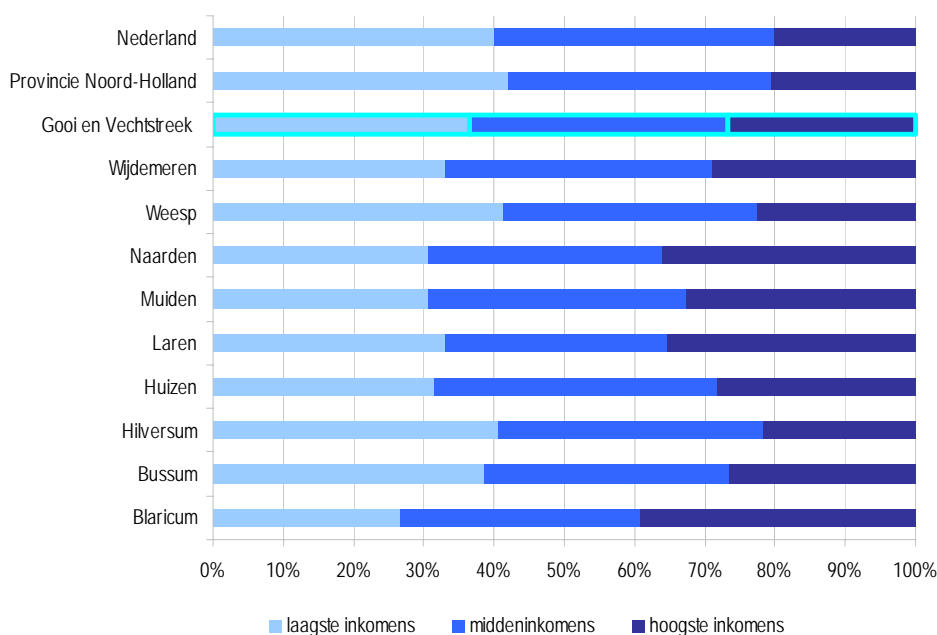


Bron: CBS

De huishoudens in de Gooi en Vechtstreek hebben gemiddeld wat meer te besteden dan gemiddeld in Noord-Holland en in Nederland in het algemeen. Het gemiddelde besteedbaar inkomen lag in 2002 op € 34.400. In de provincie Noord-Holland lag het op € 30.400 en in Nederland op € 30.300.

De figuur hierna laat de inkomensverdeling zien van de particuliere huishoudens naar laagste, midden- en hoogste inkomens.¹⁴ Weesp en Hilversum hebben het grootste aandeel lage inkomens. Blaricum, Naarden en Laren het grootste deel hoogste inkomens.

Figuur B.2.3 Inkomensverdeling particuliere huishoudens (peildatum 2002)



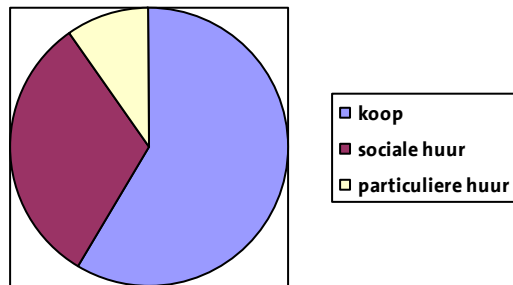
Bron: CBS

voetnoot

¹⁴ Bij de inkomensverdeling zijn de particuliere huishoudens met inkomen in inkomensklassen verdeeld. De klassengrenzen van de verdeling zijn als volgt bepaald. De particuliere huishoudens van geheel Nederland met inkomen worden gerangschikt naar hoogte van besteedbaar inkomen. Daarna worden de huishoudens in een drietal groepen (combinaties van zogenaamde decielgroepen) verdeeld en wordt het hoogste inkomen in elke groep bepaald. Deze inkomens vormen de klassengrenzen. Laagste inkomens: €22.600, middeninkomens: €22.600 - €41.500 (modaal), en hoogste inkomens: vanaf €41.500 (va anderhalf keer modaal).

Woningvoorraad

Figuur B.2.4

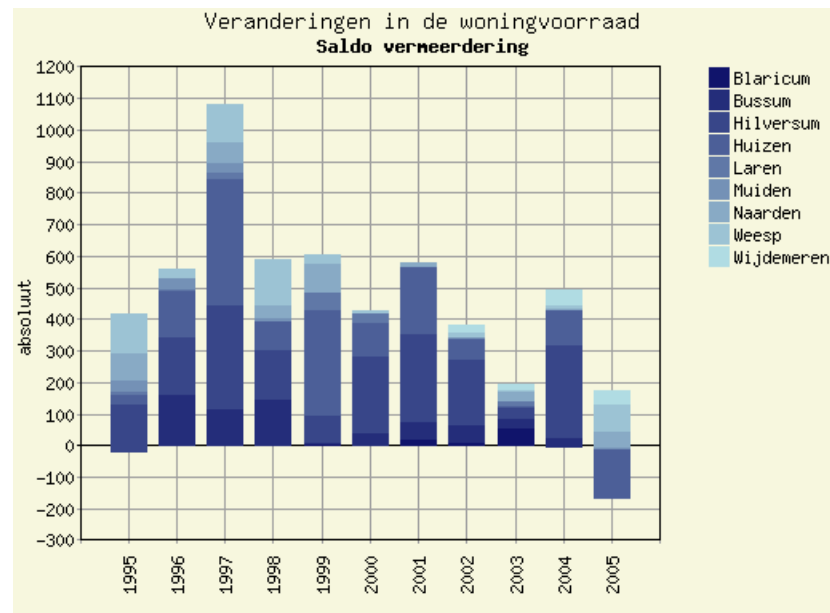


Bron: gegevens gemeenten en corporaties

Ontwikkeling afgelopen jaren

De afgelopen tien jaar zijn gemiddeld ruim 500 woningen per jaar toegevoegd aan de regionale woningvoorraad. 1997 was, met bijna 1.100 woningen, een absoluut topjaar in de regionale woningbouwproductie. 2005 leverde, door een geringe hoeveelheid nieuwbouw en een aanzienlijke woningonttrekking, nauwelijks een toevoeging aan de voorraad op. Bussum, Hilversum en Huizen zijn in absolute termen het actiefst geweest op de nieuwbouwmarkt.

Figuur B.2.5 Toevoegingen en onttrekkingen aan de totale woningvoorraad 1995-2005



bron: CBS

Tabel B.2.4 Netto toevoegingen aan woningvoorraad 1995-2005

Jaar/Gemeente	Blaricum	Bussum	Hilversum	Huizen	Laren	Muiden	Naarden	Weesp	Wijdmeren
1995	12	-30	151	32	8	38	85	121	
1996	1	165	179	149	3	37	-	24	
1997	0	118	330	400	20	33	63	115	
1998	0	149	156	92	-	8	41	144	
1999	6	5	86	335	56	-	91	25	
2000	-1	41	245	107	31	1	-	1	
2001	22	57	277	215	-3	-1	13	-2	
2002	10	56	209	67	-	2	-	18	21
2003	55	34	34	6	12	1	32	7	15
2004	-4	32	294	111	-	-	2	14	45
2005	-	43	-208	158	-	1	51	88	42
Totaal	101	670	1753	1672	127	120	378	555	123

Bron: CBS

Voorraad anno 2006

Op ruim 240.000 inwoners en bijna 108.000 particuliere huishoudens, staan er in de regio Gooi en Vechtstreek ruim 106.000 woningen. Zoals we in de vorige paragraaf al konden zien, wonen de meeste mensen in de regio in de gemeenten Hilversum, Huizen en Bussum (bijna 70.000 woningen).

Tabel B.2.5 Totale woningvoorraad Gooi en Vechtstreek op 1 januari 2006

Gemeenten	Voorraad woningen
Blaricum	3.946
Bussum	14.365
Hilversum	37.964
Huizen	17.541
Laren	4.900
Muiden	2.740
Naarden	7.331
Weesp	8.223
Wijdmeren	9.504
Totaal	106.514

Bron: CBS

Tabel B.2.6 Specificatie woningvoorraad Gooi en Vechtstreek

Gemeenten	Koop	Soc.Huur	Part.Huur
Blaricum	69%	27%	4%
Bussum	62%	30%	8%
Hilversum	56%	35%	9%
Huizen	55%	38%	7%
Laren	67%	17%	16%
Muiden	67%	31%	2%
Naarden	68%	11%	21%
Weesp	53%	39%	8%
Wijdemeren	74%	20%	6%

Bron: Gemeenten

De gemeenten Hilversum, Huizen en Weesp kennen een relatief grote sociale huursector (meer dan 1/3 van de woningvoorraad). In Laren, Blaricum, Naarden en Wijdemeren bestaat meer dan 2/3 van de woningvoorraad uit koopwoningen. Doordat in Laren en Naarden de particuliere huursector eveneens nadrukkelijk aanwezig is, is de sociale huurvoorraad in deze gemeenten relatief klein (respectievelijk 11 en 17% van de totale woningvoorraad).

Ontwikkelingen in de toekomst

Bevolking

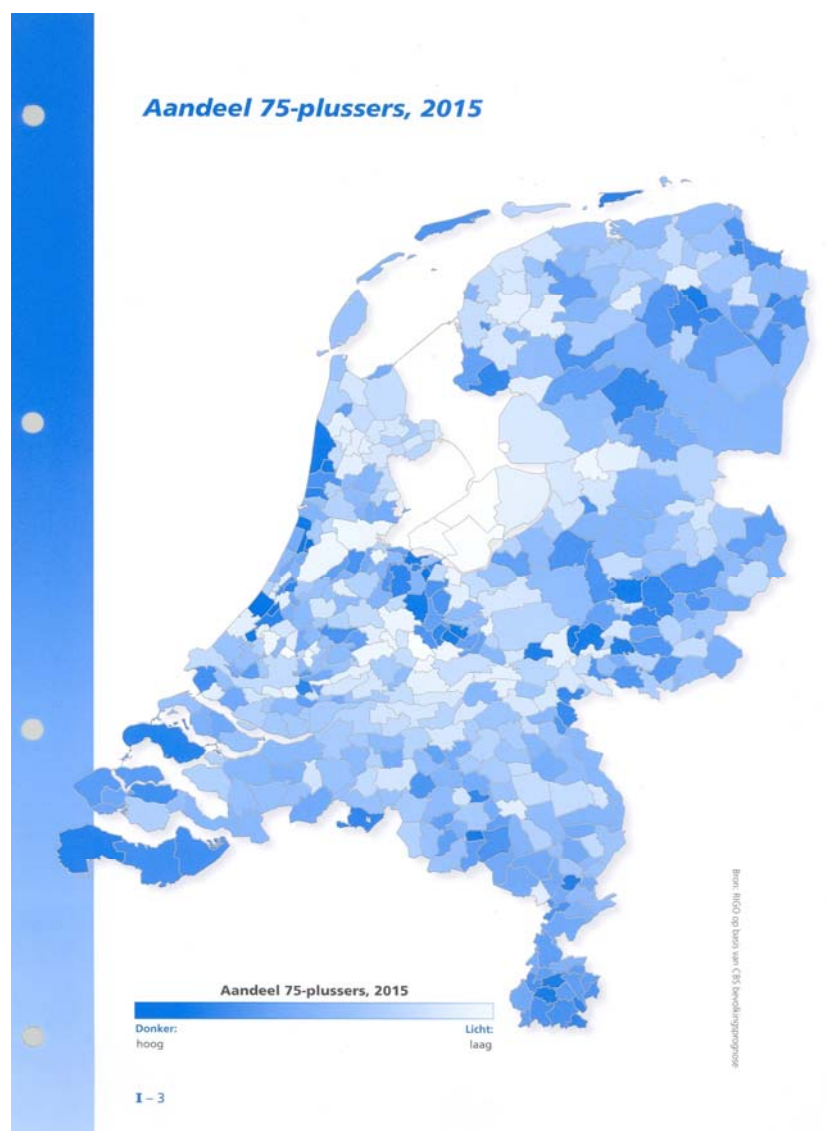
Volgens prognoses van het CBS zou het aantal inwoners van de regio zonder nieuwbouw de komende twee decennia sterk afnemen. Deze trend vindt volgens de prognoses plaats in vrijwel alle gemeenten in de regio. In absolute termen zou de grootste bevolkingskrimp plaatsvinden in Hilversum (ruim -2700 in 2025) en Bussum (ruim -2200 in 2025). In relatieve termen zou de grootste bevolkingskrimp plaatsvinden in Laren (-17% in 2025).

Ook op basis van Primos-prognoses¹⁵ kan een beeld geschetst worden van de verwachte bevolkingsopbouw, huishoudens en woningvoorraad. In deze prognoses zijn de nieuwbouwplannen meeberekend. Volgens de Primos-prognoses neemt de bevolking van de regio richting 2020 met bijna 10.000 inwoners af tot 232.000 inwoners. De grootste afname vindt plaats in de leeftijdscategorieën 30-44 (-15.000) en jonger dan 15 (-6.000). Het aantal 65+-ers stijgt daarentegen met ongeveer 9.000 inwoners. De stijging onder 75+-ers is het grootst.

voetnoot

¹⁵ De nieuwbouwaannamen in deze prognoses wijken iets af van de meest recente nieuwbouwgegevens van de betrokken gemeenten.

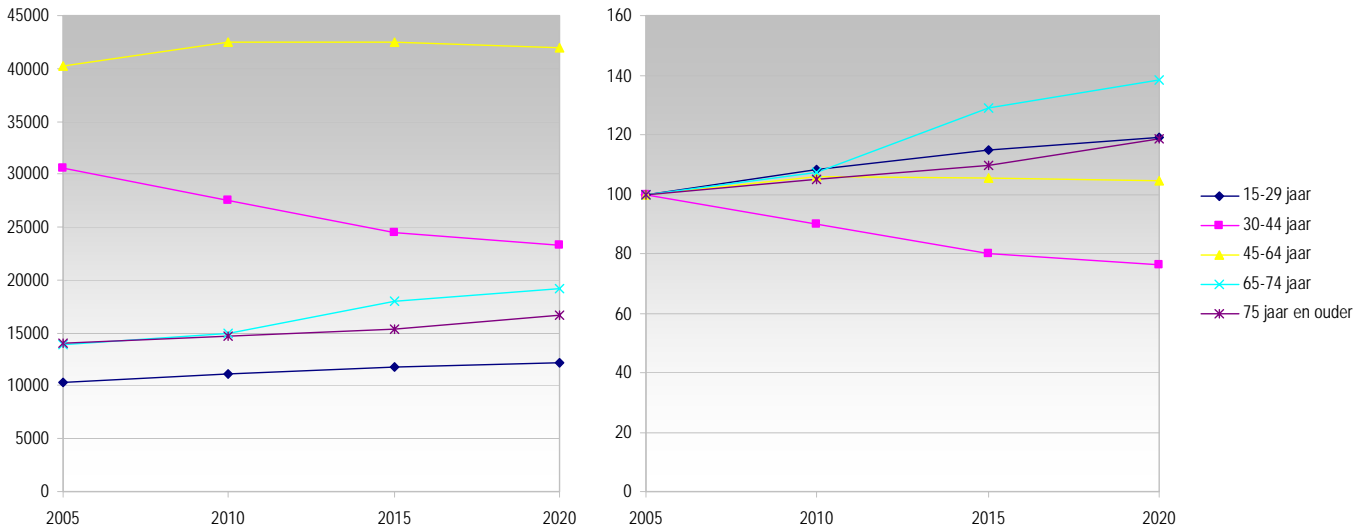
Figuur B.2.6



Bron: Nederland in 2015. Bouwstenen voor een toekomstverkenning, Atlas voor Gemeenten/Rigo Research en Advies

Het aantal huishoudens stijgt in totaal met ruim 4.000. Dit is hoofdzakelijk te verklaren door huishoudenverdunding. Huishoudens in de leeftijdscategorie 30-44, de jonge gezinnen, nemen sterk af (van 31.000 tot 23.000 in 2020). In absolute aantallen blijft dit nog wel de op één na grootste leeftijdscategorie. De huishoudens tussen 45 en 65 jaar blijven in omvang het grootst. In de rechtergrafiek is te zien dat de groep 65-74 jaar relatief het sterkst zal toenemen. Dit zijn voor een groot deel alleenstaanden.

Figuur B.2.7 Huishoudenprognose naar leeftijd, links absolute aantallen, rechts index



Bron: Primos 2005

Woningen

Om de bovenstaande demografische trend te doorbreken worden er in de komende jaren woningen aan de voorraad toegevoegd, zij het beperkt. De enige gemeenten die nog een relatief omvangrijke nieuwbouwproductie kunnen leveren zijn Hilversum (veel inbreiding, vervangende nieuwbouw), Weesp/Muiden (Bloemendalerpolder) en Muiden (KNSF terrein). De andere gemeenten hebben beperkt nieuwbouwlocaties.

Op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn plannen in te delen in de volgende categorieën:

1: Juridisch beschikbare plancapaciteit; door GS goedgekeurd en onherroepelijk	Hard
2: Goedgekeurde plancapaciteit; door GS maar nog niet onherroepelijk (beroep is nog mogelijk)	
3: Vastgesteld; plancapaciteit door gemeenteraad vastgesteld	
4: In voorbereiding	Zacht
5: Potentiële capaciteit; volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar	

Tabel B.2.7 Plancapaciteit begin 2007 zacht en hard per gemeente en regio totaal

In deze woonvisie (p.22) is het volgende opgemerkt over de hard-zacht categorisering van woningbouwplannen: "De toekenning van de kwalificatie hard-zacht voor plannen en programma's verdient echter een kanttekening. Deze kwalificatie en categorisering zal na vaststelling van de woonvisie verder verfijnd en uitgewerkt moeten gaan worden. De hard-zacht categorisering in deze visie is gemaakt op basis van eind 2007 voorhanden zijnde informatie, de definities die gebruikt zijn, zijn afkomstig uit de wet op de Ruimtelijke Ordening. In bijlage 2 worden deze definities gegeven. Echter, de informatie is niet toereikend genoeg en lijkt begin 2008 soms ook weer achterhaald te zijn. De informatie is overigens 'hard' genoeg om een goed beeld van de verhouding tussen harde en zachte programma's in de regio te krijgen: het merendeel van de programma's, ruim tweederde is zacht."¹⁶

	hard	zacht	onbekend	totaal
Blaricum	7%	93%	0%	933
Bussum	59%	34%	6%	733
Hilversum	48%	51%	1%	3.769
Huizen	44%	56%	0%	1.060
Laren	0%	0%	100%	353
Muiden	0%	100%	0%	1.575
Naarden	32%	9%	59%	501
Weesp	2%	98%	0%	3.176
Wijdmeren	19%	72%	9%	1.124
Regio totaal	24%	69%	6%	13.224

Bron: Monitor Woningbouw 2007 + informatie gemeenten, bewerking RIGO

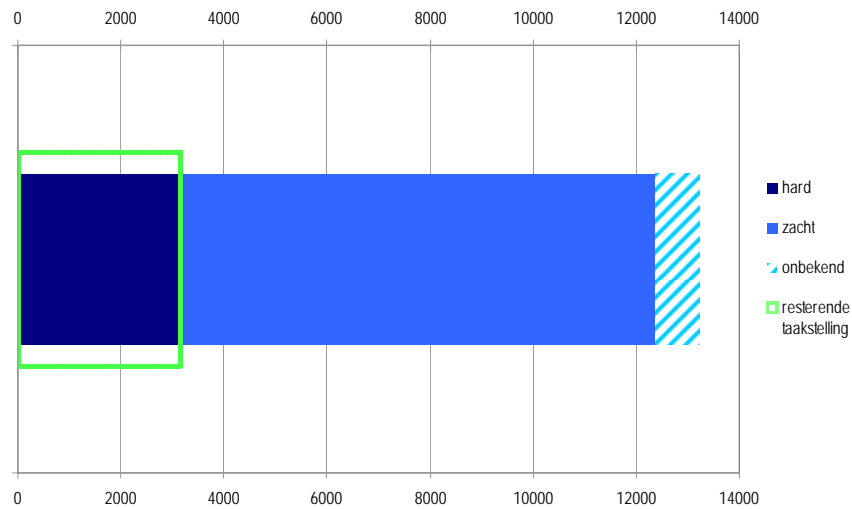
Gemiddeld komt de regio Gooi en Vechtstreek uit op 24% harde capaciteit, 69% zachte capaciteit en 6% is onbekend, uitgaande van de categorisering op basis van de WRO. Daarbij moet worden opgemerkt dat de plannen voor het KNSF-terrein in Muiden (1.475 woningen) als zachte capaciteit zijn weergegeven. In juridische zin is dit juist, maar de plannen voor het KNSF-terrein zijn al wel vastgelegd in een intentieverklaring in februari 2005.

In de figuren hierna is de plancapaciteit weergegeven. Figuur B.2.8 laat de bruto plancapaciteit zien voor de regio als geheel, afgezet tegen de regionale taakstelling tot en met 2009. Hier is uitgegaan van een regionale taakstelling van 5.000 woningen in de periode 2005 t/m 2009, waarvan 3.150 resteert voor de periode 2007 t/m 2009. Het aantal harde plannen (3.220) is ongeveer gelijk aan de resterende taakstelling (bruto 3.150 woningen) t/m 2009.

voetnoot

¹⁶ In het actieprogramma is opgenomen dat de in de regio gewenste definities van hardheid en zachtheid van plannen uitgewerkt en gepreciseerd worden.

Figuur B.2.8 Bruto plancapaciteit en resterende taakstelling Woningbouwafspraken t/m 2009

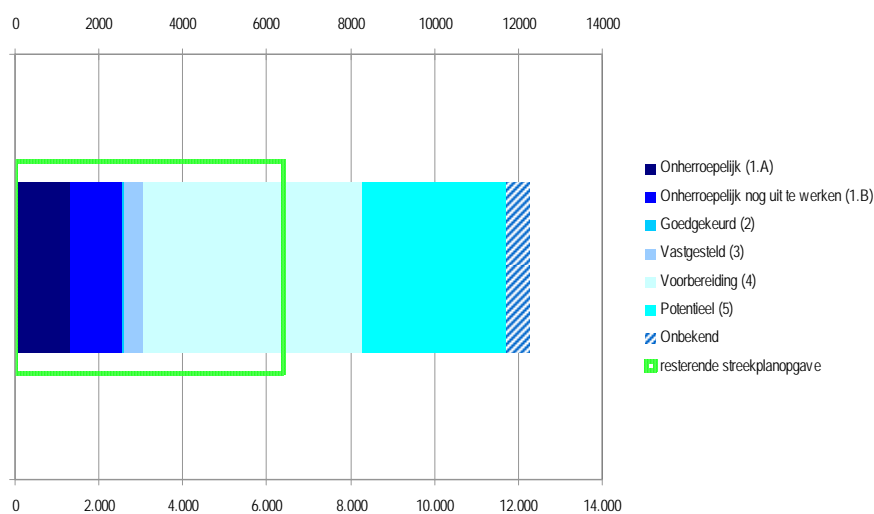


Bron: Monitor Woningbouw 2007 + informatie gemeenten, bewerking RIGO

Figuur B.2.9 geeft de netto plancapaciteit naar status weer, afgezet tegen de resterende streekplanopgave van 2007 tot 2020. Deze opgave is een netto groei van de voorraad met 6.360 woningen, uitgaande van een totale streekplanopgave van 10.000 woningen in de periode 2000-2020.

Ook uit deze figuur blijkt weer dat slechts een klein deel van de capaciteit hard is. Voor een belangrijk deel is dit te verklaren doordat de nieuwbouw in de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein nog als zachte capaciteit is opgenomen.

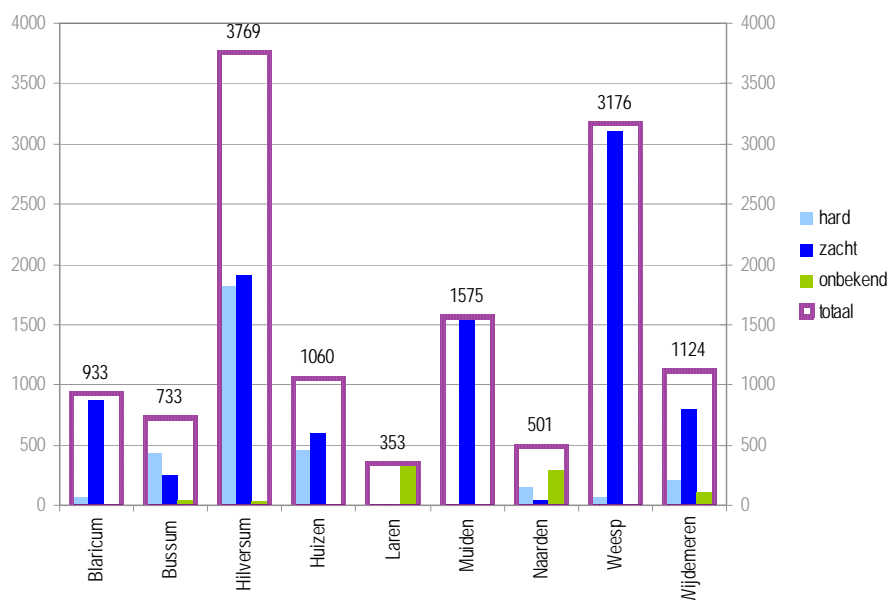
Figuur B.2.9 Netto plancapaciteit (minus sloop) en resterende streekplanopgave tot 2020



Bron: Monitor Woningbouw 2007 + informatie gemeenten, bewerking RIGO

In de volgende figuur is de plancapaciteit en planstatus per gemeente weergegeven. Duidelijk is dat in absolute zin Hilversum de meeste capaciteit heeft, waarvan minder dan de helft (ca 48%) als 'hard' beschouwd kan worden. In Huizen en Naarden behoort een derde tot de harde capaciteit. In de overige gemeenten zijn de plannen nog grotendeels zacht (zie eerdere opmerking over KNSF-terrein Muiden).

Figuur B.2.10 Bruto plancapaciteit naar status per gemeente



Bron: Monitor Woningbouw 2007 + informatie gemeenten, bewerking RIGO

Bijlage 3. Deelnemers werkconferentie regionale woonvisie 30 augustus 2007

Naam	Organisatie
de heer P. Ambachtsheer	Huurdersorganisatie HGO
mevrouw J. Bakker-Klein	Gemeente Huizen
de heer L. Bobbe	Dudok Wonen
Betty Boerman	Gewest Gooi en Vechtstreek
de heer R. Borkent	Gemeente Weesp
de heer I. Buiteman	Huurdersorganisatie HGO
mevrouw J. vd Burgt	Dudok Wonen
de heer J. Cnossen	Gemeente Huizen
mevrouw A. Derksen	Gemeente Naarden
de heer N. van Dixhoorn	Gemeente Bussum
de heer F. Eijnsink	Kamer van Koophandel Gooi en Eemland
de heer J. Fleming	Gemeente Weesp
de heer Flemminks Smid	Stichting Woningcorporaties het Gooi en Omstreken
de heer A.J. Gouka	Gemeente Bussum
de heer B. Hammer	Gemeente Hilversum
mevrouw M. Hoeve	Gemeente Hilversum
mevrouw O.Hogenbirk	Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen
mevrouw I.Z. de Joode	Gemeente Blaricum
Dhr. H. Kimmel	sbo Gooi en Vechtstreek
de heer J. Kreuning	Huurdersorganisatie HGO
de heer R. van de Lustgraaf	Woningcorporatie De Woningbouw
de heer J. Moll	COH Huizen (ouderenbond)
mevrouw L. Moote	Gemeente Wijdmeren
De heer J. Mulder	COH Huizen (ouderenbond)
de heer J.B. Oude Elferink	Milieufederatie Noord Holland
mevrouw I. Pons	SIS/Versa

Naam	Organisatie
de heer J. Riemersma	Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen
Henriëtte Rombouts	RIGO
mevrouw E. van Schaik	Stichting Woningcorporaties het Gooi en Omstreken
mevrouw Schenkkan	Gemeente Wijdmeren
de heer H. Schuurman	Gewest Gooi en Vechtstreek
Mw. M. Stassen	VNO-NCW West
Mv. L. Troost	SSIG
de heer B. de Veth	De Alliantie
Dhr. van Vonno	RIBW Gooi en Vechtstreek
de heer R. de Vries	Gemeente Huizen
mevrouw K. de Waal	Gemeente Wijdmeren
Anita Weggemans	Gewest Gooi en Vechtstreek
mevrouw A. Wilbers	De Alliantie
Lisan Wilkens	RIGO
Mevrouw C. Willems	Dudok Wonen
de heer F. Winnubst	Gemeente Muiden
Dhr. Wijnbeek	Sherpa
de heer R. van de Zande	Stichting Hilverzorg