

# Woonvisie gemeente Gooise Meren 2025-2030

Het begint met wonen

Vastgesteld

07-11-2024

# Inhoud

1	Inleiding.....	2
1.1	Introductie .....	2
1.2	Aanleiding.....	2
1.3	Leeswijzer .....	3
2	Context.....	4
2.1	Landelijke kaders .....	4
2.2	Regionale kaders.....	5
2.3	Lokale kaders.....	6
2.4	Lokale sturingsinstrumenten voor de woningmarkt .....	7
2.5	Communicatie, totstandkoming van deze woonvisie en participatie .....	9
2.6	Reikwijdte en positionering van de woonvisie .....	9
3	Ontwikkelingen op de woningmarkt .....	10
3.1	Beschikbaarheid.....	10
3.2	Betaalbaarheid en geschiktheid .....	11
3.3	Veerkrachtige wijken .....	11
3.4	Duurzaamheid .....	11
3.5	De woningmarkt in Gooise Meren .....	12
4	Visie op Wonen .....	18
4.1	Visie .....	18
4.2	Beschikbaarheid.....	18
4.3	Betaalbaarheid en geschiktheid .....	21
4.4	Veerkrachtige wijken .....	21
4.5	Duurzaamheid .....	22
5	Uitvoeringsstrategie .....	24
5.1	Beschikbaarheid.....	24
5.2	Betaalbaarheid en geschiktheid .....	27
5.3	Veerkrachtige wijken .....	27
5.4	Duurzaamheid .....	27
5.5	Samenwerking bevorderen .....	28
5.6	Uitvoeringsprogramma Wonen.....	28
6	Financiën .....	29
6.1	Financieel kader .....	29
7	Monitoring en evaluatie .....	30
7.1	Monitoring en evaluatie van de actielijnen .....	30

# 1 Inleiding

## 1.1 Introductie

Voor u ligt de woonvisie 2025-2030 van gemeente Gooise Meren. In deze woonvisie werken we de strategische doelen van de omgevingsvisie nader uit. In de omgevingsvisie hebben we op hoofdlijnen beschreven hoe we de toekomst voor wonen in Gooise Meren voor ons zien. Gooise Meren telt ruim 60.000 inwoners en groeit nog steeds. Onze gemeente bestaat uit vier woonkernen met elk een eigen identiteit en karakter. Gooise Meren kent een grote rijkdom aan historische monumenten en aan blauwe en groene natuur. Samen met een centrale ligging in het hart van Nederland en goede voorzieningen maken deze kenmerken onze gemeente tot een aantrekkelijke plek om te wonen en te leven in de metropoolregio Amsterdam. Deze kwaliteiten willen we ook voor de toekomst behouden. Vanwege de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden voegen we benodigde woningen daarom toe via zorgvuldige inbreiding en verdichting.

Wonen is een grondrecht. Het is een fundament voor bestaanszekerheid en een onmisbare voorwaarde voor zelfontplooiing. Daarom hebben we als gemeente de opdracht om ons in te spannen voor een passende en betaalbare woning voor al onze inwoners. In de woonvisie werken we deze kerngedachte uit. Dit doen we aan de hand van vier pijlers: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en geschiktheid, Veerkrachtige wijken en Duurzaamheid.

We staan richting 2030 voor de uitdaging om 2.500 woningen toe te voegen in Gooise Meren, waarvan 750 sociale huurwoningen en 965 woningen in het middensegment. Tegelijkertijd staan we voor grote transities in onze woon- en leefomgeving. De opgaven op het gebied van wonen, samenleven, mobiliteit, energie, biodiversiteit en klimaat staan niet op zichzelf maar zijn met elkaar verbonden en doen elk een beroep op de schaarse ruimte die we hebben. We lopen nu al tegen grenzen aan van wat mogelijk is, mede door de aanvullende eisen die we aan de bebouwing stellen, zoals hoogte, parkeernormen, bebouwingspercentage, duurzaamheid en betaalbaarheid. Een toekomstbestendige inrichting van ruimte vraagt daarom om een integrale benadering. We zoeken naar de kansen voor kwalitatieve en duurzame oplossingen in de verbinding tussen wonen, economie, natuur en klimaat, mobiliteit en samenleving. Daarmee doen we niet alleen recht aan alle opgaven maar creëren we ook meerwaarde. Dat vraagt om visie, besluitkracht en doorzettingsvermogen, ook in de uitvoering. Met deze woonvisie dragen we daaraan bij.

Integraal onderdeel van deze woonvisie is de woonzorgvisie die onze gemeenteraad in september 2023 heeft vastgesteld. Hierin beschrijven we onze visie op de realisatie van passende woonruimte met de nodige ondersteuning en zorg voor de maatschappelijke doelgroepen die door het Rijk zijn aangewezen en de inzet op leefbare en veerkrachtige buurten en wijken.

## 1.2 Aanleiding

Er zijn drie belangrijke redenen om een nieuwe woonvisie vast te stellen. In de eerste plaats is per 1 januari 2022 de Woningwet is gewijzigd. Daarin is bepaald dat gemeenten verplicht een woonvisie moeten hebben met een beleidsduur van maximaal 5 jaar. De huidige woonvisie is vastgesteld in 2017 voor de periode tot 2025 en voldoet daarom niet meer aan de nieuwe verplichting. Ten tweede geven maatschappelijke ontwikkelingen aanleiding voor een herziening van onze huidige woonvisie. Sinds het verschijnen van de visie (2017-2025) hebben we te maken met een aantal grote (nieuwe) opgaven en zijn nieuwe wetten en regels op het gebied van wonen in werking getreden. We hebben meer verantwoordelijkheden gekregen voor de bouwopgave en voor een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de vraag. Niet alleen de woningnood maar ook maatschappelijke vraagstukken als klimaatverandering en de energietransitie vragen om keuzes in ons woonbeleid. De prioriteiten uit de Woonvisie 2017-2025 zijn nog altijd actueel maar de huidige maatschappelijke opgaven vragen om nieuwe afwegingen en een scherpere focus om onze regierol stevig in te kunnen vullen en onderbouwde keuzes te maken. We moeten nieuwe keuzes maken die we met de Woonvisie 2017-2025 niet voldoende kunnen onderbouwen.

Als derde heeft de Rekenkamer van Gooise Meren in 2023 geconstateerd dat de effectiviteit van het woonbeleid in de Woonvisie 2017-2025 op een aantal punten tekortschiet. De rekenkamer concludeert dat met name de uitbreiding van de woningvoorraad veel trager is verlopen dan voorgenomen. Ook de uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen is achtergebleven bij de ambitie. De Rekenkamer heeft een aantal aanbevelingen gedaan. De gemeenteraad heeft het college opgedragen de adviezen van de Rekenkamer ter hand te nemen. Daarom is in het College-uitvoeringsprogramma 2023-2026 opgenomen dat we de woonvisie actualiseren zodat we beter in staat zijn om te sturen op een evenwichtige, betaalbare en kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad. Ook hebben we daarin opgenomen dat we de huisvestingsverordening actualiseren voor een eerlijkere verdeling van woningen onder groepen inwoners.

### 1.3 Leeswijzer

Deze woonvisie is opgebouwd in vier delen. In hoofdstuk 2 beschrijven we de bestaande kaders waarbinnen we ons woonbeleid vormgeven. Dit hoofdstuk volgt de lijn van hogere naar lagere regelgeving en afspraken, waarbij ook zichtbaar wordt welke hogere regelgeving kaders vormen voor onze lokale regelgeving. In hoofdstuk 3 schetsen we de ontwikkelingen op de woningmarkt en vertalen we dit naar de gevolgen die dit heeft voor de woningmarkt in Gooise Meren. Hoofdstuk 4 bevat onze visie op wonen en onze blik op de opgaven die we zien. In hoofdstuk 5 wordt deze visie vertaald naar strategische uitvoeringslijnen. Hoofdstuk 3, 4 en 5 zijn opgebouwd aan de hand van de vier pijlers beschikbaarheid, betaalbaarheid en geschiktheid, veerkrachtige wijken en duurzaamheid. Dit zijn op hoofdlijnen de grote uitdagingen die we zien in ons woonbeleid. Bovendien sluit deze structuur goed aan bij de structuur van de Nationale Prestatieafspraken en verschillende rijksdocumenten. In hoofdstuk 6 schetsen we het financiële kader van deze woonvisie. Tenslotte geven we in hoofdstuk 7 aan hoe we de uitvoeringslijnen van deze visie monitoren en evalueren.

## 2 Context

Het Rijk heeft de regie op de volkshuisvesting teruggenomen. Met alle betrokken partijen zijn afdwingbare afspraken gemaakt over voldoende nieuwbouw en betaalbare woningen. Het Rijk voorziet daarbij in de randvoorwaarden om hieraan uitvoering te kunnen geven. De voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat hiervoor op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. De inwerkingtreding van de wet is voorzien voor 2026. Gemeenten krijgen daarmee samen met andere overheden het juridisch instrumentarium in handen om hun rol als regisseur en toezichthouder op de lokale woningmarkt in te vullen. Het doel is om de bouwproductie te vergroten en beter passend bij de woonwensen en -behoeftes van inwoners te sturen op hoeveel, voor wie en waar gebouwd wordt. Daarnaast krijgen gemeenten een grotere rol in de verdeling van huurwoningen en het beschermen van huurders in de particuliere huurmarkt.

We willen optimaal gebruik maken van de instrumenten en ruimte die we krijgen om invulling te geven aan onze regierol op de woningmarkt in Gooise Meren. In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste (wettelijke) kaders en instrumenten die hiervoor al gerealiseerd zijn. Deze wettelijke kaders zijn o.a. de Wet betaalbare huur, de Huisvestingswet, de Wet goed verhuurderschapen het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. We benoemen daarnaast relevant beleid en bestuurlijke afspraken op regionaal en lokaal niveau die van invloed zijn op ons woonbeleid. Als gemeente committeren we ons aan deze bestuurlijke afspraken en hebben wij een inspanningsverplichting.

Ook laten we zien dat we op basis van het huidige coalitieakkoord al een flinke stap voorwaarts hebben gezet om meer grip te krijgen op de lokale woningmarkt. We hebben in de afgelopen periode meerdere nieuwe instrumenten ingezet om sturing te geven aan de totstandkoming van het gewenste woningbouwprogramma in het sociale- en middensegment. De effecten hiervan moeten in de komende jaren zichtbaar worden.

We volgen de kaders en instrumenten vanuit het landelijk niveau, op het regionale niveau en ten slotte op het lokale niveau.

### 2.1 Landelijke kaders

#### 2.1.1 Nationale Woon- en Bouwagenda

In 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld. De agenda zorgt voor versnelling van woningbouw en is gericht op een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Zes onderliggende programma's geven invulling aan het realiseren van de doelstellingen: 1) Woningbouw, 2) Een thuis voor iedereen, 3) Betaalbaar wonen, 4) Leefbaarheid en veiligheid, 5) Verduurzaming gebouwde omgeving en 6) Wonen en zorg voor ouderen. In de woonzorgvisie hebben we invulling gegeven aan de speerpunten uit de programma's "Een thuis voor iedereen" en "Wonen en zorg voor ouderen". In het woningbouwprogramma van het Rijk is opgenomen dat 40 procent van de totale bouwopgave moet bestaan uit betaalbare woningen voor middeninkomens. Daarnaast verwacht het Rijk dat de gemeenten maatregelen treffen om in nieuwbouw ten minste 30 procent sociale huurwoningen te realiseren.

#### 2.1.2 Regulering van de (midden)huurmarkt

Naar verwachting treedt de Wet betaalbare huur in werking op 1 juli 2024. Deze wet moet de betaalbaarheid en kwaliteit van huurwoningen in het middensegment verbeteren door uitbreiding van de huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingssstelsel (WWS). Dit betekent dat verhuurders in het middensegment zich aan de maximale huurprijzen moeten houden die het WWS voorschrijft. Gemeenten moeten het toezicht op de naleving hiervan uitvoeren.

#### 2.1.3 Betaalbaarheidsgrens

In de Huisvestingswet is voor het toewijzen van betaalbare koopwoningen de prijsgrens gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens. Het Rijk stelt de betaalbaarheidsgrenzen vast voor de huur- en koopsector. Voor 2024 is de grens gesteld op €390.000. We passen deze betaalbaarheidsgrens toe in de woningbouwprogrammering en afspraken met ontwikkelaars. De betaalbaarheidsgrens wordt ook gehanteerd in woningbouwinstrumenten zoals de regionale woondeals, de woningbouwimpuls en de startbouwimpuls.

#### 2.1.4 Positie van huurders versterkt

Medio 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden, met als doel de positie van huurders te beschermen en ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan. Verhuurders moeten zich houden aan een aantal basisregels. Zo mag de verhuurder onder andere niet discrimineren, intimideren, te hoge waarborgsommen en servicekosten opleggen, moet de

huurovereenkomst op schrift staan en hebben verhuurders een informatieplicht richting huurders. Gemeenten moeten toezicht houden en handhaven op goed verhuurderschap om zo de voorraad van betaalbare woningen in particulier bezit én de mensen die daarop zijn aangewezen, te beschermen. We onderschrijven dit uitgangspunt. Tegelijkertijd zien we dat het voor middelgrote en kleinere gemeente complex is om effectief te handhaven. Bovendien is het aantal meldingen tot nu toe zeer beperkt gebleven.

Met de Wet maximering huurprijsverhogingen is bovendien een einde gemaakt aan excessieve huurprijsstijgingen. Per 1 juli 2024 wordt naar verwachting de Wet vaste huurcontracten van kracht. Deze wet regelt dat tijdelijke huurcontracten worden afgeschaft. Dit zorgt voor meer zekerheid voor huurders. Voor specifieke doelgroepen waarvoor tijdelijke huurcontracten wel nodig blijven, zoals bijvoorbeeld studenten en urgent woningzoekenden, wordt een uitzondering gemaakt.

### 2.1.5 Meer grip op de woonruimteverdeling

De Huisvestingswet regelt een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte zodat iedereen een eerlijke kans krijgt op een betaalbare woning. Vanaf 2024 biedt de wet aan gemeenten meer ruimte om specifieke doelgroepen, eigen inwoners en mensen met cruciale beroepen te ondersteunen bij het vinden van een betaalbare huurwoning of nieuwbouw koopwoning. Vrijkomende sociale huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens mogen we nu voor 50% met voorrang toewijzen aan mensen die een economische, maatschappelijke of lokale binding hebben met de gemeente. Ook kunnen we nu beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten, voorrang geven bij het vinden van een woning.

### 2.1.6 Nieuwe definitie sociale huurwoning

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting regelt een eenduidige definitie van sociale huurwoningen. Woningen die aan de voorwaarden van de nieuwe definitie voldoen tellen mee bij de sociale huurvoorraad. Doel is een evenwichtig samengestelde woningvoorraad in stand te houden. De definitie luidt als volgt:

"1. Een huurwoning:

- a. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- b. welke bij aanvang is verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens; en
- c. bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd".

### 2.1.7 Nationale Prestatieafspraken woningcorporaties

Voor het eerst zijn in 2022 de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting gesloten tussen het Rijk, corporaties, gemeenten, huurders en provincies. Hierin is de volkshuisvestelijke opgave voor de corporaties tot en met 2030 vastgelegd. Uitgangspunt is de wederkerigheid van afdwingbare afspraken. Partijen zijn sterk afhankelijk van elkaar om prestaties tot stand te brengen. Uitdagingen liggen bij voldoende (betaalbare) locaties, capaciteit en afstemming van regionale investeringsagenda's en woonvisies. De uitwerking van deze afspraken moeten landen in de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisaties en corporaties. Deze cyclus ligt vast in de Woningwet. De afspraken omvatten de bouw van woningen (sociale- en middenhuur en geclusterde woningen); verduurzaming (isolering, aardgasvrij en uitfasering E, F, of G-labels); betaalbaarheid voor laagste inkomens; leefbaarheid en woningverbetering.

## 2.2 Regionale kaders

### 2.2.1 Regionale Woonvisie 2030

De Regionale Woonvisie 2016-2030 dient als parapluvisie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken. Hierin zijn afspraken gemaakt over het regionale bouwprogramma tot 2030 en het aantal toevoegingen door transformaties in het binnenstedelijk gebied. Nieuwbouw wordt ingezet als strategisch instrument om tekorten in bepaalde segmenten op te lossen, leefbaarheid in kleine kernen te helpen borgen, lange verhuisketens in gang te zetten en verduurzaming van de regionale woningvoorraad te realiseren.

Recent is de regionale woonzorgvisie met de woonopgave voor maatschappelijke doelgroepen vastgesteld. In onze lokale woonzorgvisie hebben we deze opgave voor Gooise Meren al in beeld gebracht.

## 2.2.2 Regionaal Woonakkoord Gooi en Vechtstreek

In het regionaal Woonakkoord 2021 hebben regiogemeenten, woningcorporaties en de Provincie Noord-Holland de Woonagenda 2020-2025 van de Provincie vertaald naar afspraken over woningbouw, programmering en fasering van de woningbouwplannen. Het regionaal Woonakkoord gaat uit van een opgave om de komende 20 jaar 11.500 woningen toe te voegen aan de voorraad in de regio Gooi en Vechtstreek, waarbij de behoefte tot 2030 het grootst is (+ 9.400 woningen). De bouwopgave in het woonakkoord vormt de basis voor de MRA Woondeal.

## 2.2.3 Regionale Woondeal MRA

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda stuurt het Rijk met regionale Woondeals tussen provincies en regio's op een hogere bouwproductie en op de betaalbaarheid van woningen. Gooise Meren maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Binnen dit verband is in maart 2023 de woondeal MRA overeengekomen. Gooise Meren heeft zich geconformeerd aan de bouw van 2.500 woningen, waarvan 750 sociale huurwoningen en 900 woningen in het middensegment (middeldure huur of betaalbare koop). De woondeal stuurt op twee derde betaalbaar nieuwbouw in de volledige woningbouwprogrammering, dat wil zeggen in het sociale- en middensegment. Daarnaast stuurt de deal op 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. De bouwafspraken in de MRA Woondeal komen overeen met de bouwopgave in het Regionaal Woonakkoord Gooi en Vechtstreek. Voor realisatie van de totale woningbouwopgave streven we naar een plancapaciteit van 130%.

## 2.2.4 Regionale Huisvestingverordening 2024

Vanaf 2024 werken we met een nieuwe regionale huisvestingsverordening (HVV) waarin we de verdeling van woonruimte geregeld hebben. Deze nieuwe huisvestingsverordening is opgesteld in voorbereiding op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Een eenduidige HVV is in het belang van de regionaal opererende woningcorporaties en de woningzoekenden. Daarin bepalen we wie voorrang of urgentie krijgt. In de huisvestingsverordening stellen we ook regels aan het wijzigen van woningen, bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. Op deze manier zijn we in staat om zicht en grip te houden op de woningvoorraad. Bij de invoering van de wet betaalbare huur kunnen we in de HVV desgewenst toewijzingsregels stellen aan middeldure huurwoningen, mits dit regionaal wordt afgestemd.

## 2.3 Lokale kaders

### 2.3.1 Woonzorgvisie

In september 2023 is de woonzorgvisie gemeente Gooise Meren "Wonen met Zorg in Veerkrachtige Wijken" vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van de woonzorgvisie is de behoefte aan een gemeentelijke visie nu mensen met een zwaardere zorg- of ondersteuningsvraag eerder zelfstandig gaan wonen en langer thuis blijven wonen. We moeten daarvoor voldoende passende woningen realiseren en een goede huisvestingsregeling hebben voor kwetsbare groepen die door het Rijk zijn aangewezen. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders en arbeidsmigranten. We streven naar een evenwichtiger spreiding van deze aandachtsgroepen in onze vier gemeentekernen: dit is belangrijk voor het draagvlak (en de draagkracht) van de wijk of buurt. Op die manier willen we de leefbaarheid van buurten en wijken behouden en tevens versterken. Ook zijn we in 2024 al begonnen met het uitvoeren van de maatregelen uit het regionale Plan van aanpak Dakloosheid.

In de woonzorgvisie beschrijven we verder hoe we vanuit het woonbeleid integraal bijdragen aan de leefbaarheid, veerkracht en sociale verbinding in wijken en buurten. Dit doen we door het versterken van de sociale basis van voorzieningen en samenwerking in de wijk, samen met onze maatschappelijke partners. Zo werken we aan een inclusieve en gezonde leefomgeving.

### 2.3.2 Omgevingsvisie Gooise Meren

Medio 2023 is de omgevingsvisie Gooise Meren vastgesteld. Daarin beschrijven we het strategische en integrale beleid voor de fysieke leefomgeving. Deze woonvisie bouwt voort op de omgevingsvisie. Algemeen uitgangspunt in de omgevingsvisie is dat Gooise Meren een inclusieve gemeente is met voor alle groepen, en voor iedere fase in de wooncarrière, een geschikt en passend woningaanbod. Naast een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod en het op peil houden van de betaalbare woningvoorraad, geeft de omgevingsvisie als richting mee dat we doorstroming op de woningmarkt stimuleren, kansen voor starters op de woningmarkt vergroten en de woningvoorraad toekomstbestendig maken. Daarbij streven we naar een goede spreiding van betaalbare woningen over alle wijken en buurten en kiezen we ervoor op de beschikbare locaties te verdichten.

### **2.3.3 Transitievisie Warmte en programma Energietransitie**

In 2022 is de Transitievisie warmte Gooise Meren (TVW) vastgesteld. Gooise Meren wil in 2050 aardgasvrij zijn. De regierol om deze warmtetransitie te realiseren ligt bij de gemeente. De opgave in Gooise Meren betreft ruim 26.000 woningen. De TVW is de strategische visie voor een aardgasvrije gemeente in 2050. Als vertrekpunt gelden drie uitgangspunten: besparen van energie, opwekken van duurzame energie en aardgasvrij wonen en werken. We zoeken naar coöperatieve oplossingen waarbij inwoners zelf zeggenschap hebben in de duurzame toekomst van hun eigen wijk of buurt. Dit vraagt om een nieuwe manier van samenwerken met inwoners en met al onze partners.

## **2.4 Lokale sturingsinstrumenten voor de woningmarkt**

### **2.4.1 Doorontwikkeling omgevingsplan**

De kaders voor woningbouwplannen in deze woonvisie worden op termijn opgenomen in het omgevingsplan van Gooise Meren, waaraan momenteel gewerkt wordt. Het omgevingsplan biedt handvatten om te sturen op de woningvoorraad waarbij we zorgen voor een goede balans in de functies die locaties kunnen vervullen. Het omgevingsplan bevat de regels voor de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld over het gebruik van gebouwen als woning en het woningbouwprogramma.

### **2.4.2 Doelgroepenverordening**

In het omgevingsplan kunnen we per locatie sturen op welk type woningen moet worden gebouwd, de gewenste woningbouwcategorieën. Om dit mogelijk te maken is eind 2023 de doelgroepenverordening vastgesteld. Met de doelgroepenverordening zijn we in staat de woningvoorraad in balans te brengen en te behouden voor huishoudens die voldoen aan de gestelde inkomenseisen. In de doelgroepenverordening hebben we een instandhoudingstermijn opgenomen voor sociale huurwoning en middeldure huurwoningen voor een periode van ten minste respectievelijk 25 en 15 jaar na de eerste ingebruikname. Ook zijn minimale gebruiksoppervlaktes (GBO) vastgesteld.

### **2.4.3 Prestatieafspraken Gooise Meren 2019-2025**

De huidige prestatieafspraken met corporaties en huurderorganisaties zijn vastgesteld in 2019 en gelden tot 2025. In 2024 maken we met de corporaties en de huurdersorganisaties nieuwe prestatieafspraken op basis van de voorliggende woonvisie. De huidige prestatieafspraken zijn opgesplitst in kaderafspraken en productieafspraken. De kaderafspraken betreffen meerjarige samenwerkingsafspraken op verschillende thema's en hebben een looptijd tot 2025. Naast deze kaderafspraken hebben we per corporatie productieafspraken gemaakt. Deze productieafspraken monitoren we jaarlijks. Kaderafspraken en productieafspraken samen vormen de prestatieafspraken. Met ingang van 2025 streven we naar één gezamenlijk document om de prestatieafspraken in vast te leggen.

### **2.4.4 Transformatiekader commerciële voorzieningen**

Momenteel wordt gewerkt aan een transformatiekader voor commerciële voorzieningen. We ontvangen steeds meer verzoeken om winkelpanden om te vormen naar woningen of andere functies. We willen dergelijke transformatie-initiatieven afgewogen en eenduidig kunnen beoordelen. We werken daarvoor aan een concreet afwegingskader waaraan toekomstige initiatieven kunnen worden getoetst. Het beleid wordt uiteindelijk juridisch verankerd in het omgevingsplan. Het kader geeft concreet aan op welke locaties van commerciële voorzieningen een functiemix met wonen mogelijk is binnen onze gemeente.

### **2.4.5 Aangepaste parkeernormen**

In de Mobiliteits- en Parkeervisie Gooise Meren 2040 is vastgesteld dat de auto niet vanzelfsprekend het eerste recht op een plek in de openbare ruimte heeft. In lijn met deze visie zijn de parkeereisen voor woningbouwprojecten medio 2023 herijkt in de nota Uitgangspunten en werkwijze parkeereis. Een groot deel van woningbouwprojecten wordt gerealiseerd in bestaand gebied, bijvoorbeeld door sloop-nieuwbouw of in de vorm van extra woonlagen op bestaande gebouwen. Bij verdichtingsopgaven vormen de parkeereisen vaak een knelpunt voor ontwikkelende partijen en de gemeente. De nieuwe richtlijnen bieden meer mogelijkheden om aan de parkeereis te kunnen voldoen. Hierdoor kunnen we vaker een vergunning verlenen aan ontwikkelaars om woningen te realiseren.

#### **2.4.6 Afwegingskader flexwoningen**

In 2023 is het afwegingskader flexwoningen vastgesteld om snel duidelijkheid te kunnen bieden op een vrijkomende (tijdelijke) locatie in aanmerking komt voor het realiseren van flexwoningen door woningcorporaties. Hiermee kan worden voorzien in woonruimte voor groepen spoedzoekers zoals starters, gescheiden partners, statushouders of vluchtelingen. Daarbij kunnen tijdelijke huurcontracten (max 2 tot 5 jaar) uitkomst bieden voor mensen die om enige reden op de reguliere huurwoningmarkt tussen wal en schip vallen in een permanente woonvorm.

Het kader heeft betrekking op panden die een andere bestemming hadden dan 'wonen' (zoals kantoren, scholen, woonzorgcentra, verpleeghuizen) en op locaties met een andere functie (bijvoorbeeld bedrijventerrein, groenstroken of nieuwbouwlocaties waar voorlopig nog niet definitief gebouwd gaat worden).

#### **2.4.7 Grondprijzenbrief**

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties een "passende sociale grondprijs" betalen. Dit is nodig om het afgesproken aantal woningen te kunnen bouwen. In 2023 hebben we de eerste grondprijzenbrief voor Gooise Meren opgesteld waarin we voor sociale en middeldure huurwoningen een aangepaste grondprijs hebben opgenomen. Dit biedt duidelijkheid richting raad, college en de marktpartijen, want de prijzen zijn bindend voor alle betrokken partijen. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks herijkt. De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat de huurwoningen minimaal 25 jaar als sociale huurwoning worden geëxploiteerd. We gaan onderzoeken of voor de toekomst een actiever grondbeleid wenselijk is om meer regie te hebben op ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **2.4.8 Starterslening**

Voor starters die in onze gemeente een koopwoning zoeken, maar nog niet voldoende leencapaciteit hebben om de woning helemaal bij de bank te financieren, kan de starterslening uitkomst bieden. De starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds en kent de eerste drie jaar geen maandlasten voor de aanvrager. Na die eerste drie jaar betaalt de starter gewoon rente en aflossing, tenzij het huishoudensinkomen daartoe op dat moment ontoereikend is. Sinds 2017 hebben we aan 24 startende huishoudens geholpen met het kopen van hun eerste woning in onze gemeente door het verstrekken van een Starterslening.

#### **2.4.9 Compensatieregeling betaalbare woningen**

In 2020 is de compensatieregeling betaalbare woningen vastgesteld. Met de compensatieregeling sturen we op de realisatie en spreiding van sociale huurwoningen in onze gemeente. Dit naast de bestaande sturing via de anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers en prestatieafspraken met woningbouwcorporaties. Als initiatiefnemers aantoonbaar niet kunnen voldoen aan de vereiste om 1/3 sociale huurwoningen op te nemen in de woningbouwprogrammering, dient het college een besluit te nemen hoe hiermee om te gaan.

De compensatieregeling biedt de mogelijkheid een financiële bijdrage voor het vereveningsfonds op te leggen. Initiatiefnemers die in hun plannen meer dan de vereiste 1/3 sociale huurwoningen ontwikkelen kunnen een bijdrage uit dit fonds krijgen. We merken dat de compensatieregeling in de praktijk weinig wordt ingeroepen, omdat de uitvoering van het instrument complex is. Om deze reden, en om de compensatieregeling in lijn te brengen met de aankomende nieuwe woonwetgeving (Wet versterking regie volkshuisvesting), wordt de regeling aangepast.

#### **2.4.10 Taskforce Woningbouw**

In 2020 is de taskforce woningbouw ingesteld voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties voor (betaalbare) woningbouw. Deze taskforce heeft tot doel om nieuwe woningbouwlocaties te vinden, knelpunten in ontwikkelingen weg te nemen onderlinge afstemming tussen gemeente en corporaties te faciliteren. De taskforce bestaat uit een ambtelijke werkgroep bestaande uit relevante disciplines vanuit de gemeente en de woningcorporaties en een stuurgroep, bestaande uit bestuurders van de woningcorporaties en de gemeente. De gemeente is trekker van de taskforce.

#### **2.4.11 Experiment cruciale beroepen**

Per 1 januari 2024 zijn we samen met de gemeente Hilversum gestart met een experiment om starters met een cruciaal beroep voorrang te geven op een sociale huurwoning. In dit experiment bieden we in het jaar 2024 10 sociale huurwoningen voor woningzoekenden in het onderwijs (leerkrachten) aan. Het doel van de voorrangregeling is om starters met in het onderwijs een betere positie te geven op de woningmarkt. De voorrangregeling maakt het voor werkgevers mogelijk om leraren te

binden en te behouden. Het experiment heeft een looptijd van 1 jaar en wordt tussentijds geëvalueerd. Na afloop wordt bepaald of en zo ja hoe de voorrangregel wordt voortgezet en ingebed in de regionale huisvestingsverordening.

## 2.5 Communicatie, totstandkoming van deze woonvisie en participatie

Een goed werkende woningmarkt kunnen we niet realiseren zonder regionale samenwerking. Wat met elkaar beter kan en meerwaarde heeft, doen we samen. Dit doen we door gezamenlijk afspraken te maken, prioriteiten te stellen en als collectief samen te werken met woningcorporaties en marktpartijen. We hebben met de regiogemeenten de Regionale Woonvisie 2030 en het Regionaal Woonakkoord 2021 opgesteld. In de voorliggende woonvisie en in de prestatieafspraken bouwen we voort op de regionale visie en afspraken in het regionaal woonakkoord. Naast afstemming over het woningbouwprogramma stelt regionale samenwerking ons in staat om één regionale sociale woningmarkt in stand te houden met één regionaal aanbodsysteem voor woningzoekenden. Op die manier kunnen we het schaarse aanbod van sociale huurwoningen in de regio zo rechtvaardig mogelijk verdelen.

Om tot deze woonvisie te komen hebben we in 2023 onderzoek uitgevoerd naar de samenstelling van de woningmarkt, de bevolkingssamenstelling, prognoses van de toekomstige huishoudensontwikkeling en verhuisbewegingen. Hieruit volgt een beeld van de huidige en toekomstige woningvraag, zowel in aantallen als in woningtypen. De woonopgaven zijn op kernniveau in beeld gebracht met een vooruitblik naar 2030. De resultaten uit het onderzoek en de uitkomsten uit het participatieproces vormen het vertrekpunt voor de totstandkoming van deze woonvisie.

De woonvisie is opgesteld na een uitgebreid participatietraject met inwoners en vertegenwoordigers van woningcorporaties, projectontwikkelaars en maatschappelijke partners. Er zijn meerdere bijeenkomsten gehouden met een groot aantal stakeholders. Aan deze bijeenkomsten namen vertegenwoordigers van organisaties voor wonen, welzijn en zorg en adviesraden deel. Naast de woningcorporaties hebben het Beraad Gooise Meren, de Seniorenraad Gooise Meren, de Woon Advies Commissie Gooise Meren en het Platform Gooise Meren Toegankelijk deelgenomen. We zijn naar de inwoners toegegaan en hebben in de vier kernen in totaal zeven inwonersavonden georganiseerd. Daarmee hebben inwoners de kans gekregen om mee te denken. Ook hebben we gesprek gevoerd met jongeren over hun woonwensen. Tussentijds zijn gesprekken gevoerd met de gemeenteraad om kaderstellend richting te geven aan het op te stellen beleid.

## 2.6 Reikwijdte en positionering van de woonvisie

Deze woonvisie heeft een wettelijke basis in de Woningwet en heeft een gemaximeerde looptijd van vijf jaar, tot 2030. De Woonvisie vormt samen met de in september 2023 vastgestelde woonzorgvisie het kader voor ons woonbeleid tot 2030. De woonvisie en de woonzorgvisie bieden de basis voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Beide visies gelden daarnaast als basis voor afspraken met ontwikkelaars, zorgpartijen en initiatiefnemers over de invulling van de woningprogrammering. Zij zijn van toepassing op alle bouwplannen die bij vaststelling van de woonvisie nog zacht zijn. Dat wil zeggen dat er geen onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan, nu projectplan, dan wel ondertekende anterieure overeenkomst is. Plannen waarvoor de raad de kaders heeft vastgesteld en er op basis waarvan een intentieovereenkomst is afgesloten, vallen ook buiten de reikwijdte van deze woonvisie.

Deze woonvisie bouwt voort op de voorgaande Woonvisie 2017-2025, de doelen van onze omgevingsvisie, het coalitieakkoord 2022-2026 en het bijbehorende College Uitvoeringsprogramma.

Per 2026 maken de woonvisie en bijbehorende woonzorgvisie onderdeel uit van de omgevingsvisie en worden omgevormd tot een volkshuisvestingsprogramma. Dit wordt geregeld in de Wet versterking regie volkshuisvesting, die in 2026 naar verwachting in werking zal treden. Nu stelt de gemeenteraad de woonvisie nog vast. Straks stelt het college van B&W het volkshuisvestingsprogramma vast. Vanaf 2026 schrijft het Rijk voor welke thema's een plek moeten krijgen in het Volkshuisvestingsprogramma en de prestatieafspraken. We streven ernaar dat deze woonvisie één van de bouwstenen voor het 'Volkshuisvestingsprogramma' vormt, volgens het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Daarvoor sluiten we nu vast aan bij de thema's die naar verwachting een plek krijgen in het volkshuisvestingsprogramma. Dit betreft de thema's: beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen (de woningbouwprogrammering en inzicht in de plancapaciteit voor voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige woningvoorraad); de leefbaarheid van de woonomgeving; de woon(zorg)behoefte en huisvesting van door het Rijk aangewezen maatschappelijke groepen (woonzorgvisie); verduurzaming van de woningvoorraad gericht op het Klimaatakkoord en de energietransitie.

# 3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

De uitdagingen op de woningmarkt zijn groot en de woningmarkt is constant in beweging. We kunnen de uitdagingen op de woningmarkt samenvatten in vier knelpunten: beschikbaarheid, betaalbaarheid en geschiktheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De beschikbaarheid staat onder druk door het tekort aan woningen. Hierdoor is de woningmarkt onvoldoende toegankelijk en moeten er op korte termijn bijna een miljoen woningen worden bijgebouwd. De betaalbaarheid en geschiktheid van woningen sluit onvoldoende aan bij wat mensen nodig hebben. De kwaliteit van de leefomgeving staat onder druk vanwege de onevenwichtige verdeling van sociale huurwoningen in combinatie met de huisvestingsopgave voor kwetsbare doelgroepen tussen gemeenten. Dit zorgt voor leefbaarheidsproblematiek en lange wachttijden voor een sociale huurwoning. Onze verouderde woningvoorraad is nog niet op de toekomst voorbereid: we moeten toewerken naar een woningvoorraad die duurzaam gebouwd en verwarmd wordt.

In dit hoofdstuk beschrijven we eerst de algemene ontwikkelingen op elk van deze vier knelpunten.

Daarna focussen we ons op de woningmarkt in Gooise Meren en geven we antwoord op de vraag; zien wij in onze gemeente terug wat landelijk als problemen op de woningmarkt wordt gedefinieerd?

## 3.1 Beschikbaarheid

### 3.1.1 Druk op de woningmarkt

Binnen alle segmenten van de woningmarkt staat de beschikbaarheid onder druk. In de huurmarkt is dit zichtbaar doordat de zoektijden in de sociale huursector lang zijn en huurwoningen in het middensegment schaars. Met name jonge mensen met een middeninkomen verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Deze groep is daarom nu vooral aangewezen op de private sector waar dure huur (meer dan €1.100 per maand) oververtegenwoordigd is. In deze sector betalen huurders steeds meer voor steeds kleinere oppervlaktes en is een redelijke prijs/kwaliteitsverhouding onvoldoende geborgd. De verwachting is dat dit zal veranderen met de prijsregulering van de middenhuursector: een deel van deze huurwoningen kan met een realistische huur weer beschikbaar komen voor de groep middeninkomens, zoals jongeren, leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Maar de regulering van het middensegment kan ook een ongewenst effect hebben; namelijk een afname van de investeringsbereidheid van beleggers vanwege verminderde opbrengst door lagere huren. In de praktijk is deze tendens nu al zichtbaar, maar wat het effect op de lange(re) termijn zal zijn is nog afwachten.

### 3.1.2 Wooncarrière voor koopstarters onder druk

Omdat de prijzen van woningen sterk zijn gestegen is de slaagkans kleiner geworden voor mensen met een middeninkomen zonder eigen financiële middelen. Tot deze groep behoren bijvoorbeeld huurders in de private sector die te maken hebben met hoge woonlasten. Voor een deel van deze groep is een koopwoning beter betaalbaar dan dure huur. Toch kunnen zij maar lastig doorstromen vanuit hun huurwoning naar een koopwoning.

### 3.1.3 Afname aantal bouwvergunningen

De afgelopen jaren daalt het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen. Dit geldt voor zowel huurwoningen als voor koopwoningen.

In 2023 werd in het hele land voor ruim 26 duizend koopwoningen een bouwvergunning afgegeven. Dat is 23% minder dan in 2022 en het laagste aantal sinds 2013. Daarnaast werden voor 28 duizend huurwoningen bouwvergunningen afgegeven, 6% minder dan in 2022.

### 3.1.4 Afname aantal te koop staande woningen

Het aanbod van het aantal koopwoningen is in 2023 flink gedaald. Er werden in het derde kwartaal van dat jaar 9,1 procent minder huizen aangemeld bij NVM-makelaars dan in het tweede kwartaal. Ten opzichte van dezelfde in 2022 is er zelfs sprake van een daling van 18,1 procent. Alleen voor de woningen met een vraagprijs van meer dan 1 miljoen euro was nog sprake van een toename van het aanbod.

## 3.2 Betaalbaarheid en geschiktheid

### 3.2.1 Dynamiek op de markt

Het aantal nieuwbouw woningen blijft al lange tijd achter bij de vraag. De economische omstandigheden in nieuwbouwprojecten zijn veranderd vanwege de gestegen rente, de hogere bouwkosten vanwege hogere prijzen voor energie en bouwmaterialen en door het personeelstekort. Daar bovenop is vertraging door problemen zoals bijvoorbeeld stikstof of een stroomnetwerk dat bijna vol is. Dit resulteert in een lagere bouwcapaciteit en een langere bouwtijd.

De grote schaarste heeft geleid tot hoge prijzen. In de koopsector blijven de prijzen stijgen waardoor koopstarters er nauwelijks tussen komen. Zij hebben ongelijke kansen ten opzichte van woningeigenaren die met hun woning vermogen opbouwen. Door de stijging van de hypotheekrente is de leencapaciteit afgenomen, waardoor juist koopstarters worden geraakt. Ook de huursector wordt geraakt. Door de veranderde marktomstandigheden wordt het steeds moeilijker om een haalbare businesscase op te stellen voor de realisatie van sociale- en middeldure huurwoningen.

### 3.2.2 Meer en betaalbaar bouwen: zoeken naar balans

We zien vaker dat het streven naar betaalbaarheid van woningen op gespannen voet staat met andere doelen. Denk aan duurzaamheidseisen, biodiversiteit, parkeren en het doel om meer te bouwen en tegelijk te zorgen voor een goede woonkwaliteit. Deze doelen hangen onderling samen. Door een stapeling van deze ambities kan de haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen onder druk komen te staan. Het vraagt om het zoeken naar een balans tussen de verschillende doelen.

## 3.3 Veerkrachtige wijken

### 3.3.1 Huisvesting en opvang van kwetsbare groepen

We zien een sterke toename van de huisvestingopgave voor statushouders, vluchtelingenopvang en mensen die uitstromen uit een intramurale instelling. Met de Spreidingswet hebben gemeenten per 1 februari 2024 een wettelijke taak gekregen in de opvang van asielzoekers.

Daarnaast heeft het Rijk in de Nationale Prestatieafspraken met gemeenten afgesproken dat zij hun 'fair share' leveren in het huisvesten van mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, mensen met een sociale of medische urgentie en dak- en thuisloze mensen. Deze ontwikkelingen leggen een flink beslag op de huisvestingsmogelijkheden binnen onze gemeente en vragen om een continue zoektocht naar nieuwe locaties.

In het beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid, dat in 2018 is opgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken is bepaald dat gemeenten recht moeten doen aan de huisvestingsopgave van haar woonwageneigenaren. Dit betekent dat moet worden ingespeeld op de behoefte aan standplaatsen: alleen als er geen behoefte aan (nieuwe) standplaatsen is, mag de gemeente het aantal woonwageneigenaren afbouwen. Woonwageneigenaren moeten binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats.

### 3.3.2 Multiproblematiek in kwetsbare buurten

De woning en de plek waar mensen wonen dragen bij aan de mate waarin mensen in staat zijn om zelfredzaam te zijn, regie te voeren over het leven en een gezonde levensstijl te ontwikkelen. Evenals in de rest van ons land, zien we in een aantal buurten een steeds grotere concentratie van mensen in kwetsbare posities. Voor deze groep vormt een geringe verandering in inkomen, werk of woonsituatie al een bedreiging voor de bestaanszekerheid. De cijfers van de Gezondheidsmonitor van de GGD laten zien dat in deze buurten een opeenstapeling van problemen voorkomt, zoals armoede, schulden, werkloosheid, gezondheidsproblemen, eenzaamheid en laaggeletterdheid. Tegelijkertijd spelen er problemen op buurtniveau, zoals onveiligheid, overlast en soms ook een verouderde woningvoorraad, die een wissel kunnen trekken op leefbaarheid. Al deze factoren zijn van invloed op de gezondheid, veerkracht en zelfredzaamheid van inwoners.

## 3.4 Duurzaamheid

### 3.4.1 Energielabels van (particuliere) huurwoningen

In het landelijk Klimaatakkoord is opgenomen dat in 2050 zeven miljoen woningen en een miljoen andere gebouwen van het aardgas af moeten zijn. Als eerste stap moet in 2030 de eerste anderhalf miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn en

particuliere verhuurders mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Woningcorporaties hebben met het Rijk afgesproken dat in 2028 geen sociale huurwoningen met label E, F of G worden verhuurd. Vooruitlopend daarop wordt bezien hoe de energieprestatie van huurwoningen zwaarder meegewogen kan worden in het woningwaarderingssysteem. Particuliere verhuurders worden de komende jaren op allerlei manieren gestimuleerd hun bezit ruim voor 2030 te verduurzamen

### 3.5 De woningmarkt in Gooise Meren

In de bovenstaande paragrafen is een beeld geschetst van de opgaven die we in de woningmarkt zien op landelijk niveau. De komende paragrafen bevatten een analyse van de woningmarkt en de woonsituatie van inwoners van de gemeente Gooise Meren.

Daarbij kijken we ook naar de bewoners van de woningen. We schetsen een beeld van de huidige bevolkingsamenstelling. Ook komen prognoses van de toekomstige huishoudensontwikkeling aan bod. De toekomstige huishoudensamenstelling en -ontwikkeling vormen belangrijke indicatoren voor de toekomstige woningvraag, zowel in aantallen als in woningtypen. Daarna geven we per knelpunt (Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Geschiktheid, Kwaliteit van de leefomgeving en wonen met zorg/kwetsbare groepen en Duurzaamheid) een concluderend beeld van de opgaven die op onze gemeentelijke woningmarkt spelen.

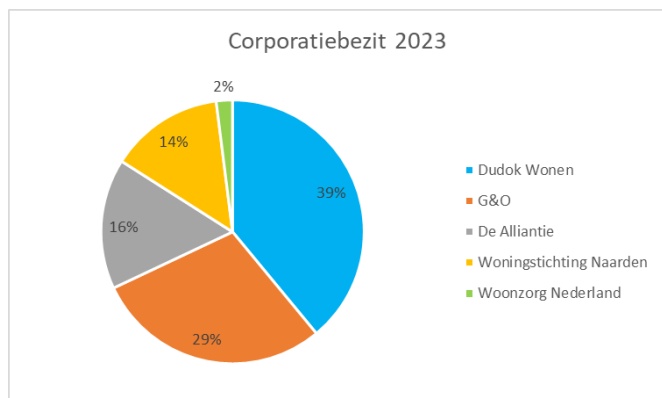
#### 3.5.1 Beschikbaarheid

##### Woningbezit van woningcorporaties

In Gooise Meren zijn zes woningcorporaties actief: Dudok Wonen, De Alliantie, G&O (Gooi- en Omstreken), Woningstichting Naarden, Habion en Woonzorg Nederland. De twee laatstgenoemden zijn landelijke woningcorporaties voor ouderenhuisvesting. Samen beheren zij in 2023 5350 woningen, dat is 22% van onze totale woningvoorraad. Dudok Wonen is de grootste corporatie en bezit bijna 40% van de sociale huurwoningen in Gooise Meren. Het bezit van G&O is sterk toegenomen door de overname in 2022 van de woningen van Ymere in Muiden en Muiderberg. G&O is daarmee de enige actieve woningcorporatie in Muiden. Habion heeft in Gooise Meren woningen op de locaties 'De Veste', 'De Basteien' (in Naarden) en 'Florisberg' (Muiderberg). Deze zijn in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigendom van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste.

In Naarden zijn Woningstichting Naarden en Dudok Wonen actief. In Bussum zijn Dudok Wonen, De Alliantie, G&O en Woonzorg Nederland actief. Ten opzichte van 2017 is de stand van de voorraad van corporaties in 2023 met 4% gedaald.

In figuur 1 is de verdeling van woningbezit tussen de woningcorporaties in beeld gebracht.



Figuur 1: verdeling van de sociale huurvoorraad in Gooise Meren. Bron: CBS, 2023.

##### Woningzoekenden

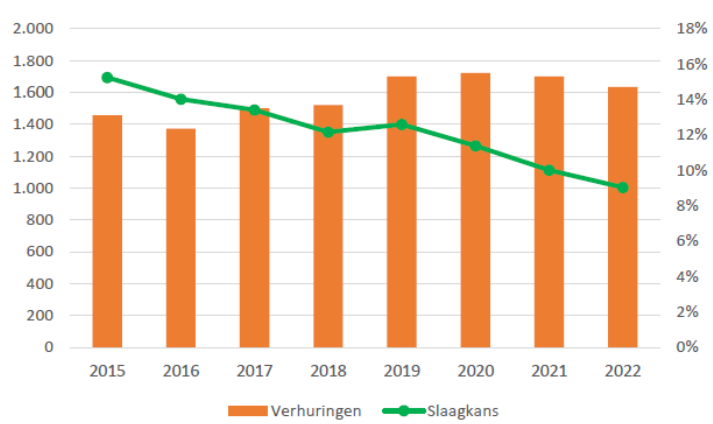
Medio 2023 stond 10,5% (6.417) van de inwoners in Gooise Meren als woningzoekende ingeschreven bij WoningNet. Bijna een derde van de woningzoekenden in Gooise Meren is actief op zoek (29%). Dit zijn 1.883 actief woningzoekenden. De grootste groep actief woningzoekenden is tussen 23 en 35 jaar (39% in 2022). Dit is vergelijkbaar met voorgaande jaren. Senioren 65+ vormen minder dan 10% van de actief woningzoekenden. Bijna een kwart (ongeveer 24%) is een jongere in de leeftijd van 18 tot 27 jaar. Medio 2023 was 43% van de ingeschreven jongeren actief op zoek naar een woning (656 jongeren). Meer dan de helft van de groep actief woningzoekenden had in 2022 een inkomen in de laagste inkomenscategorie (< €25.475). Dit komt overeen met voorgaande jaren.

##### Vraag en aanbod en slaagkans woningzoekenden sociale huurwoningen

In 2022 is 42% van de woningzoekenden in Gooise Meren starter en 57% doorstromer. Deze verhouding is ongeveer gelijk aan

voorgaande jaren. Jaarlijks worden in onze gemeente zo'n 300 sociale huurwoningen aangeboden. Daarvan is driekwart een appartement. In 2022 werd 29% met voorrang aangeboden voor woningzoekenden vanaf 55 jaar. Gemiddeld reageerden in 2022 366 woningzoekenden (uit heel Nederland) op een vrijkomende sociale huurwoning in Gooise Meren. Dat is een stijging van 49% in het aantal reacties ten opzichte van 2020.

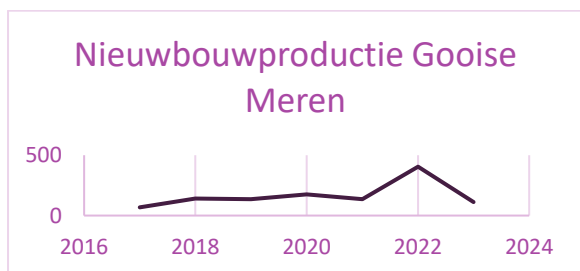
In de regio is het aantal reacties op een woning sinds 2015 verdrievoudigd en het aantal woningzoekenden bijna verdubbeld. Hierdoor neemt de slaagkans van de woningzoekenden af. De slaagkans geeft de verhouding weer tussen vraag en aanbod.



Figuur 2: trendgrafiek toewijzingen sociale huurwoning en slaagkans Regio G&V. Bron: Regio G&V, 2022.

### Nieuwbouwproductie

Ook in gemeente Gooise Meren zien we een grote vraag naar (nieuwe) woningen. Daarom is in de Woonvisie 2017-2025 vastgesteld dat we tot 2025 2.800 woningen bijbouwen. Dat is gemiddeld 350 woningen per jaar. In totaal zijn van 2017 tot en met 2023 1.173 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Daarnaast zijn 567 woningen toegevoegd door transformatie, verbouwing en splitsing. De totale stand voor de toegevoegde woningen staat daarmee eind 2023 op 1.740. Gecorrigeerd voor de onttrekkingen aan de woningvoorraad zijn in de periode 2017 tot 2024 in totaal 1.452 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.



Figuur 3: nieuwbouwproductie in Gooise Meren van 2017 tot en met 2023. Bron: CBS, 2023.

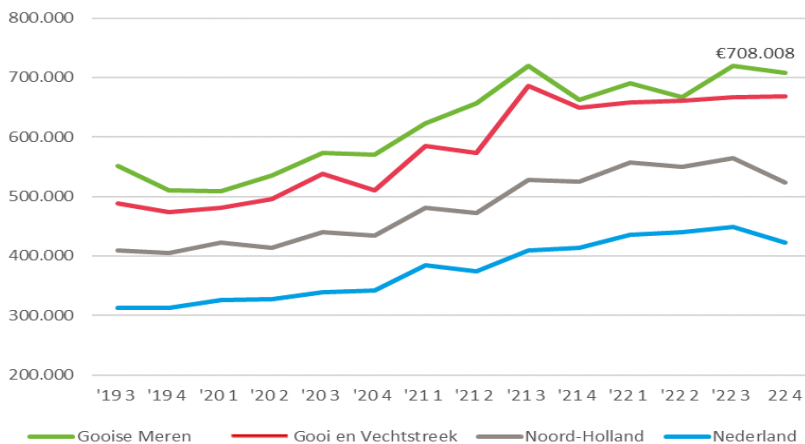
### Nieuwbouw huurwoningen van woningcorporaties

Op basis van een woningbehoefte onderzoek uit 2019 is in de prestatieafspraken met de corporaties afgesproken dat zij tot 2025 350 sociale huurwoningen toevoegen aan de voorraad. Als we 2024 meerekenen hebben de corporaties in totaal 164 woningen gerealiseerd. Voor 2025 komen daar nog circa 235 woningen bij. Dat betekent dat de corporaties in 2025 naar verwachting meer dan een verdubbeling van het aantal gebouwde sociale huurwoningen realiseren. In totaal worden in de periode 2017 tot en met 2025 circa 400 sociale huurwoningen gerealiseerd.

## 3.5.2 Betaalbaarheid en geschiktheid

### Woningtransacties

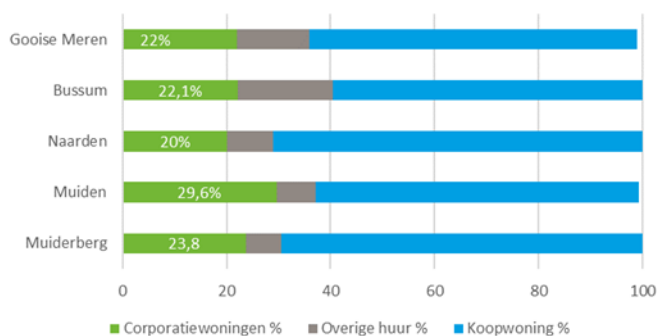
In het laatste kwartaal van 2022 was de gemiddelde koopsom in Gooise Meren €708.008. Van de verkochte woningen had 61% een koopsom van boven de €500.000 (figuur 4). Dit maakt het met name voor koopstarters binnen de gemeente lastig om een woning te kopen en zich hier te vestigen.



Figuur 4: ontwikkeling gemiddelde koopsom van woningen in Gooise Meren per kwartaal. Bron: woningmarktcijfers.nl, 2023.

### Verhouding huur- en koopwoningen

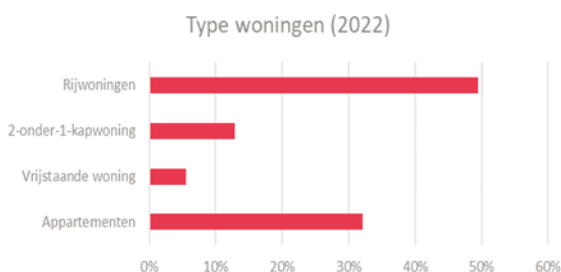
Als we kijken naar verhouding koop- en huurwoningen zien we dat de woningvoorraad met name in de kleinere kernen eenzijdig is. Muiden valt op met het grootste aandeel corporatiewoningen (29,6%) (zie figuur 5). Omdat in de nieuwbouwwijk De Krijgsman voornamelijk dure koopwoningen gebouwd worden, is de verwachting dat het percentage koopwoningen in Muiden verder toeneemt. In de andere kernen blijft het aandeel sociale huur achter bij de landelijke doelstelling van 1/3 sociaal. Binnen Bussum zien we een groot verschil tussen de wijken. Zo bezit de wijk Eng 29% sociale huur, Spiegel 12% en Brediuskwartier slechts 10%.



Figuur 5: verhouding koop- en huurwoningen in Gooise Meren. Bron: CBS, 2021.

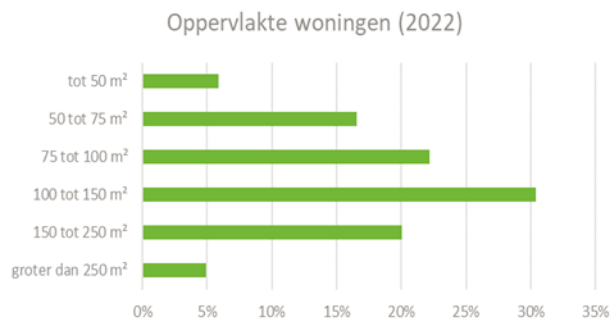
### Verhouding appartementen en eengezinswoningen

De woningvoorraad in de gemeente richt zich momenteel grotendeels op gezinnen. Ruim 2/3 van de woningen in Gooise Meren is een eengezinswoning. Het type woningen verschilt ook in de kernen. In de verdeling van appartementen over de kernen zien we dat bijna drie kwart van alle appartementen in onze gemeente in Bussum staat, grotendeels in Eng en Bussum Centrum. In de kern Bussum bestaat de helft van de woningen uit appartementen. In Muiden en Muiderberg zien we dat de verhouding tussen eengezinswoningen en appartementen het meest uit balans is. Hier bestaat slechts 13% van de woningen (467 woningen) uit appartementen. In Naarden is bijna een kwart van de woningen een appartement (24%).



Figuur 6: totale woningvoorraad naar woningtype in Gooise Meren. Bron: Companen, 2022.

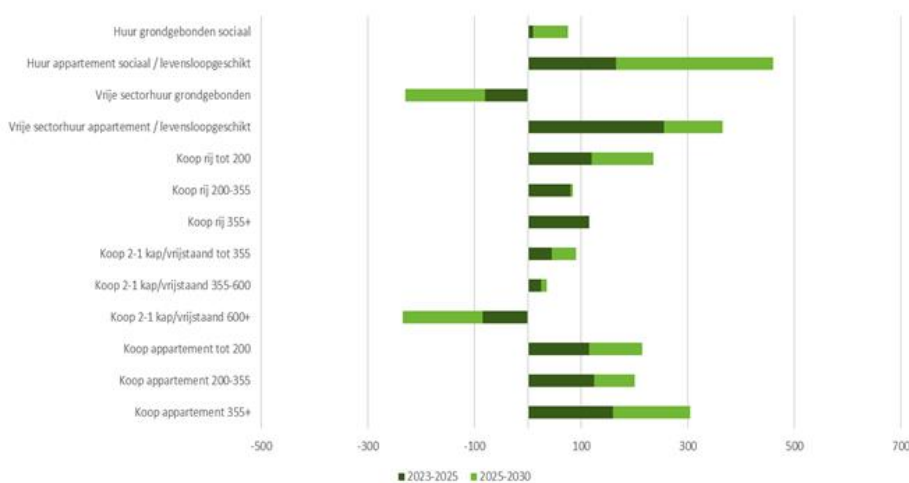
Gooise Meren heeft veel grote woningen. De gemiddelde oppervlakte van woningen 124 vierkante meter. Ongeveer 77,5% van de woningvoorraad heeft een oppervlakte van meer dan 75 vierkante meter.



Figuur 7: woningoppervlakte van te totale voorraad in Gooise Meren. Bron: Companen, 2022.

### Woningbehoefte en huishoudsamenstelling in Gooise Meren

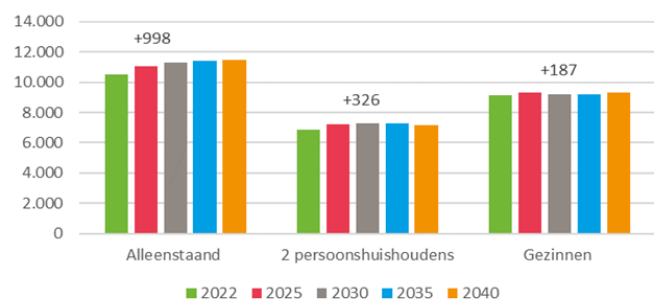
De onderstaande figuur laat zien dat Gooise Meren in de huidige en toekomstige woningvoorraad een overschot heeft aan dure grondgebonden huur- en koopwoningen. Vaak is er vraag naar dit segment vanuit omliggende steden, zoals Amsterdam, waar de huizenmarkt een hoger prijsniveau heeft en huishoudens specifiek op zoek zijn naar grote grondgebonden eengezinswoningen. We zien daarnaast een aanzienlijk tekort aan sociale (levensloopgeschikte) huurappartementen. Dit geldt ook, in mindere mate, voor de vrije huursector.



Figuur 8: weergave van de woonbehoefte naar type en prijsklasse. Bron: Companen, 2023.

### Woningbehoefte en bouwopgave

Het aantal huishoudens neemt in Gooise Meren toe, maar wordt gemiddeld kleiner. De toename betreft vooral alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, waarbij het aantal alleenstaanden in de gemeente het meest toeneemt. Dit betekent dat de behoefte aan kleinere woningen en appartementen toeneemt.



Figuur 9: verwachte huishoudensgroei in de gemeente Gooise Meren. Bron: WiMRA, 2021; Primos, 2023. Bewerking door Companen.

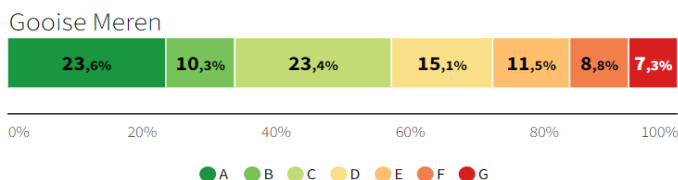
### 3.5.3 Kwaliteit van de leefomgeving en wonen met zorg/kwetsbare groepen

Het aantal sociale huurwoningen dat in Gooise Meren jaarlijks wordt aangeboden blijft in de afgelopen paar jaar stabiel rond 300 woningen. Deze woningen worden verdeeld onder regulier woningzoekenden, maar ook onder mensen die met urgentie een woning zoeken en aandachtsgroepen zoals statushouders.

Voor Gooise Meren moeten we rekening houden met een capaciteit van 389 duurzame (langer dan vijf jaar) opvangplekken voor vluchtelingen. Ook verdubbelt het aantal (verplicht) te huisvesten statushouders als gevolg van de verhoogde instroom van vluchtelingen: we moeten van het Rijk in de eerste helft van 2024 63 statushouders huisvesten. Daarbij komt nog een achterstand vanuit 2023 van 15 statushouders. Hoewel daarbij gezegd moet worden dat vluchtelingen niet worden gehuisvest in reguliere woningen maar op opvanglocaties. Zodra zij echter een verblijfstatus hebben, is de gemeente verplicht hen te huisvesten in haar sociale huurwoningen. We zien dat aandachtsgroepen nu met elkaar moeten concurreren bij de verdeling van schaarse woonruimte maar ook bij de zoektocht naar geschikte opvang- of bouwlocaties.

### 3.5.4 Duurzaamheid

De verduurzaming van woningen is een complexe opgave die tot 2050 veel aandacht vraagt. Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer is in 2050. Daartoe zullen alle woningen op termijn van het aardgas moeten en op een andere bron moeten overstappen.



Figuur 10: energielabels woningen Gooise Meren. Bron: RVO, 2023.

Het aandeel 'groene' (label C of beter) energielabels in onze gemeente bedraagt 57%. Hiermee liggen we onder het regionale gemiddelde van 65% en het landelijke gemiddelde van 74%. De relatief oude woningvoorraad vertaalt zich in een relatief groot aandeel slecht geïsoleerde woningen (27%, met een energielabel van E, F of G). Regionaal is dit aandeel 21%. Het aandeel van de woningen met een E, F, of G-energielabel is veruit het grootst in het particulier woningbezit.

De woningcorporaties zijn er in de afgelopen jaren in geslaagd om de woningvoorraad naar gemiddeld energielabel B te brengen. Woningcorporatie G&O heeft in 2022 ongeveer 800 verouderde woningen in Muiden en Muiderberg van woningcorporatie Ymere overgenomen. Daarom is het gemiddelde energielabel van het woningbezit van G&O teruggezakt naar label C.

### 3.5.5 Samenvatting en conclusies

Bovenstaand is een analyse van onze lokale woningmarkt weergegeven. Hieronder geven we per knelpunt (Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en geschiktheid, Veerkrachtige wijken en Duurzaamheid) op hoofdlijnen een concluderend beeld van de opgaven die op onze gemeentelijke woningmarkt spelen.

#### Beschikbaarheid

De slaagkans van woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning in onze gemeente neemt af. Dit is te verklaren omdat er steeds meer mensen bijkomen die een sociale huurwoning zoeken, terwijl het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks vrijkomt in onze gemeente al een aantal jaar gelijk blijft. Dit aantal dat jaarlijks vrijkomt, moet elk jaar worden verdeeld onder een steeds groter wordende maatschappelijke doelgroep. Wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen, komen hier nog wettelijk verplichte urgentiecategorieën voor aandachtsgroepen bij.

Ondanks dat de woningcorporaties naar verwachting in de gehele periode 2017-2025 399 sociale huurwoningen realiseren, is hun totale bezit van sociale huurwoningen afgenomen. Mogelijke verklaringen daarvoor zijn het verkopen van huurwoningen aan zittende huurders, en woningen die bij mutatie boven de sociale huurprijs uitkwamen. Het kan ook zijn dat een woningcorporatie een paar woningen heeft gesloopt zonder dat daarvoor op korte termijn nieuwbouw in de plaats is gekomen.

#### Betaalbaarheid en geschiktheid

Gooise Meren heeft relatief veel oude, dure en grote woningen. Deze woningen zijn onbereikbaar voor mensen met een middeninkomen. Deze groep huurt nu vaak een dure huurwoning, maar willen wel graag verhuizen naar een koopwoning. We zien daarnaast dat de huishoudsamenstelling in onze gemeente met de jaren kleiner wordt terwijl onze huidige woningvoorraad veel eengezinswoningen heeft. Er is dus een mismatch tussen mensen die een woning zoeken en het de grootte van de woningen die er in onze gemeente staan.

Daarnaast zien we ook dat het soort woning (sociale huur, middeldure huur of koop) ongelijk verdeeld is over de gemeentekernen. We zien daarnaast een aanzienlijk tekort aan sociale levensloopgeschikte huurappartementen. Dit geldt ook, in mindere mate, voor de vrije huursector.

### **Veerkrachtige wijken**

Evenals in de rest van ons land, zien we in een aantal buurten een steeds grotere concentratie van mensen in kwetsbare posities. Voor deze groep vormt een geringe verandering in inkomen, werk of woonsituatie al een bedreiging voor de bestaanszekerheid. Tegelijkertijd spelen er problemen op buurtniveau, zoals onveiligheid, overlast en soms ook een verouderde woningvoorraad. Al deze factoren zijn van invloed op de gezondheid, veerkracht en zelfredzaamheid van inwoners.

### **Duurzaamheid**

Het aantal 'groene' energielabels ligt in onze gemeente onder het regionale- en landelijke gemiddelde. Dit betreft een meer dan regionaal gemiddeld aantal 'slechte' E, F, of G-energielabels heeft, vooral in het particulier woningbezit.

In het kader van de Nationale Prestatieafspraken sturen de woningcorporaties op de uitfasering van woningen met E, F, en G-labels. Dit moet uiterlijk in 2028 gerealiseerd zijn. Daarvoor hebben zij een plan van aanpak opgesteld. De corporaties zijn al begonnen met de uitvoering hiervan.

# 4 Visie op Wonen

In dit hoofdstuk beschrijven we onze visie op het woonbeleid, waarin we de analyse vertalen naar een beeld voor de toekomst. Het hoofdstuk begint met de algemene visie op wonen. Het vervolg is gestructureerd aan de hand van de pijlers beschikbaarheid, betaalbaarheid en geschiktheid, veerkrachtige wijken en duurzaamheid.

## 4.1 Visie

Wonen is een grondrecht. Daarom hebben wij als gemeente de opdracht om ons in te spannen voor een passende en betaalbare woning voor alle inwoners van de gemeente Gooise Meren. We kijken naar wonen vanuit een breed perspectief op de kwaliteit van leven. Een woning is niet slechts een dak boven je hoofd. Het is een fundament van bestaanszekerheid, een eerste behoefte voor het vormgeven van ons leven. Een eigen thuis is een basis om op terug te vallen, en stelt ons in staat om (nieuwe) stappen te zetten die passen bij onze levensfase. Daarom moeten woningzoekenden op redelijke termijn een woning kunnen vinden, of zij nu kopen of huren. Als gemeente hebben we de taak om daarin te faciliteren door te zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen, van goede kwaliteit, in een schone en veilige omgeving en passend bij de woonbehoefte en levensfase van onze inwoners.

Zo dragen we bij aan de volgende maatschappelijke effecten, zoals benoemd in ons Coalitieakkoord 2022-2026:

- Gooise Meren biedt passende woonruimte;
- De gemeente Gooise Meren is duurzaam, leefbaar en toekomstgericht;
- De gemeente Gooise Meren groeit met behoud van de kwaliteit van de groene en veilige leefomgeving.

We bouwen met onze woonvisie voort op de omgevingsvisie van Gooise Meren.

### Speerpunten omgevingsvisie Gooise Meren

1. In de woningbouwprogrammering sturen we op de woonbehoefte van eigen inwoners.
2. We bouwen meer betaalbare en kleinere woningen en meer appartementen om tegemoet te komen aan de inwonersgroei en de dalende huishoudengrootte.
3. We bouwen in hogere dichtheden in bestaand bebouwd gebied en kijken naar kansen voor hoogbouw als dit past in de omgeving.
4. Bij verdichting hebben we aandacht voor vergroenen en natuurbehoud.
5. We transformeren 'rafelranden', bijvoorbeeld nabij het spoor, en benutten transformatielocaties voor nieuwe woon- en werkplekken.
6. We streven naar een hoge woonkwaliteit en hechten aan duurzaamheid en hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
7. We kiezen vaker voor een combinatie van wonen met andere functies
8. Voor senioren en mensen met een beperking geven we prioriteit aan bouwlocaties in de nabijheid van voorzieningen.

## 4.2 Beschikbaarheid

### 4.2.1 Woningvoorraad

We bekijken onze woningvoorraad en woningbouwopgave aan de hand van 3 segmenten: het sociale segment, met huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens, het middensegment, bestaande uit middeldure huur en betaalbare koop, en het duurdere segment, waar de duurdere huur- en koopwoningen binnen vallen.

Ongeacht het inkomen, moet het mogelijk zijn een goede woning te vinden. Daarom zien we sociale huur als een onmisbaar deel van onze woningvoorraad. Het sociale segment is de basis onder onze woningmarkt, die ervoor moet zorgen dat niemand door de ondergrens van bestaanszekerheid zakt. Door de grote schaarste aan dit soort woningen schieten we daarin op dit moment tekort. Veelal worden de meest kwetsbare groepen woningzoekenden hierdoor het hardst geraakt.

Het sociale segment is primair bedoeld voor mensen met een lager inkomen die buiten de sociale sector geen of weinig kans maken op een woning. Dat betekent ook dat we groepen huurders die wel buiten deze sector terecht kunnen, moeten

aanmoedigen om door te stromen. Op die manier zorgen we ervoor dat het sociale segment vooral beschikbaar is voor de primaire doelgroep.

Als tweede categorie hanteren we het middeldure segment. Daarin vallen de middeldure huurwoningen en de betaalbare koopwoningen. Dit segment speelt een cruciale rol voor doorstromers vanuit de sociale huursector of starters op de woningmarkt. Veel middeninkomens, waaronder een groot aantal maatschappelijk cruciale beroepen, zijn afhankelijk van dit middeldure segment. Lange tijd bood de markt een segment dat relatief goed voorzag in de overgang van het sociale segment naar de geliberaliseerde woningmarkt. Door explosieve stijging van zowel huur- als koopprijzen wordt dit segment vrijwel niet meer door de markt gerealiseerd. Daarom zien we een grotere regulerende rol voor ons als gemeente, om ervoor te zorgen dat er in de toekomst meer van dit soort woningen gerealiseerd worden. We moeten steviger sturen om de balans terug te krijgen in de woningmarkt.

Het derde segment bestaat uit de duurdere huur- en koopwoningen. Wanneer het inkomen stijgt, kan ook de woonbehoefte mee veranderen. Het duurdere segment kan voorzien in deze woonbehoefte. Dit is een segment dat voldoende door de markt wordt gerealiseerd, en waarin we binnen Gooise Meren een beperkt tekort zien. Desondanks vinden we het belangrijk om ook binnen dit segment woningen toe te voegen, omdat een goede mix van woningen een belangrijke bijdrage kan leveren aan leefbare en veerkrachtige wijken.

In Gooise Meren streven we naar een woningmarkt waarin de drie bovenstaande segmenten in een goede balans aanwezig zijn. We werken aan een woningvoorraad die zoveel mogelijk aansluit bij de woningbehoeften van onze inwoners. Zo maken we het mogelijk dat onze inwoners een volledige wooncarrière kunnen doorlopen binnen onze gemeente.

#### **4.2.2 Woningbouwproductie**

Vanuit de woningmarktanalyse in hoofdstuk 3 zien we dat er een mismatch is tussen de huidige woningvoorraad en de woonbehoeften van onze inwoners. De grootste tekorten zijn zichtbaar in de sociale huursector en het middeldure segment. Daarom zien wij het als onze opgave om de komende jaren het meest te richten op deze categorieën woningen. Binnen de categorieën woningen hebben we in het bijzonder aandacht voor woningen gericht op een- en tweepersonshuishoudens, omdat we zien dat deze samenstellingen van huishoudens in de toekomst vaker voor zullen komen. Daarnaast leggen we de focus op nieuwbouw voor starters en senioren. Voor starters hebben we bijzondere aandacht omdat zij op dit moment moeilijk voet aan de grond krijgen op de woningmarkt. Bouwen voor senioren is noodzakelijk vanwege de dubbele vergrijzing, en wenselijk, omdat doorstromen van senioren vaak lange verhuisketens op gang kan brengen.

Om de woningvoorraad van Gooise Meren beter aan te laten sluiten bij de woningbehoefte van onze inwoners moeten we stevig bijbouwen in het sociale en middeldure segment. We richten ons daarbij primair op de woningbehoefte van onze eigen inwoners. Bureau Companen heeft voor Gooise Meren de lokale woonbehoefte geraamd. De raming is gebaseerd op een combinatie van de provinciale prognose en de Primos-prognose 2023. De analyse levert een extra woningbehoefte op van 1.755 woningen in Gooise Meren tot 2030, waarvan 550 woningen in het sociale segment, 965 woningen in het middeldure segment en 240 woningen in het duurdere segment. Dit is de minimale opgave die we voor onze eigen inwoners in 2030 dienen te realiseren.

Tegelijkertijd hebben we een regionale verantwoordelijkheid om bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort. Aanvullende op de lokale woningbehoefte hebben we ons daarom als gemeente gecommitteerd aan de Woondeal MRA, waarin een richtinggevende woningbouwopgave voor onze gemeente opgenomen is. Tot en met 2030 heeft Gooise Meren zich gecommitteerd aan het realiseren van 2.500 woningen, waarvan minimaal 750 in het sociale segment en minimaal 900 in het middeldure segment. Voor de resterende 850 woningen kan de invulling nog nader bepaald worden.

De opgave uit de Woondeal MRA komt grotendeels overeen met de opgave ten aanzien van de lokale woningbehoefte. Wanneer we onszelf de aantallen uit de Woondeal als doel stellen, geven we gelijktijdig ook vrijwel geheel invulling aan de lokale woningbehoefte. Binnen het middeldure segment is een kleine discrepantie te zien: de lokale behoefte aan woningen in het middeldure segment is groter dan de doelstelling waaraan we ons in de Woondeal hebben gecommitteerd. Van de 850 woningen die nog vrij in te vullen zijn vanuit de Woondeal MRA zullen er dus minimaal 65 extra moeten landen in het middeldure segment. Ook de lokale behoefte aan 240 duurdere woningen moet worden ingevuld vanuit het nog vrije deel uit de Woondeal. Dit betekent dat er in de gecombineerde opgave nog 545 woningen resteren waarvan de programmering nog nader bepaald kan worden. (Zie figuur 11).

	Sociaal	Middelduur	Duur	Nog te bepalen	Totaal
Lokale woonbehoefte	550	965	240	-	1.755
MRA Woondeal	750	900	-	850	2.500
<b>Gecombineerde opgave t/m 2030</b>	<b>750</b>	<b>965</b>	<b>240</b>	<b>545</b>	<b>2.500</b>

Figuur 11: gecombineerde woningbouwopgave Lokaal-MRA Woondeal.

In de Woondeal is eveneens afgesproken dat gemeenten betekenisvolle stappen zetten richting 30% sociale huur in de woningvoorraad. Gemeenten waarvoor het evident niet mogelijk is de 30% te halen, onderbouwen dat. We onderschrijven de doelstelling om onze sociale woningvoorraad stevig te laten groeien. Op dit moment heeft Gooise Meren echter 22% sociale huur in de woningvoorraad. Vanuit deze uitgangspositie achten wij het onmogelijk om in 2030 een woningvoorraad met 30% sociale huur te realiseren. Dit zou leiden tot een onevenwichtig en onrealistisch woningbouwprogramma.

De woningcorporaties zijn onmisbare partners in het realiseren van de woningbouwopgave, met name in het sociale segment. De ontwikkeling van hun woningvoorraad bepaalt grotendeels de ontwikkeling van de voorraad sociale huur in onze gemeente. In onze samenwerking met de corporaties sturen we op het totale aandeel sociale huurwoningen in de volledige woningvoorraad. Daarbij streven we naar een absolute en procentuele toename van het segment sociale huur. Beperkte verkoop van sociale huurwoningen is acceptabel, mits het totale aantal en aandeel sociale huur in de woningvoorraad uiteindelijk groeit en de verkoop bijdraagt aan de doorstroming. In de prestatieafspraken met corporaties maken we concrete afspraken over de voorwaarden waaronder verkoop kan plaatsvinden.

### 4.2.3 Inbreiding

We hechten aan het groene buitengebied van onze gemeente en willen dit zoveel mogelijk intact houden. Dat betekent dat er geen tot weinig mogelijkheden zijn voor grote uitleglocaties. Daarom kiezen we vooral voor binnenstedelijke verdichting en transformaties. Dat kan gaan om locaties die op dit moment nog onbebouwd zijn, of om sloop-/nieuwbouwlocaties waar grotere aantallen worden teruggebouwd. Daarbij houden we rekening met de bestaande situatie in een wijk. Bij het beoordelen van een inbreidingslocatie houden we oog voor een evenwichtige balans tussen wonen, groen, speelruimte, mobiliteit en verblijfskwaliteit. De ontwikkeling moet altijd resulteren in een prettige, leefbare wijk.

Ook zoeken we ruimte voor tweedelijns bebouwing. Tweedelijns bebouwing is bebouwing die niet direct is gelegen aan de openbare ruimte, maar die achter een gebouw ligt. Dat kan ook bebouwing zijn die een directe relatie heeft met de openbare ruimte (bijvoorbeeld in de vorm van een directe ligging aan de openbare ruimte of als bebouwing via een voortuin/inrit grenst aan de openbare ruimte).

### 4.2.4 Doorstroming

We streven naar een passende woning voor al onze inwoners. Doorstroming bevordert dat woningen zoveel mogelijk terechtkomen bij de doelgroep voor wie die woning het meest passend is, zowel in inkomen als woonbehoefte. In het sociale segment willen we scheefhuur tegengaan. We vinden het daarom van groot belang om doorstroming aan te moedigen en te faciliteren. Tegelijkertijd moeten we erkennen dat we als gemeente beperkt instrumenten hebben om te sturen op doorstroming.

We zien dat de doorstroming binnen Gooise Meren op dit moment moeilijk op gang komt. Dat wordt grotendeels veroorzaakt doordat het middensegment onvoldoende aanwezig is in onze woningvoorraad. Als huishoudens nu willen doorstromen, kan dat op dit moment vaak alleen door een grote sprong te maken naar het dure segment. Die sprong is lang niet voor iedereen te maken. Door bij te bouwen het middensegment ontstaan er meer mogelijkheden om geleidelijke stappen te zetten in een wooncarrière.

Twee groepen zijn van extra belang voor het op gang houden en brengen van de doorstroming en verhuisketens op de woningmarkt: senioren en koopstarters. We willen de doorstroming onder deze twee groepen stimuleren in het belang van de goede werking van de woningmarkt als geheel. De langste verhuisketens ontstaan wanneer we senioren in een grote woning kunnen verleiden om te verhuizen naar een kleinere levensloopgeschikte woning die beter aansluit bij hun behoeften. We richten ons daarnaast op koopstarters, omdat woningzoekenden zo een eerste stap kunnen maken op de koopmarkt. Dit stelt hen op termijn in staat om ook verdere stappen te zetten in hun wooncarrière.

#### **4.2.5 Efficiënter gebruik bestaande voorraad**

Het toevoegen van woningen is van groot belang om het woningtekort te verlichten. Tegelijkertijd wordt het grootste deel van de woningvoorraad gevormd door bestaande woningen. Daarom zoeken we mogelijkheden om de bestaande bouw beter te benutten. Dat doen we door meer ruimte te geven aan optoppen, splitsen, transformeren, woning delen, dubbele functies van panden (bijvoorbeeld wonen boven winkels). Bij de uitwerking van bovenstaande mogelijkheden houden we rekening met wet- en regelgeving en de kwaliteit van het wonen en de leefomgeving. Het intensiever gebruik van een woning door meerdere huishoudens kan tegemoetkomen aan de groeiende vraag naar betaalbare woonruimte. We zorgen voor duidelijke regels om de leefbaarheid in de woonomgeving te borgen.

### **4.3 Betaalbaarheid en geschiktheid**

#### **4.3.1 Betaalbaarheid**

We beschouwen goed wonen als een fundament voor bestaanszekerheid. Dat betekent ook dat woonlasten in verhouding moeten staan tot het inkomen van een huishouden. Wanneer deze verhouding uit balans is, komt de bestaanszekerheid onder druk te staan. We richten ons daarbij op de norm van het NIBUD, dat het acceptabel acht om circa 30% van het huishoudensinkomen te besteden aan woonlasten.

Als gemeente kunnen we bijdragen aan de betaalbaarheid van woonlasten door voldoende woningen in betaalbare segmenten te realiseren, en te borgen dat deze woning ook voor langere tijd als zodanig beschikbaar blijft. Dit doen we met het instrumentarium dat we hier als gemeente voor beschikbaar hebben. Daarnaast worden woonlasten deels bepaald door een aantal gemeentelijke belastingen en heffingen, zoals de OZB, afvalstoffenheffing en rioolheffing. We spannen ons in om deze lasten zo min mogelijk te verhogen, zodat we de woonlasten voor onze inwoners betaalbaar houden.

### **4.4 Veerkrachtige wijken**

#### **4.4.1 Veerkrachtige en leefbare buurten**

Een goede woning in een fijne buurt is een belangrijke basis om gezond en zelfredzaam te zijn. Ook in Gooise Meren zien we verschillen tussen buurten in de gezondheid en het welzijn van inwoners. In de afgelopen jaren is de concentratie van mensen met een kwetsbare fysieke of psychische gezondheid in sociale huurwoningen toegenomen. Dit is ook van invloed op de leefbaarheid en veerkracht van deze buurten. In de woonzorgvisie beschrijven we hoe we regie voeren op een integrale aanpak van kwetsbare buurten. Daaropvolgend werken we sinds 2023 vanuit het landelijk Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en het landelijk Integraal Zorgakkoord (IZA) aan een integrale preventieaanpak om de veerkracht van mensen te vergroten en te bevorderen dat zij langer gezond blijven. Bij de verdeling van woonruimte zorgen we voor een evenwichtige spreiding van doelgroepen over onze wijken. Zodat mensen van verschillende leeftijden, afkomst en inkomen met elkaar kunnen wonen. Daarbij past ook dat we zorgen voor goede ondersteuning en begeleiding van deze groepen. Tot slot sturen we in onze woningbouwprogrammering op een evenwichtige mix tussen verschillende woningtypen zoals sociale huurwoningen, middeldure huur- of koopwoningen en dure woningen.

#### **4.4.2 Integrale aanpak van woon(zorg)opgaven**

Een passende woning houdt in dat de woning geschikt moet zijn voor de levensfase en zorgbehoefte van de bewoner. Investeren in wonen draagt bij aan het oplossen van belangrijke maatschappelijke opgaven en versterkt de veerkracht van wijken en buurten. In de woonzorgvisie gemeente Gooise Meren "Wonen met Zorg in Veerkrachtige Wijken" hebben we de uitgangspunten benoemd die richting geven aan ons woonbeleid voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag en voor het versterken van inclusieve en veerkrachtige wijken en buurten.

Goed wonen in een geschikte woning vormt de basis voor de aanpak van de opgaven die samenhangen met maatschappelijke ontwikkelingen als eerder en langer zelfstandig thuis wonen en het versterken van zelfredzaamheid van inwoners. Een stabiele thuisbasis draagt bij aan een gezonder leven, vergroot kansgelijkheid en versterkt een inclusieve samenleving. In de woonzorgvisie beschrijven we hoe we regie voeren op een integrale aanpak van maatschappelijke opgaven als bijvoorbeeld wonen met een zorg en ondersteuning, schulden, woonoverlast en leefbaarheid. Dit doen we samen met betrokken partners op het gebied van wonen, welzijn, zorg en gezondheid en veiligheid. Vroegsignalering en preventie vormen hierbij het uitgangspunt. Bij de woonzorgvisie hoort een uitvoeringsagenda waarin we concreet hebben uitgewerkt hoe we de komende jaren werken aan een inclusieve gemeente waarin we zorgen voor een veilig en prettig thuis voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag. De uitgangspunten uit de woonzorgvisie zijn van toepassing op ons gehele woonbeleid

### 4.4.3 Opvang en huisvesting kwetsbare doelgroepen

We hebben bijzondere aandacht voor de uitstroom van Beschermd Wonen-cliënten en de plaatsing van statushouders. Zij komen vaker in dezelfde buurten terecht waar goedkopere woningen beschikbaar zijn.

We zorgen ervoor dat de woon- en opvangvoorzieningen voor zowel asielzoekers, statushouders, woonwagendwoners en overige maatschappelijke doelgroepen beschikbaar, toegankelijk en kwalitatief goed zijn. Van daaruit werken we aan een integrale aanpak gericht op bestaanszekerheid, gelijke kansen, participatie en het makkelijk(er) maken van gezond leven. Hiermee dragen we bij aan een goede sociale landing in de samenleving en een inclusieve gemeente. Alle aandachtsgroepen zijn gebaat bij een integrale aanpak. We zetten ons in voor het bouwen van duurzame woon- en opvangvoorzieningen voor een mix van diverse aandachtsgroepen. Daarmee willen we de onderlinge concurrentie tussen aandachtsgroepen bij de verdeling van schaarse woonruimte tegengaan.

### 4.4.4 Goede voorzieningen

We vinden een goed voorzieningenniveau belangrijk om een aantrekkelijk woonklimaat te realiseren. Ook zorgen we voor een sterke sociale basis van ondersteunende voorzieningen voor zelfredzaamheid waarop mensen kunnen terugvallen.

Voorzieningen als scholen, kinderopvang, speelplekken, welzijns- en zorglocaties, cultuur, sport en recreatie en winkels zijn bovendien essentieel voor de verbinding tussen bewoners en zorgen voor levendigheid in de buurt. We geven de voorkeur aan woningbouwlocaties in de buurt van openbaar vervoer om de bereikbaarheid te verbeteren en het gebruik van duurzame vervoersmiddelen te stimuleren. Daarnaast hechten we belang aan voldoende ontmoetingsplekken in onze wijken om eenzaamheid tegen te gaan en verbinding te bevorderen. In de "Nota Ontmoeting van en voor iedereen" beschrijven we hoe we in Gooise Meren werken aan voldoende ontmoetingsplekken in onze gemeente.

## 4.5 Duurzaamheid

### 4.5.1 Toekomstbestendig bouwen

We vinden het belangrijk dat alle bouwprojecten duurzaam worden ontwikkeld. Daarbij sturen we op de versterking van biodiversiteit, het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte (hitte, regenwater en grondwater), het materiaalbewust en circulair bouwen en energiebesparing en alternatieve energie. We baseren ons op de richtlijnen die we hebben meegegeven in de Handreiking Duurzaam Ontwikkelen. Daarmee helpen we initiatiefnemers van (ver)nieuwbouwprojecten bij het kiezen van de juiste duurzaamheidsmaatregelen. Zo verminderen we de uitstoot van CO<sub>2</sub> en stikstof en voorkomen we dat de draagkracht van de bodem, het water en de biodiversiteit verder onder druk komen te staan. We kijken naar het totaal van ruimtelijke opgaven die maken dat het prettig wonen is in Gooise Meren. Samengevat gaat het om verdichten, vergroenen en verduurzamen. We zien deze opgaven niet als concurrerende ruimteclaims, maar als elkaar versterkende uitdagingen en kansen voor een optimaal en efficiënt ruimtegebruik.

### 4.5.2 Bestaande voorraad verduurzamen

Er ligt een grote opgave in het verder verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Nederland wil in 2050 aardgasvrij zijn. Aan deze doelstelling dragen wij zoveel mogelijk bij. Voor de warmtetransitie is de gemeentelijke Transitievisie Warmte richtinggevend. De energietransitie gaat alleen lukken als we die uitvoeren vanuit een gezamenlijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid van woningeigenaren, huurders, corporaties, marktpartijen en vele anderen.

We vinden het belangrijk dat iedereen mee kan doen. Daarom willen we alle woningeigenaren in staat stellen gefaseerd toe te werken naar een aardgasvrije woning. Collectieve oplossingen voor duurzame warmte hebben onze voorkeur. Een collectieve oplossing helpt bij de betaalbaarheid en draagt bij aan de solidariteit in de wijk. Daarnaast vinden we het belangrijk om de energievraag van woningen te verlagen. Veel woningen zijn in bezit van particulieren. Waar mogelijk willen we hen ondersteunen bij het verlagen van de energievraag. Onze focus daarbij ligt op eigenaren van woningen met een lage WOZ-waarde met slechte energielabels.

### 4.5.3 Biodiversiteit versterken

In Gooise Meren zijn we omringd door natuur, water en heide. Met regio Gooi en Vechtstreek vormen we een belangrijk onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur en de Natura 2000-gebieden. Dit willen we behouden. Daarbij past ook dat we de natuur in stedelijk gebied versterken. Als gemeente willen we in de voorhoede staan bij natuurinclusief inrichten van de leefomgeving en gebouwen. Hoe we dat doen hebben we vastgelegd in het biodiversiteitactieplan van Gooise Meren. Slimme

combinaties van maatregelen, zoals groene daken, minder verhard oppervlak en groen aan gevels, dragen niet alleen bij aan natuurinclusiviteit, maar hebben ook directe voordelen op het gebied van waterbeheer en het verminderen van hittestress. Deze aanpak willen we versterken.

# 5 Uitvoeringsstrategie

In het vorige hoofdstuk is onze visie op wonen beschreven, waarbij we onze ambities hebben benoemd. Om de ambities te bereiken, hebben we een aantal instrumenten tot onze beschikking. In dit hoofdstuk beschrijven we welke instrumenten dit zijn, en hoe we ze inzetten om naar onze ambities toe werken. Dit doen we steeds voor de 4 thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid en geschiktheid, veerkrachtige wijken en duurzaamheid.

De concrete uitwerking van deze strategische lijnen landt in het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie, dat na vaststelling van de woonvisie wordt opgesteld.

## 5.1 Beschikbaarheid

### 5.1.1 Woningbouwproductie en planvoorraad

We hebben de ambitie om de woningvoorraad van Gooise Meren beter aan te laten sluiten bij de woningbehoefte van onze inwoners. Daarvoor zullen we stevig moeten bijbouwen in het sociale en middeldure segment. Tot en met 2030 heeft Gooise Meren de ambitie om 2.500 woningen te realiseren, waarvan minimaal 750 in het sociale segment en minimaal 965 in het middeldure segment.

Om te kunnen zien hoeveel woningen we nog bij kunnen bouwen de komende jaren, moeten we rekening houden met projecten waarvoor al een anterieure overeenkomst is gesloten met ontwikkelende partijen, soms al jaren geleden en tegen toen geldende, andere kaders. We hanteren als uitgangspunt dat we bestaande afspraken niet openbreken. Het openbreken van afspraken leidt tot vertraging en onzekerheid. Bovendien moeten partijen kunnen vertrouwen op een betrouwbare overheid die bestaande afspraken respecteert.

Wanneer een overeenkomst met een ontwikkelende partij is gesloten, kunnen wij als gemeente niet meer sturen op het woningbouwprogramma van dat plan. Om toch naar onze ambities toe te werken, sturen we daarom op het woningbouwprogramma in elk nieuw woningbouwplan middels onderstaande verplichte kaders.

### 5.1.2 Verplichte kaders voor woningbouwplannen

We willen als gemeente een inhaalslag maken op het aanbod van sociale huurwoningen en middeldure woningen. Daarvoor hanteren we een vaste programmering voor nieuwe woningbouwontwikkelingen, in lijn met onze regionale afspraken. Onderstaande kaders en afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente. De woningbouwprogrammering is afhankelijk van de grondpositie van de gemeente of woningcorporatie in het betreffende gebied.

Kaders voor woningbouwontwikkelingen waarbij de gemeente geen grondpositie heeft:

- Elk nieuwbouwplan van 3 of meer woningen bevat minimaal 1/3 deel sociale huur, onder te brengen bij een woningcorporatie met bezit in onze gemeente;
- Elk nieuwbouwplan van 3 of meer woningen bevat minimaal 1/3 deel middensegment (middeldure huur en/of betaalbare koop), waarbij gestreefd zal worden naar 1/3 in het lage middensegment.

Kaders voor woningbouwontwikkelingen waar de gemeente of woningcorporatie een grondpositie heeft:

- Inzetten op 100% betaalbare huur (waarvan minimaal 1/3 sociale huur en 1/3 in het lage middensegment huur) bouwen.
- Er geen beroep op de Compensatieregeling zal worden gedaan.

Kwalitatieve eisen:

- Een sociale huurwoning heeft een gebruiksoppervlakte van minimaal 35 m<sup>2</sup>;
- Een middeldure huurwoning heeft een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m<sup>2</sup>;
- Een betaalbare koopwoning heeft een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m<sup>2</sup>;
- Minimaal de helft van de woningen in elk nieuwbouwplan is levensloopbestendig;
- Voor betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar.

Als initiatiefnemers aantoonbaar niet kunnen voldoen aan de vereiste om 1/3 sociale huurwoningen op te nemen in de woningbouwprogrammering, en daarom een beroep willen doen op de compensatieregeling, dient het college een besluit te nemen hoe hiermee om te gaan.

Naast betaalbare (huur)woningen is in onze gemeente ook behoefte aan woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag. Het gaat daarbij om onder andere geclusterde woonvormen en woningen geschikt voor 24-uurszorg, zoals benoemd in de woonzorgvisie gemeente Gooise Meren "Wonen met Zorg in Veerkrachtige Wijken".

Bij elke locatie die geschikt is voor woningbouw bekijken we daarom de mogelijkheid tot het bieden van maatwerk voor het realiseren van woningen die geschikt zijn voor wonen met zorg, naast de bovengenoemde kaders voor het reguliere woningbouwprogramma.

### **5.1.3 Ontwikkelgebieden en bouwlocaties**

We hebben in Gooise Meren twee gebieden met een grote ontwikkelpotentie: Bussum-Zuid en Muiden Noord-West. Daar liggen de kansen om een substantieel aantal woningen toe te voegen door inbreiding en verdichting. Het grootste deel van onze bouwopgave tot en met 2030 moet landen in deze gebieden. Relatief veel corporatiebezit in deze gebieden is verouderd en aan renovatie of vernieuwing toe. Beide gebieden staan voor grote uitdagingen in het licht van de energietransitie, verduurzaming, voorzieningen, leefbaarheid, mobiliteit en het gebrek aan passend woonaanbod. Deze twee gebieden hebben nauwelijks woningen in het middeldure segment. Het is dus van belang om een gezonde mix van woningen in deze gebieden toe te voegen. Waar nodig passen we in deze gebieden in overleg met de woningcorporaties met bezit in deze gebieden - binnen het betaalbare segment- maatwerk toe op de verplichte woningbouwprogrammering. Daardoor kan de doorstroming in die wijken op gang komen, en kunnen veerkrachtige wijken met een woning voor iedereen ontstaan. We pakken een stevige regierol en sturen op verbinding vanuit gemeenschappelijke waarden bij alle betrokken partijen. Voor zowel Bussum-Zuid als Muiden Noord-West ontwikkelen we een integrale gebiedsvisie, waarin we beschrijven hoe we met deze kansen en opgaven omgaan.

In de andere kernen bestaan diverse zachte kleinere plannen. De hierboven genoemde verplichte kaders voor woningbouwplannen in onze gemeente zijn van toepassing op alle bouwplannen die bij vaststelling van deze woonvisie nog zacht zijn.

Dat betekent dat wij ons inzetten om zachte bouwplannen om te buigen naar het woningbouwprogramma volgens bovengenoemde kaders. Concreet houdt dit in dat deze zachte bouwplannen worden geanalyseerd en we waar mogelijk afspraken maken met initiatiefnemers over het opnemen van een groter aandeel woningen in het middensegment. Op de provinciale website [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl) (de Monitor Plancapaciteit) staat een overzicht van de harde en zachte plancapaciteit van onze gemeente. Dit overzicht wordt twee keer per jaar bijgewerkt.

Behalve het, waar mogelijk, ombuigen van bestaande woningbouwplannen, blijven we zoeken naar nieuwe mogelijkheden voor betaalbare woningbouw. Daarbij hebben we ook aandacht voor de mogelijkheden van (tijdelijke) woningbouw door woningcorporaties. Om te bepalen of een locatie mogelijk geschikt is voor het realiseren van flexwoningen hanteren we het in 2023 vastgestelde afwegingskader.

### **5.1.4 Subsidies**

We constateren dat het realiseren van betaalbare woningen onder druk staat door veranderde marktomstandigheden. Veel projecten met een groot aandeel betaalbare woningen kampen met een onrendabele top. Het Rijk en de Provincie stellen verschillende subsidies ter beschikking om de realisatie van betaalbare woningen haalbaar te maken. We zetten ons in om optimaal gebruik te maken van bestaande en nieuwe subsidiemogelijkheden ten behoeve van betaalbare woningbouw.

### **5.1.5 Woningbouwontwikkeling procesmatig verbeteren**

We gaan het interne proces van woningbouwontwikkeling versnellen en verbeteren. Daarbij zoeken we continue naar een efficiënte werkwijze om processen in het woningbouwtraject gelijktijdig en samenhangend uit te voeren. We zijn daarbij ook bedacht op de mogelijkheden die de Wet versterking regie volkshuisvesting ons biedt voor het verkorten van beroepsprocedures.

### **5.1.6 Doelgroepenverordening en omgevingsplan**

In het omgevingsplan kunnen we per locatie sturen op welk type woningen moet worden gebouwd, de gewenste woningbouwcategorieën. Om dit mogelijk te maken hebben we eind 2023 een doelgroepenverordening vastgesteld. Met een

doelgroepenverordening zijn we in staat de woningvoorraad in balans te brengen en te behouden voor huishoudens die voldoen aan de gestelde inkomenseisen. De inzet voor blijvend aanbod in het sociale- en middeldure woningbouwsegment borgen we door de bepalingen uit onze doelgroepenverordening op te nemen in onze omgevingsplannen.

### **5.1.7 Tweedelijns bebouwing**

Om het woningtekort te verlichten moeten we efficiënter omgaan met onze schaarse ruimte. We werken momenteel aan beleidsregels waarmee we tweedelijns bebouwing onder voorwaarden kunnen toestaan. Deze randvoorwaarden voor het toestaan van tweedelijns bebouwing zijn een aanvulling op het geldende beleid en de wetgeving van onder meer zowel de gemeente als het Rijk, de Provincie, de Omgevingsdienst, de Regio, en het Waterschap. Na vaststelling nemen we de beleidsregels vooraf als toetsingskader mee in de stedenbouwkundige toets van woningbouwplannen.

### **5.1.8 Efficiënter gebruik bestaande voorraad**

Naast het toevoegen van woningen om het woningtekort te verlichten, zoeken we mogelijkheden om de bestaande bouw beter te benutten. Dat doen we door meer ruimte te geven aan bijvoorbeeld optoppen, transformeren, woningdelen/hospitaverhuur, dubbele functies van panden (bijvoorbeeld wonen boven winkels) en tijdelijke woonoplossingen op locaties met een agrarische bestemming.

Een andere manier om efficiënter gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad, en de mismatch tussen de huishoudsamenstelling en het woningaanbod in onze gemeente te verkleinen, is door woningen te splitsen. In onze huisvestingsverordening hebben we al regels over woningsplitsen opgenomen, waaraan een plan voor woningsplitsing moet voldoen. Maar bij deze regels ontbreken heldere richtlijnen die het toetsen en het verlenen van een splitsingsvergunning makkelijker maken. Daarom zetten we ons in om aanvullende beleidsregels op te stellen voor het splitsen van woningen, waarbij we oog voor de kwaliteit van wonen en de leefbaarheid in de buurt. Dit zal in een separaat raadsvoorstel worden uitgewerkt.

Naast het splitsen van woningen is ook het transformeren van commerciële voorzieningen een manier om woningen toe te voegen in bestaande bebouwing. Momenteel wordt gewerkt aan een transformatiekader voor commerciële voorzieningen. We ontvangen met toenemende regelmaat verzoeken om winkelpanden om te vormen naar woningen of andere functies. We willen dergelijke transformatie-initiatieven afgewogen en eenduidig kunnen beoordelen. We werken daarvoor aan een concreet afwegingskader waaraan toekomstige initiatieven kunnen worden getoetst. Het beleid wordt uiteindelijk juridisch verankerd in het omgevingsplan. Het kader geeft concreet aan op welke locaties van commerciële voorzieningen een functiemix met wonen mogelijk is binnen onze gemeente.

### **5.1.9 Lokale voorrang**

De Huisvestingswet regelt een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte zodat iedereen een eerlijke kans krijgt op een betaalbare woning. Vanaf 2024 biedt de wet aan gemeenten meer ruimte om specifieke doelgroepen, eigen inwoners en mensen met cruciale beroepen te ondersteunen bij het vinden van een betaalbare huurwoning of nieuwbouw koopwoning. We willen daarom onderzoeken of en hoe wij van de verruiming naar 50% voor lokale toewijzing van alle woningen gebruik kunnen maken, mits de schaarste-onderbouw dit toelaat. Als de resultaten van dit onderzoek dat toelaten, past Gooise Meren haar huisvestingsverordening na regionale afstemming hierop aan.

### **5.1.10 Doorstroming senioren**

Doorstroming van senioren kan lange verhuisketens op gang brengen. Daarvoor is het noodzakelijk dat voldoende passende woningen voor deze doelgroep aanwezig zijn. Beschikbaarheid van voldoende passende woningen is een voorwaarde voor doorstroming. Daarnaast moeten we senioren stimuleren en verleiden om naar deze meer passende woningen te verhuizen. Hiervoor onderzoeken we de mogelijkheden van verschillende stimuleringsmaatregelen als huurgewinning, een verhuisvergoedingen, verhuishulp of 'Van Groot naar Beter'. De mogelijkheden van deze stimuleringsmaatregelen betreffen we in de gesprekken die we met corporaties voeren over de prestatieafspraken.

### **5.1.11 Starterslening**

De eerste stap op de koopwoningmarkt in Gooise Meren, is niet voor iedereen vanzelfsprekend. We vinden het belangrijk dat onze lokale woningzoekenden deze eerste stap kunnen maken. Dit stelt hen op termijn in staat om ook verdere stappen te zetten in hun wooncarrière, stappen die zonder een eerste koopwoning waarschijnlijk niet mogelijk zouden zijn. Voor starters die in onze gemeente een koopwoning zoeken, maar nog niet voldoende leencapaciteit hebben om de woning helemaal bij de

bank te financieren, hebben we de starterslening ingesteld. We blijven dit instrument ongewijzigd inzetten om koopstarters te ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning.

## **5.2 Betaalbaarheid en geschiktheid**

### **5.2.1 Regulering van de (midden)huurmarkt**

Naar verwachting treedt de Wet betaalbare huur in werking op 1 juli 2024. Deze wet moet de betaalbaarheid en kwaliteit van huurwoningen in het middensegment verbeteren door uitbreiding van de huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS). Dit betekent dat verhuurders in het middensegment zich aan de maximale huurprijzen moeten houden die het WWS voorschrijft. Zodra de Wet betaalbare huur in werking treedt, houden wij toezicht op de naleving hiervan.

### **5.2.2 Beschermen van de positie van (potentiële) huurders**

Medio 2023 is de Wet goed verhuurderschap ingegaan. Als gevolg hiervan is het Meldpunt Goed Verhuurderschap in het leven geroepen, waar inwoners klachten over hun verhuurder (al dan niet anoniem) kunnen melden. We doen ervaring op met het handhaven van de wet en monitoren of er specifieke wijken in Gooise Meren zijn die aanvullende aandacht vragen op dit gebied.

## **5.3 Veerkrachtige wijken**

### **5.3.1 Veerkrachtige en leefbare buurten en integrale aanpak (woon)zorgopgaven**

In de woonzorgvisie gemeente Gooise Meren "Wonen met Zorg in Veerkrachtige Wijken" hebben we de uitgangspunten benoemd die richting geven aan ons woonbeleid voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag en voor het versterken van inclusieve en veerkrachtige wijken en buurten. Deze uitgangspunten zijn van toepassing op ons gehele woonbeleid.

### **5.3.2 Huisvesting en opvang kwetsbare doelgroepen**

We willen dat de woon- en opvangvoorzieningen voor zowel asielzoekers, statushouders als overige maatschappelijke doelgroepen beschikbaar, toegankelijk en kwalitatief goed zijn. We zien dat de taakstelling voor het huisvesten van statushouders steeds groter wordt en dat deze ontwikkeling structureel is. Omdat de wettelijke taakstelling voor het opvangen van deze mensen elk halfjaar opnieuw wordt bijgesteld, betekent dit dat we steeds op relatief korte termijn moeten zoeken naar geschikte locaties voor huisvesting. Dit willen we anders doen. We gaan daarom op zoek naar mogelijkheden om met de Provincie opties te verkennen die een meerjarige oplossing bieden om statushouders en andere aandachtsgroepen kwalitatief te huisvesten. Wij denken hier bijvoorbeeld aan een tijdelijke ontwikkellocatie die reversibel ingezet kan worden voor woningbouw. Daarnaast scheppen we hiermee ruimte voor onze reguliere woningzoekenden.

In onze gesprekken met de woningcorporaties over de prestatieafspraken, kijken we in het bijzonder naar het huisvesten van aandachtsgroepen.

## **5.4 Duurzaamheid**

### **5.4.1 Toekomstbestendig bouwen**

Bij het duurzaam ontwikkelen van woningbouwprojecten sturen we op de versterking van biodiversiteit, het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte (hitte, regenwater en grondwater), het materiaalbewust en circulair bouwen en energiebesparing en alternatieve energie. We baseren daarin op de richtlijnen die we hebben meegegeven in de Handreiking Duurzaam Ontwikkelen. Daarmee helpen we initiatiefnemers van (ver)nieuwbouwprojecten bij het kiezen van de juiste duurzaamheidsmaatregelen.

### **5.4.2 Bestaande voorraad verduurzamen**

We willen alle woningeigenaren in staat stellen toe te werken naar een aardgasvrije woning. Dit doen we door ons in te zetten voor collectieve en coöperatieve oplossingen voor duurzame warmte, maar ook energievraag van woningen te verlagen. We nemen hiervoor de ambities en planning van de gemeentelijke Transitievisie Warmte (TVW) als uitgangspunt. De TVW wordt vertaald naar wijkuitvoeringsplannen, waarin concrete stappen worden beschreven. We betrekken woningcorporaties bij het

opstellen van de wijkuitvoeringsplannen, en maken in de prestatieafspraken met corporaties afspraken over de tussenstappen bij het verduurzamen van hun woningvoorraad.

## **5.5 Samenwerking bevorderen**

### **5.5.1 Regionale samenwerking**

Een goed werkende woningmarkt kunnen we niet realiseren zonder regionale samenwerking. Wat met elkaar beter kan en meerwaarde heeft, doen we samen. Door gezamenlijk afspraken te maken, prioriteiten te stellen en als collectief samen te werken met woningcorporaties en marktpartijen. Naast afstemming over het woningbouwprogramma stelt regionale samenwerking ons in staat om één regionale sociale woningmarkt in stand te houden met één regionaal aanbodstelsel voor woningzoekenden. Op die manier kunnen we het schaarse aanbod van sociale huurwoningen in de regio zo rechtvaardig mogelijk verdelen.

### **5.5.2 Samenwerking op de lokale woningmarkt**

We stimuleren vanuit duidelijke beleidskaders (o.a. deze woonvisie en de woonzorgvisie gemeente Gooise Meren “Wonen met Zorg in Veerkrachtige Wijken”) samenwerking tussen marktpartijen. We pakken een stevige regierol en sturen op verbinding vanuit gemeenschappelijke waarden bij alle betrokken partijen. In het kader van de Omgevingswet betrekken we inwoners bij nieuwe bouwprojecten, waarbij we speciale aandacht hebben voor het versterken van de participatie van actief woningzoekenden in het besluitvormingsproces zodat alle groepen inwoners gehoord worden. Daarvoor wordt de wijze van participatie en inspraak vanaf het begin van een project vastgelegd, bijvoorbeeld middels een startnotitie.

## **5.6 Uitvoeringsprogramma Wonen**

Na het vaststellen van de woonvisie volgt het opstellen van het uitvoeringsprogramma. Hierin maken we onze visie, ambities en doelen concreet, waarbij een integrale en realistische aanpak voorop staat. Dit doen we zoveel mogelijk in afstemming en samenwerking met betrokken partijen. We beschrijven hoe we in de komende vijf jaar hieraan werken, wat daarvoor nodig is, wie we daarbij betrekken en de fasering van de activiteiten.

# 6 Financiën

In dit hoofdstuk wordt kort het financieel kader van deze woonvisie beschreven.

## 6.1 Financieel kader

De uitvoeringstrategie zoals beschreven in het vorige hoofdstuk zal als het gaat om het opstellen van beleid of een onderzoek zoveel mogelijk binnen de bestaande middelen wordt uitgevoerd. In het geval dit zal leiden tot het uitvoeren van een project, zal dit in eerste instantie bij een interne bij projectleider worden belegd. Voor onverwachte beleidsaanpassingen of projecten die niet binnen onze bestaande formatie passen, zal via de P&C-cyclus budget worden aangevraagd.

Het Rijk en de Provincie stellen verschillende subsidies ter beschikking om de realisatie van betaalbare woningen haalbaar te maken. Ter ondersteuning van de hierboven beschreven activiteiten zetten ons in om optimaal gebruik te maken van bestaande en nieuwe subsidiemogelijkheden.

# 7 Monitoring en evaluatie

Om de effecten van de uitvoering van de visie te kunnen meten vindt periodiek monitoring en evaluatie plaats. Op dit vlak wordt al veel in gerapporteerd en bijgehouden. In onderstaande paragrafen wordt dit toegelicht.

## 7.1 Monitoring en evaluatie van de actielijnen

### 7.1.1 Overzicht opleveringen nieuwbouwwoningen

Om de voortgang van onze woningbouwopgave te meten, leverde gemeente een overzicht van de opgeleverde nieuwe woningen aan de regio Gooi en Vechtstreek. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen woningtype (eengezinswoning of een appartement) en woningcategorie (sociale huur, middeldure huur, of betaalbare koop) en eigenaar (woningcorporatie of particuliere eigenaar).

### 7.1.2 Rapportage woonruimteverdeling regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek stelt jaarlijks een rapportage op over de woonruimteverdeling in onze regio. Daarin staat per gemeente hoeveel woningzoekenden zijn ingeschreven op Woningnet, hoe lang zij naar een sociale huurwoning hebben gezocht, hoeveel sociale huurwoningen er per gemeente beschikbaar zijn gekomen en op welke wijze deze sociale huurwoningen zijn verdeeld.

### 7.1.3 Jaarverslag Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek

Het regionale urgentiebureau Gooi en Vechtstreek stelt elk jaar een verslag op over het aantal verleende urgentieverklaringen, het aantal woonruimtes die in gebruik zijn genomen op grond van een toegewezen urgentieverklaring en het aantal toegewezen urgentieverklaringen per urgentie categorie. De rapportage is op regionaal niveau, maar bevat ook cijfers per regiogemeente.

Bovenstaande rapportages worden periodiek na vaststelling gepubliceerd op website van de regio Gooi en Vechtstreek.

### 7.1.4 Plancapaciteit woningbouw

Om de voortgang van de woningbouwopgave in de MRA, Provincie Noord-Holland en onze gemeentelijke woningbouwopgave te monitoren, levert gemeente Gooise Meren jaarlijks gegevens aan over de woningbouwplannen. De monitoring verloopt via de website [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl) en biedt inzicht in de voortgang van de woningbouwproductie, evenals o.a. de omvang, ligging en fasering van toekomstige woningbouwplannen.

# Bijlage 1 Begrippenkader Woonvisie gemeente Gooise Meren 2025-2030

## Prijsgrenzen huurwoningen (prijspeil 2024)

Sociale huurwoning	1. Een huurwoning: a. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; (in 2024: €879,66) b. welke bij aanvang is verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens (DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang); en c. bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.
Middeldure huur	Huur vanaf €879,66 tot €1.123*
Dure huur	Huur vanaf €1.123*

Voorwaarden: nieuwe huurwoningen blijven in verhuur binnen de afgesproken prijscategorie, overeenkomstig de instandhoudingstermijn uit de Verordening doelgroepen woningbouw Gooise Meren

\*Indexering conform Rijksoverheid, m.i.v. Wet Betaalbare Huur indexering a.d.h.v. 186 WWS-punten. Woningen die na inwerkingtreding van de wet voor het eerst in gebruik komen, maar waarvan de start van de bouw voor 1 januari 2028 ligt, kunnen verhuurders een nieuwbouwopslag van maximaal 10% hanteren.

## Prijsgrenzen koopwoningen (prijspeil 2024)

Betaalbare koopwoning	Koop tot €390.000 (prijspeil 2024, indexering conform Rijksoverheid, Woningwet)
Dure koopwoning	Koop vanaf €390.000

### Starter

- Starter op de woningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- Starter op de koopwoningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

### Maatschappelijke doelgroepen/aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen die door het Rijk zijn aangewezen in het nationale programma 'Een thuis voor iedereen'. Dit zijn bijvoorbeeld dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders, arbeidsmigranten, mensen met sociale of medische urgentie of woonwagenbewoners.

### Dubbele vergrijzing

In heel Nederland wordt de groep met mensen die 65 jaar of ouder zijn steeds groter. Daarnaast wordt de gemiddelde leeftijd van de bevolking ook steeds hoger. Hierdoor neemt de vergrijzing op twee verschillende manieren toe: een dubbele vergrijzing.

**Zachte plancapaciteit**

Alle woningbouwplannen waar geen onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan/projectplan voor aanwezig is dan wel woningbouwplannen waarover de gemeente vóór de vaststellingsdatum van de woonvisie gemeente Gooise Meren 2025-2030 géén positief principebesluit heeft genomen én geen of afwijkende schriftelijke afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt over het woningbouwprogramma.

**Harde plancapaciteit**

Alle woningbouwplannen waar een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan/projectplan voor aanwezig is dan wel woningbouwplannen waarover de gemeente vóór de vaststellingsdatum van de woonvisie gemeente Gooise Meren 2025-2030 een positief principebesluit heeft genomen en/of afwijkende schriftelijke afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt over het woningbouwprogramma.

**Levensloopbestendige woning**

Dit is een nultredenwoning die zonder kostbare ingrepen geschikt is of geschikt te maken voor rollator- of rolstoelgebruikers. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen en zodanig geschikt dat hierin zorg thuis in de zin van de Wet langdurige zorg geleverd kan worden.

**Geclusterd wonen**

Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Zij beschikken over een gezamenlijke ontmoetingsruimte en liggen bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen (Cirkels van Nabijheid).

**Scheefwonen**

Met scheefwonen bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin diegene woont.

- Dure scheefwoner: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in een sociale huurwoning woont.
- Goedkope scheefwoner: huishouden dat niet behoort tot de doelgroep, maar dat wel in een sociale huurwoning woont.