



Woonvisie 2023-2027



Gemeente
Blaricum



Gemeente Laren

Inhoud

Inhoud		1	6	Aandacht voor aandachtsgroepen	12
			6.1	Een thuis voor iedereen	12
Voorwoord		2	6.2	Hoe gaan we dat bereiken?	12
1	Inleiding	3	7	De woningvoorraad goed voor mens, dier en planeet	14
1.1	Aanleiding nieuwe woonvisie	3	7.1	Een inhaalslag maken naar duurzame dorpen	14
1.2	Doel	3	7.2	Hoe gaan we dit bereiken?	14
1.3	Regionale woonzorgvisie	3			
1.4	Samenwerking en participatie	3	Bijlage I: Woningbehoefte		16
2	Het verhaal van Laren en Blaricum	4			
2.1	Speerpunten	4			
2.2	Huishoudensgroei en -samenstelling	5			
2.3	Woningvoorraad	5			
2.4	Duurzaamheid	6			
3	Tekort aan betaalbare woningen inlopen en verbetering doorstroming	7			
3.1	Gebrek aan doorstroming	7			
3.2	Hoe gaan we dat bereiken?	7			
4	Saamhorigheid vergroten	9			
4.1	Woonbeleid dat bijdraagt aan saamhorigheid	9			
4.2	Hoe gaan we dit bereiken?	9			
5	Prettig oud worden in Laren en Blaricum	11			
5.1	Vergrijzing en de toekomst van de zorg	11			
5.2	Hoe gaan we dat bereiken?	11			

Voorwoord woonvisie Blaricum en Laren

Laren en Blaricum zijn twee dorpen waar mensen prettig kunnen wonen en samen kunnen leven.

Onze dorpen liggen in een prachtig groene omgeving, hebben karakteristieke eigenschappen, beschikken over een gevarieerd winkelbestand en over gezellige jaarlijkse festiviteiten. Qua karakter lijken de dorpen op elkaar. Beiden hebben ze een rijk kunst- en cultuuraanbod, fijne ontmoetingsplekken zoals het Brinkhuis, de Blaercom en de Malbak. In beide dorpen hebben we goed onderhouden sportparken.

Zowel in Blaricum als in Laren beschikken we helaas niet over veel nieuwbouwlocaties. Het Tergooi-terrein in Blaricum, waar een herontwikkeling gaat plaatsvinden, biedt nog een kans om een flink aantal woningen te realiseren. In Laren staat er een aantal kleinschalige projecten op de planning en ontwikkelingen we, samen met buurgemeenten Hilversum en Gooise Meren, het Buurtschap Crailo. Voor beide gemeenten ligt er een grote opgave op welke manier we voor de huidige woningzoekende een geschikte woning kunnen realiseren. Zo willen we het liefst aan elke doelgroep (van jong tot oud) een passende woning aanbieden. Dat is zeer lastig omdat we beperkte ruimte hebben. Mede hierom is het goed om strategisch beleid te maken in een woonvisie. Hierbij kijken we goed welk type woningen we kunnen toevoegen en zetten we ook in om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Bijvoorbeeld via de inzet van de regionale wooncoach. Die kan begeleiding bieden in het vinden van een passende woning.

De woonvisie biedt ons een richting om goed om te gaan met vraagstukken rondom wonen. Ook willen we dat iedereen in goede gezondheid kan wonen en leven in onze dorpen. In deze woonvisie kijken wij ook hoe dat kan binnen onze mogelijkheden. Binnenkort komt er ook een woonzorgvisie die wij samen met onze regiogemeenten opstellen. Daar gaan wij dieper in hoe wij samen aan die opgaven kunnen werken.

Deze visie is in samenwerking met de ontwikkelaars, woningcorporaties, regiogemeenten, huurders en zorgpartijen tot stand gekomen. Ook vroegen we onze inwoners om hun mening. Dat deden we via een enquête en een bewonersavond. Al deze ingrediënten samen leveren deze visie op.

Eén ding is duidelijk: in Blaricum en Laren richten we ons op een mooie en leefbare omgeving, ook voor toekomstige generaties, voor iedereen. Het is een uitdaging, maar daar zetten we ons de komende periode voor in.



*Anne-Marie Kennis
(wethouder Wonen en
Volkshuisvesting van Blaricum)*



*Frits Westerkamp
(wethouder Wonen en
Volkshuisvesting van Laren)*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding nieuwe woonvisie

De woningmarkt staat flink onder druk in Laren en Blaricum. Er zijn te weinig woningen, mensen worden steeds ouder en blijven langer thuis wonen – ook met een zorgvraag – en woonlasten worden steeds moeilijker betaalbaar. Zorgen dat iedereen fijn en prettig kan blijven wonen in onze dorpen vraagt keuzes. De oude woonvisies van zowel Laren als Blaricum zijn verlopen. De wet, landelijke en regionale ontwikkelingen (zie kader) en de maatschappelijke urgentie van de woonopgave maken dat wij een nieuwe woonvisie aan u voorleggen. In deze woonvisie laten we zien wat voor dorpen Laren en Blaricum naar de toekomst willen zijn:

“Laren en Blaricum streven ernaar om – meer dan vroeger – dorpen te zijn waar elke generatie en elke portemonnee plezierig kan wonen en recreëren, en tegelijkertijd de saamhorigheid en uitstraling van onze dorpen te behouden.”

Daarbij beseffen we dat de kansen om woningen bij te bouwen in Laren en Blaricum beperkt zijn. Dat betekent dat we keuzes moeten maken en prioriteiten moeten stellen. Dat doen we in deze woonvisie.

1.2 Doel

De belangrijkste doelstelling van het lokale woonbeleid, zoals het in deze woonvisie is verwoord, is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van onze dorpen. Deze visie loopt van 2023 tot en met 2027. De keuzes die hier gemaakt worden zijn echter ook belangrijk voor de periode daarna. Deze woonvisie vormt de basis voor de nog op te stellen prestatieafspraken en functioneert als toetsingskader voor nieuwe wooninitiatieven. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wordt deze woonvisie een volkshuisvestelijk programma onder de Omgevingsvisie.

Regionale en landelijke context

Op landelijk en regionaal vlak zijn er allerlei ontwikkelingen gaande rondom de woningmarkt. Het Rijk wil meer bijsturen. Daarom presenteerde de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in 2021 een Nationale Woon- en Bouwagenda met diverse ambities. Sindsdien zijn er een zestal programma's gepresenteerd door het Rijk én ligt de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrw) ter consultatie voor, die indien deze aangenomen wordt, moet zorgen voor meer sturingsmogelijkheden op de woningmarkt.

Laren en Blaricum zijn geen eilanden: onze woningmarkten opereren in een regionale context. Daarmee is samenwerking in onze regio van groot belang. Begin 2021 hebben de regiogemeenten, corporaties en provincie Noord-Holland een Regionaal Woonakkoord gesloten. Ook belangrijk is de Woondeal in de Metropoolregio Amsterdam, waar zowel Laren als Blaricum deel van uitmaken.

1.3 Regionale woonzorgvisie

Omdat er in regionaal verband een woon-zorganalyse wordt gemaakt komt er later in 2023/2024 een gedetailleerde uitwerking van de zorgcomponent in regionaal verband. Wij kiezen ervoor om wat we nu al weten op het gebied van wonen en zorg alvast zo veel mogelijk mee te nemen bij het opstellen van de woonvisie, met name als het gaat over ouderen. De nadere invulling van zorg voor specifieke doelgroepen komt terug in de regionale woonzorgvisie, te meer omdat dit vraagstukken zijn die onze dorpen niet alleen kunnen oppakken. Daar hebben we de samenwerking in de regio voor nodig.

1.4 Samenwerking en participatie

Voor de totstandkoming van deze woonvisie hebben we een traject doorlopen waar de betrokkenheid van onze inwoners en de samenwerkingspartners evident was. Daar willen we iedereen die er zijn of haar steentje aan heeft bijgedragen dan ook hartelijk voor bedanken. Het proces bestond onder andere uit:

- Woningmarktonderzoek, lokaal en regionaal;
- Betrekken van inwoners;
 - o Digitale vragenlijst (999 respondenten);
 - o Bewonersavond;
- Dialoogsessies met de gemeenteraden van Laren en Blaricum;
- Werksessie met betrokken partijen rondom wonen en zorg;
- Beleidsanalyse.

“Ik heb twee kinderen die opgegroeid zijn in Blaricum-dorp. Zij willen heel graag op hun geboortegrond en in hun sociale omgeving blijven wonen, maar kunnen met hun middeninkomen hier niets kopen of huren. Het is ook voor de dorpen goed dat er jonge mensen met sociale ‘wortels’ hier kunnen wonen.”

Uit: inwonersenquête



2 Het verhaal van Laren en Blaricum

2.1 Speerpunten

Laren en Blaricum zijn bijzondere dorpen met een rijke historie. Inwoners roemen onder andere het groen, de ruimte en de saamhorigheid die het wonen in onze dorpen zo prettig maakt. Deze kenmerken, de rust van de dorpen, met tegelijkertijd grote steden en natuurgebieden om de hoek maken dat het aantrekkelijk wonen is in Laren en Blaricum.

Dat betekent niet dat de woningmarkt in Laren en Blaricum af is. De koop- en huurprijzen zijn hoog in de dorpen, waardoor jonge mensen en mensen met een lager- of middeninkomen moeilijk aan een woning kunnen komen. Mensen die zich wel sterk verbonden voelen aan Laren en Blaricum zijn daardoor soms genoodzaakt te vertrekken. Mensen worden in de toekomst ouder en blijven langer zelfstandig wonen. Woningen, zorg en voorzieningen moeten worden aangepast zodat deze steeds groter wordende groep prettig kan wonen. En er zijn meer mensen met een kwetsbare positie die ook in Laren en Blaricum een thuis moeten kunnen krijgen. Ten slotte merken we dat de stijgende energieprijzen een extra druk leggen op de betaalbaarheid van het wonen.

In hoofdstuk 1 las u dat Laren en Blaricum willen toewerken naar het bieden van een thuis voor elke generatie en elke portemonnee. Dat vraagt andere keuzes dan vroeger. Daarbij willen we het goede behouden: de saamhorigheid van onze inwoners en uitstraling van onze dorpen zijn belangrijk voor ons. Tegelijkertijd moeten we ons bewust zijn van de beperkte ruimte die er is in onze dorpen, en moeten we realistisch zijn over wat er kan. Op basis van de woningmarktanalyse, het coalitieprogramma van Laren, het coalitieakkoord van Blaricum en de input van inwoners, raad en betrokken woon-, zorg- en welzijnspartijen komen we op de volgende vijf speerpunten voor de komende jaren:

1. Tekort aan (betaalbare) woningen inlopen & verbeteren doorstroming;
2. Vergroten saamhorigheid;
3. Prettig oud worden in Laren en Blaricum;
4. Aandacht voor aandachtsgroepen;
5. De woningvoorraad goed voor mens, dier en planeet.

In de rest van dit hoofdstuk vindt u een beknopt overzicht van de woningmarkt in Laren en Blaricum, en de opgaven waar onze dorpen nu en in de toekomst mee te maken krijgen. Een meer uitgebreide analyse vindt u in bijlage I.

“Ik wil niet in een dorp wonen waar ‘s ochtends een file het dorp inrijdt van de werkenden die onze samenleving draaiende houden, zoals mensen met een baan in de zorg of het onderwijs, en die ‘s avonds weer in file het dorp uitrijden omdat ze van hun salaris alleen ergens anders kunnen wonen. Ik vind dat er in onze gemeenten ook plaats moet zijn voor mensen met dat soort beroepen.”

– Gemeenteraadslid

2.2 Huishoudensgroei en -samenstelling

Momenteel telt Laren ongeveer 5.100 huishoudens en Blaricum ongeveer 5.200 huishoudens. In Blaricum komen er ongeveer 400 huishoudens bij tot 2040, in Laren groeit het aantal huishoudens met ongeveer 200 tot 2040. Dit is een prognose: als er geen woningen worden toegevoegd kunnen de dorpen niet verder groeien. Het betekent wél dat de druk op de woningmarkt verder toe zal nemen wanneer er geen woningen bijkomen. Daar zit een uitdaging: er is namelijk weinig ruimte om woningen te bouwen. Het overgrote deel van de huishoudens in onze dorpen bestaat uit gezinnen en senioren. Alleenstaanden en stellen die jonger zijn dan 55, en specifiek jonger dan 35 zijn er minder.

Vergrijzing

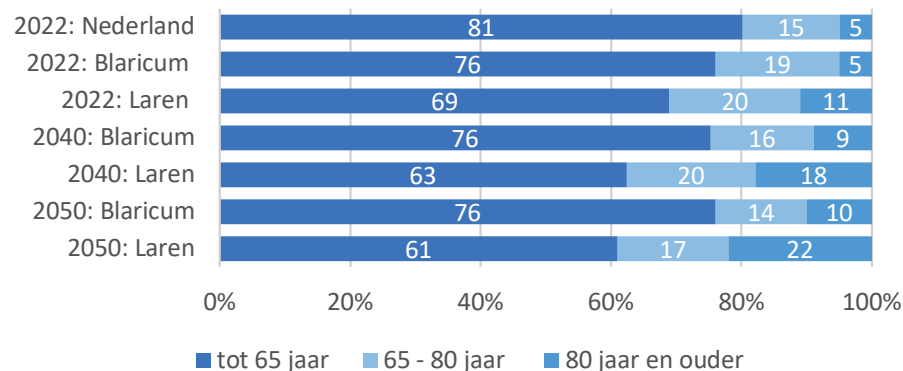
Een belangrijke ontwikkeling in de huishoudenssamenstelling is de dubbele vergrijzing. De groep ouderen wordt groter én ouder. Beide dorpen hebben nu al een bovengemiddeld zeer vergrijsde bevolkingsopbouw.¹ De vergrijzing zet de komende twintig tot dertig jaar door, zie figuur 2.1. Alhoewel de verwachting is dat landelijk de vergrijzing in 2040 zijn piek bereikt (maar nooit meer terug zal keren op het huidige niveau), zet deze in Laren volgens de prognose nog door tot 2050. De druk in de zorg is al hoog. Door de vergrijzing neemt dit in de toekomst toe. In de toekomst wordt er in aanvullende mate een beroep gedaan op het ‘zelf doen’ met behulp van mensen uit hun sociale netwerk, (technologische) hulpmiddelen en waar nodig aangevuld met zorg. Zorgen dat iedereen prettig oud kan worden in Laren en Blaricum vraagt inzet van de gehele gemeenschap.

¹ Dit speelt in Laren sterker dan in Blaricum omdat er een aantal grote woonzorginstellingen in Laren staan. Vanwege de aanwezigheid van deze woonzorginstellingen heeft Laren een belangrijke functie in onze regio. Ook zonder de woonzorginstellingen is Laren sterker vergrijsd dan landelijk.

² Dat wil zeggen: woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op dezelfde verdieping en zonder trappen bereikbaar, en sanitaire ruimten zijn groot genoeg om ondersteuning te kunnen bieden.

³ Dat wil zeggen: zelfstandige woningen maar in een cluster bij elkaar gegroepeerd rond enkele gezamenlijke voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte en een scootmobielstalling.

Bevolkingssamenstelling 2022, 2040 en 2050



Figuur 2.1: Bevolkingssamenstelling 2022, 2040 en 2050

Naarmate mensen ouder worden neemt de kans op gezondheidsklachten toe, en als die groep groter wordt, dienen er meer woningen te zijn die gelijkvloers en/of levensloopgeschikt zijn.² De nu al forse en in de toekomst nog toenemende vergrijzing matcht slecht met de samenstelling van de woningvoorraad. In 2030 is er een tekort van zo'n 600 gelijkvloerse woningen in zowel Blaricum als Laren. Ook de vraag naar geclusterde woonvormen³ en 24-uurszorg stijgt (zie bijlage I).

2.3 Woningvoorraad

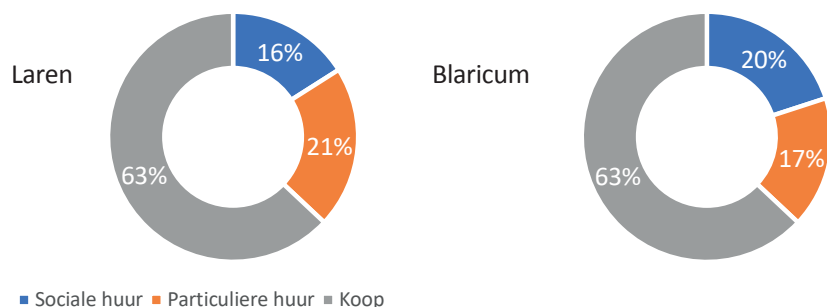
De vraag of de huidige woningvoorraad passend en toekomstbestendig is heeft meerdere aspecten. Allereerst: zijn er voldoende woningen, nu en later? Daarop is het antwoord 'nee': veel mensen willen in onze dorpen wonen. Dat probleem wordt niet beter: de verwachting is dat er in beide gemeenten fors meer huishoudens bijkomen tussen 2022 en 2040. Ten tweede gaat het over welke woningen er zijn. Woningen in Laren en Blaricum zijn relatief duur. De gemiddelde WOZ-waarde is de afgelopen jaren in beide gemeenten sterk gestegen tot ruim boven de € 700.000. Dergelijke huizenprijzen maken het moeilijk voor veel mensen om een huis te kunnen kopen in de dorpen.

“Bij de vrijwillige brandweer in Blaricum zitten veel jongeren. Wij moeten echter wel snel bij de kazerne kunnen zijn en daarom moeten de brandweer vrijwilligers in het oude dorp wonen. Op dit moment wonen veel jongeren bij de vrijwillige brandweer nog bij hun ouders, maar een eigen huisje is nu vaak financieel niet mogelijk. Als deze situatie zich blijft voortduren zullen naar verwachting veel vrijwilligers niet in het oude dorp kunnen wonen en daardoor geen vrijwilliger meer kunnen zijn bij de brandweer in Blaricum. Dit zou kunnen leiden tot een tekort aan brandweervrijwilligers in ons dorp.

– Inwonersenquête

Het percentage corporatiehuur ligt in Laren en Blaricum laag, zie figuur 2.2. Er komen weinig betaalbare sociale huurwoningen per jaar vrij (slechts 30-40 per gemeente). Dit knelt voor iedereen die op zoek is naar een sociale huurwoning in onze dorpen: voor doorstromers, lokale jongeren en starters, mensen die behoren tot één van de zogenoemde aandachtsgroepen, en voor anderen met een laag- of middeninkomen. Er is veel particuliere huur, maar dat valt vooral in het dure segment. Er is te weinig middeldure huur om de doelgroep te bedienen die te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning.

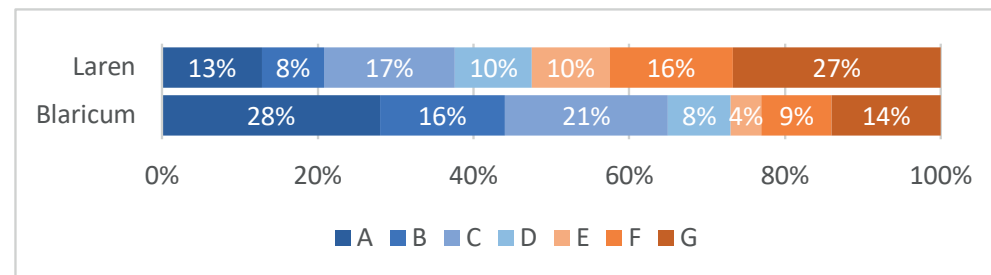
De disbalans op de woningmarkt zien we terug in het woningbehoefteonderzoek. Er is veel behoefte aan betaalbare woningen in de huur- en koopsector onder onze inwoners. Voor dure koopwoningen is er meer aanbod dan dat er lokaal vraag naar is. Die worden meestal verkocht aan mensen van buiten de dorpen. Daarmee stopt de doorstroming op onze woningmarkt. Veel jongeren verlaten de gemeente, en stromen er veel gezinnen van buiten in het dure segment in.



Figuur 2.2: Woningvoorraad: uitgesplitst naar koop, corporatie- en particuliere huur

2.4 Duurzaamheid

Om klimaatverandering tegen te gaan en de doelstellingen van het Verdrag van Parijs en de Klimaatwet te halen is de afspraak dat er in 2030 55% minder CO2 uitgestoten wordt, en in 2050 moet er 95% minder CO2 uitgestoten worden dan in 1990. Elke gemeente moet daaraan haar steentje bijdragen, en de woningvoorraad verduurzamen is daarin een belangrijke factor.



Figuur 2.3 Energielabels woningvoorraad Laren en Blaricum

Figuur 2.3 toont de verdeling van energielabels in onze dorpen. Blaricum doet het op dit vlak beter dan Laren, maar onze beide dorpen staan voor een forse uitdaging, met name in de particuliere sector. De stijgende energieprijzen betekenen dat de energiekosten enorm oplopen in woningen met een slecht energielabel, met het risico op het ontstaan van energiearmoede. Ook inwoners geven aan dat zij de verduurzaming van de woningvoorraad een belangrijk thema vinden.

Er staan in onze gemeenten veel ruime, oudere woningen, waarvan er ook nog eens een deel beschermd erfgoed is. Dit zijn woningen die moeilijk te verduurzamen zijn. Woningcorporaties hebben al meer woningen verduurzaamd. In de Nationale Prestatieafspraken zijn daar afspraken over gemaakt, waarbij de corporaties hebben afgesproken dat er uiterlijk eind 2028 geen woningen meer zijn met een energielabel E, F of G.

3 Tekort aan betaalbare woningen inlopen en verbetering doorstroming

Doel: We zorgen dat er verschillende doelgroepen kunnen wonen in Laren en Blaricum en we verbeteren de doorstroming door in te zetten op meer betaalbare en levensloopgeschikte woningen.

3.1 Gebrek aan doorstroming

Er is druk op de woningmarkt: te veel vraag naar bepaalde woningen, en te weinig aanbod. Met name betaalbare woningen, zoals middeldure huur, sociale huur en betaalbare koop zijn schaars in Laren en Blaricum. Dat heeft gevolgen voor de doorstroming en voor de woonkansen van doorstromers, lokale jongeren en starters, mensen die behoren tot één van de zogenoemde aandachtsgroepen en voor anderen met een laag- of middeninkomen. We vinden het belangrijk dat er plek is voor iederéén in de gemeente, en willen het noodgedwongen vertrek terugdringen. We hebben niet de ruimte om heel veel nieuwe woningen te realiseren, dus niet alles kan. Binnen de ruimte die we hebben gaan we aan de slag om meer betaalbare woningen toe te voegen: middeldure huur tot € 1.100, sociale huur en betaalbare koop tot € 355.000.

3.2 Hoe gaan we dat bereiken?

- ✓ We zetten in de nieuwbouw in op betaalbare woningen;
 - o Bij nieuwbouwwoningen bouwen we tweederde betaalbaar, waarvan een-derde sociale huur, en de rest goedkope koopwoningen (tot € 355.000) en middeldure huur. Een groot deel van de nieuw te bouwen woningen zijn levensloopgeschikt;
- ✓ We gaan creatief om met de beperkte ruimte die er is en behouden de karakteristieke uitstraling van onze dorpen. We zetten in op:
 - o Splitsen van woningen; splitsen van kavels; het faciliteren van meergeneratie-, kangoeroe-, en mantelzorgwoningen; wonen boven winkels;
 - o Tijdelijke huisvesting;
 - o Sloop-nieuwbouw.

⁴ Het Rijksbeleid en de Regionale Woondeal maakt een uitzondering voor projecten die al zo ver gevorderd zijn dat er al harde afspraken vastliggen, bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten met de betreffende ontwikkelaar of wanneer het bestemmingsplan al onherroepelijk is. In die gevallen geldt de al afgesproken woningdifferentiatie, ook als die lager is dan het nieuwe beleid.

⁵ Zie hoofdstuk 6.

⁶ Stedenbouwkundig, ruimtelijk en verkeerstechnische overwegingen nemen we bijvoorbeeld mee.

Inzetten op betaalbare koop, middeldure huur en sociale huur

Bij de nieuwbouwwoningen die nog gebouwd worden streven we (conform Rijksbeleid) naar tenminste tweederde betaalbaar (dit bestaat uit minimaal een-derde sociale huur en verder middeldure huur tot €1.100 euro per maand en betaalbare koop tot € 355.000, samen te noemen het 'middensegment').⁴ Om de voorraad klaar te maken voor de vergrijzing bouwen we een groot deel levensloopgeschikt.⁵ In Laren staan voor de komende jaren zo'n 185 woningen op de planlijst voor nieuwbouw, met name kleinere projecten. In Blaricum gaat het hoofdzakelijk om het Ter Gooi-terrein, waar de gemeente nog over in gesprek is met de ontwikkelaar. We gaan op dit moment uit van minimaal 350 woningen, maar mogelijk zelfs 500 woningen. Dit is een unieke kans voor de gemeente, waar in één keer veel woningen toegevoegd kunnen worden, met name ook veel levensloopbestendige woningen in het middensegment.

Creatief omgaan met ruimte

Er is niet zoveel bouwruimte in onze dorpen. Het gaat niet lukken om voldoende betaalbare woningen nieuw te bouwen om te voldoen aan de vraag door middel van nieuwbouw. In Blaricum komen we in de ruimte die er nog is voor nieuwbouw plek voor zeker 200 wooneenheden tekort en in Laren zelfs 600 (zie voor deze berekening de bijlage). Het is niet realistisch om zoveel woningen binnen de bestaande woningvoorraad toe te voegen. Maar we willen wel de mogelijkheden die er zijn maximaal benutten. Er staan relatief veel ruime woningen met veel grond in Laren en Blaricum. Dit kunnen we inzetten om meerdere huishoudens woonruimte te bieden. Zoveel mogelijk werken met wat er al is biedt ook kansen om de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen zoveel mogelijk te behouden. Daarbij benutten we ruimte zo goed mogelijk en leidt het tot meer kleinere woningen en meer particuliere huurwoningen.

Splitsen van woningen

We verruimen splitsingsmogelijkheden en -criteria. Hierdoor kunnen grote villa's worden gesplitst in een bovenwoning en een benedenwoning of in meerdere kleinere appartementen. De benedenwoning is dan geschikt voor bijvoorbeeld senioren en de bovenwoning(en) voor starters. We streven ernaar om zowel in Blaricum als in Laren enkele tientallen woningen op deze manier te splitsen. We kijken wel of splitsing ruimtelijk is in te passen.⁶ Ook levert splitsing vermoedelijk vooral woningen in het dure segment op.

Splitsten van kavels

We onderzoeken of we kavelsplitsing onder bepaalde voorwaarden kunnen en willen toestaan. Zo kunnen er één of meer extra woningen op een bestaande kavel bijgebouwd worden.

Meergeneratie-, kangoeroe- en mantelzorgwoningen

We maken het huisvesten van meerdere generaties op één erf eenvoudiger, door regelgeving rond kangoeroe-, mantelzorg- en meergeneratiewoningen te versoepelen.

Wonen boven winkels

We stimuleren het wonen boven winkels. Daar zit dikwijls al een woonbestemming op, maar vaak wordt die ruimte niet optimaal benut, en staat het leeg of wordt het gebruikt als opslagruimte.

“Stop alstublieft met bouwen in het dure segment. Er is in die sector veel leegstand terwijl er een schreeuw is naar sociale woningbouw voor ouderen en jongeren die in hun dorp willen blijven wonen. De peperdure seniorenappartementen trekken rijke senioren van buitenaf aan. Dit is ook nog slecht voor de middenstand en binnen tien jaar zijn we het dorp met de meeste vergrijzing...”

- Inwonersenquête



Tijdelijke huisvesting

Daarnaast zijn er maatregelen die geen structurele oplossing voor de woningtekorten bieden maar wel tijdelijk verlichting van de druk kunnen geven.

Onder de Pannen en Kamers met Aandacht

We starten met projecten als “Onder de Pannen” en “Kamers met Aandacht”, waarbij mensen die kamers over hebben (zowel in koopwoningen als in huurwoningen) een of meer kamers mogen verhuren. Diverse gemeenten doen mee aan het project Onder de Pannen, waarbij geregeld is dat zowel de hoofdbewoner als de onderhuurder niet wordt gekort op een uitkering, toeslag of AOW omdat de constructie niet wordt meegeteld in de kostendelersnorm.

Flexwoningen

Ook willen we inzetten op het plaatsen van flexwoningen, omdat daarmee ook locaties zonder woonbestemming potentieel in beeld komen (zie ook hoofdstuk 6).

Sloop-nieuwbouw

Een deel van de woningvoorraad in onze dorpen is erg moeilijk te verduurzamen. Voor een deel van de woningen kan daarom sloop-nieuwbouw ook een goede optie zijn, op voorwaarde dat de nieuwbouw eenzelfde uitstraling heeft als de oude en omliggende bebouwing. Door binnen het bestaande bouwvolume en met dezelfde uiterlijke verschijningsvorm gelijkvloerse woningen te realiseren slaan we drie vliegen in één klap: we realiseren meer levensloopgeschikte woningen, we werken toe aan een duurzamere woningvoorraad, en we behouden de uitstraling van onze dorpen.

4 Saamhorigheid vergroten

Doel: het behouden en waar mogelijk versterken van de gemeenschapszin in de dorpen.

4.1 Woonbeleid dat bijdraagt aan saamhorigheid

Eén van de dingen die wonen in Laren en Blaricum zo fijn maakt is de betrokkenheid en de saamhorigheid van inwoners. Onze inwoners zijn relatief vaak vrijwilliger, en we hechten waarde aan het goede contact met mensen in onze straat. Ook is er sprake van een groot zelforganiserend vermogen in onze dorpen. Dat is iets om te koesteren en te omarmen. In de toekomst wordt betrokkenheid bij elkaar nog belangrijker. De tekorten in de zorg en toenemende vergrijzing maken dat we meer voor elkaar moeten zorgen.

Wonen draagt bij aan het vergroten van de saamhorigheid. Veel van onze inwoners die in de dorpen op zoek zijn naar een betaalbare woning kijken uit naar andere gemeenten. Dat zien we vooral bij starters: de helft van de huishoudens die vertrekken uit onze dorpen zijn starters op de woningmarkt. Waar vroeger van families vele generaties bij elkaar in het dorp woonden (en indien nodig naar elkaar omkeken en voor elkaar zorgden), is die situatie door het wegtrekken van veel jongeren aan het veranderen. Dit heeft negatieve invloed op de sociale cohesie in de dorpen. Recent onderzoek van het CBS laat zien dat in heel Nederland de deelname aan vrijwilligerswerk afneemt. Het is belangrijk om deze trend zo veel mogelijk om te buigen.

Uiteraard zijn er ook andere manieren om in de sociale kwaliteit van de samenleving te investeren dan alleen via het wonen. De vraag is dan of er voldoende gelegenheden zijn die ontmoeting stimuleren, of bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimten van zorginstellingen en wooncomplexen ook toegankelijk te maken zijn voor andere bewoners uit de buurt. Op die manier kan ook geïnvesteerd worden in omzien naar elkaar en nabuurschap.

4.2 Hoe gaan we dit bereiken?

- ✓ Meer verschillende woningtypen en -prijsklassen (zie hoofdstuk 3);
- ✓ Meer beleidsruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap en alternatieve woonvormen;
- ✓ Meer plek voor ontmoeting in de wijk (zie hoofdstuk 5).

Alternatieve woonvormen

Een deel van het vergroten van de saamhorigheid in de dorpen zit hem in het bieden van een meer gevarieerde woningvoorraad, zoals in het vorige hoofdstuk beschreven is. Saamhorigheid en wonen kunnen we echter nog explicieter aan elkaar verbinden: in onze dorpen leeft de behoefte om het wonen naar eigen wens én op gezamenlijke wijze vorm te geven. Bijvoorbeeld in een hofje met ouderen, of juist gemengd met ouderen en jongeren. Er zijn inwoners die aan de slag willen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit soort creatieve woonvormen willen wij faciliteren, op voorwaarde dat initiatiefnemers zelf de benodigde grond verschaffen.⁷

We willen onze inwoners graag de ruimte bieden om invulling aan het wonen te geven op een manier die bij hen past. Daarom gaan we alternatieve woonvormen meer faciliteren. Onder deze woonvormen verstaan we een woonvorm die voortkomt vanuit particulier initiatief en die op een of meer maatschappelijke opgaven een duidelijke (te verwachten) meerwaarde heeft ten opzichte van het tot nu toe gebruikelijke woningaanbod.

Ook wanneer het gaat om gemengd wonen of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap hoeft het niet alleen om nieuwbouw te gaan. De ruimte voor nieuwbouw is beperkt, maar juist grote villa's lenen zich in potentie goed voor een initiatiegroep om een dergelijk pand collectief te kopen en een plan te maken om het te splitsen in een woongroep of gemeenschap van meerdere appartementen. Dit soort initiatieven gaan we stimuleren en faciliteren door het uitwerken van een beleidskader Nieuwe Woonvormen.

⁷ De gemeente heeft maar zeer weinig grondlocaties en geeft op die locaties voorrang aan het toevoegen van sociale huur door de woningcorporaties

Particulier initiatief

Inwoners kunnen zelf via gezamenlijke initiatieven bijdragen aan een grotere saamhorigheid. Bijvoorbeeld door samen met generatiegenoten, of met mensen die veel ouder of jonger zijn, te gaan wonen met een aantal gedeelde voorzieningen, in een hofje of een andere bouwvorm waarin de woningen op elkaar gericht zijn en de woonomgeving meer uitnodigt tot het leggen van contact en het leren kennen van de buren. Groepen inwoners kunnen – indien zij grond bezitten - samen bouwplannen maken door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, of samen een grote woning kopen en die splitsen of als woongroep bewonen. In al deze woonvormen heeft ‘gemeenschappelijkheid’ de boventoon. Samen wonen, samen leven – en daarmee bijvoorbeeld samen voor de tuin zorgen, of samen een auto delen.



“Metershoog groen aan de straatkant van tuin niet meer toestaan. Als je elkaar niet kunt zien, kun je ook geen praatje maken”.

- Bewonersinloopavond

5 Prettig oud worden in Laren en Blaricum

Doel: We zorgen dat iedereen fijn oud kan worden in Laren en Blaricum.

5.1 Vergrijzing en de toekomst van de zorg

De dubbele vergrijzing, het personeelstekort in de zorg en het feit dat mensen vaker zelfstandig blijven wonen betekent dat we anders moeten denken over zorg in de toekomst. We moeten toe naar een situatie waar het motto is 'thuis als het kan, zelf als het kan, digitaal als het kan'. Veel meer inzetten op preventie en welzijn, om afhankelijkheid van de zorg te voorkomen. Jong en oud zullen meer voor elkaar moeten zorgen. We zullen de woningvoorraad moeten voorbereiden op de toekomst, door meer gelijkvloerse woningen toe te voegen en voldoende woonvormen voor ouderen te realiseren.

5.2 Hoe gaan we dat bereiken?

- ✓ We richten ons op preventie en welzijn volgens de zes pijlers van positieve gezondheid door het inrichten van Leefstijlpunten, het versterken de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties;
- ✓ In iedere buurt een ontmoetingspunt; daarbij werken we toe naar een openbare ruimte die rolstoeltoegankelijk en dementievriendelijk is;
- ✓ We breiden de inzetbaarheid van de seniorencoach uit;
- ✓ Bij nieuwe projecten streven we ernaar een groot deel van de woningen levensloopgeschikt te (laten) ontwikkelen.

Welzijn, preventie en positieve gezondheid

Om ervoor te zorgen dat iedereen op een prettige manier kan wonen gaan we sterker inzetten op preventie en welzijn. We richten de samenleving zoveel mogelijk in langs de zes pijlers van positieve gezondheid:⁸

De zes pijlers van positieve gezondheid

1. *Lichaamsfuncties – Ik voel me gezond en fit;*
2. *Mentaal welbevinden – Ik voel me vrolijk;*
3. *Zingeving – Ik heb vertrouwen in mijn eigen toekomst;*
4. *Kwaliteit van leven – Ik geniet van mijn leven;*
5. *Meedoen – Ik heb goed contact met andere mensen;*
6. *Dagelijks leven – Ik kan goed voor mezelf zorgen.*

⁸ GGD Gooi- en Vechtstreek, <https://www.ggdgv.nl/mijn-gezondheid/positieve-gezondheid/>.

⁹ Voldoet aan Woonkeur of een gelijkwaardige systematiek voor de beoordeling van levensloopgeschiktheid van woningen.

Zo houden we onze inwoners langer gezond en gelukkig en beperken we de afhankelijkheid van professionele zorg. In elk buurthuis is een Leefstijlpunt waar inwoners alle vragen over leefstijl, welzijn, sport en bewegen kunnen stellen. Bij het leefstijlpunt wordt vanuit positieve gezondheid gewerkt. De coach gezonde leefstijl kijkt integraal naar de vraag van de inwoner op basis van de zes pijlers en maakt de verbinding naar activiteiten, voorzieningen en clubs in Blaricum en Laren. Om dat te bereiken gaan we de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties zoveel mogelijk versterken. Daarnaast zorgen we dat er in iedere buurt een ontmoetingspunt is, om de sociale cohesie te versterken en eenzaamheid tegen te gaan. Ook zorgen we dat de leefomgeving toegankelijk is en dementievriendelijk.

Levensloopgeschikte woningen

Belangrijk bij het zo lang mogelijk zelfstandig wonen is passende huisvesting. Niet iedereen zal oud willen en kunnen worden in de woning waar ze woonden toen ze vijftig waren. Dat betekent dat er meer levensloopgeschikte woningen bij moeten komen, door het aanpassen van de huidige woningen en het realiseren van nieuwe huisvesting voor senioren, waaronder geclusterde woonvormen. Bij nieuwe projecten is een groot deel van alle nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt.⁹ Het horizontaal splitsen van grote panden kan bijdragen aan de toename van gelijkvloerse (beneden)woningen. We bieden ruimte om bestaande voorraad om te vormen naar geclusterde woonzorgvormen en hofjeswoningen, en kijken waar kansen zich voordoen. Daarbij is het belangrijk dat er voorzieningen voor ontmoeting in en rond deze woonvormen worden gerealiseerd, en voldoende scootmobielstallingen. Daarnaast zorgen we ook dat mensen in hun huidige woning noodzakelijke aanpassingen kunnen doen, zoals het inzetten van domotica. Daarbij kijken we wel samen kritisch wanneer het beter is om te verhuizen dan de woning aan te passen.

Seniorencoach

Om mensen op tijd bewust te laten worden van de gevolgen van ouder worden voor het wonen gaan we voorlichting geven. Er is de afgelopen jaren een regionale seniorenwooncoach ingezet in de sociale huursector. Zij helpen ouderen keuzes te maken en kunnen hen ontzorgen bij de verhuizing. Door informatievoorziening, bewustwording te creëren en hulp te bieden heeft deze al meerdere senioren geholpen. Dit blijven we doen. Daarbij breiden we de inzet van seniorenverhuiscoaches ook uit naar de particuliere koopvoorraad om nog meer mensen te kunnen helpen.

6 Aandacht voor aandachtsgroepen

Doel: Laren en Blaricum willen een inclusieve gemeente zijn waar ook plaats is voor kwetsbare groepen. We willen een thuis bieden voor iedereen. Met het bieden van voldoende passende woonruimte willen we mensen mee laten doen in de samenleving.

6.1 Een thuis voor iedereen

Het programma Een thuis voor iedereen, dat één van de zes programma's is onder de Nationale Woon- en Bouwagenda van de Rijksoverheid, gaat in op de woonbehoefte van bijzondere aandachtsgroepen.

Aandachtsgroepen

- *Mensen die uitstromen uit een intramurale setting, zoals Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO), of jeugdhulp met verblijf;*
- *(Dreigend) dak- en thuisloze mensen;*
- *Sociaal urgenten en dreigend daklozen;*
- *Medisch urgenten en rolstoelafhankelijke mensen (waar ook de zorgbehoefte van ouderen deel van uitmaken);*
- *Statushouders;*
- *Arbeidsmigranten;*
- *Studenten (mbo, hbo en wo);*
- *Stoppende sekswerkers;*
- *Woonwagenbewoners.*

Een deel van deze mensen heeft niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar ook behoefte aan zorg of ondersteuning. Bij arbeidsmigranten, statushouders, studenten en woonwagenbewoners is de behoefte aan woonruimte niet direct gekoppeld aan een zorgvraag, maar het zijn wel kwetsbare groepen met een bijzondere positie op de woningmarkt.

Veel van hen zijn vanwege een zeer laag inkomen aangewezen op het goedkoopste deel van de sociale huurwoningvoorraad, de woningen met een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (€ 647,19, prijspeil 2023). Jaarlijks komen maar rond de 30 betaalbare huurwoningen per gemeente vrij voor deze doelgroepen samen. De omvang van een aantal van deze groepen groeit. Omdat er zo weinig sociale huurwoningen in deze prijsklasse vrijkomen per jaar verdringen deze groepen elkaar. Ook concurreren ze met regulier woningzoekenden die zijn aangewezen op betaalbare woningen.

Voor statushouders volgen we de taakstelling van het Rijk. In Blaricum is één locatie met vier standplaatsen, waar één tot de woonwagencultuur behorende familie deze standplaatsen van de gemeente huurt en daar eigen woonwagens op heeft geplaatst.

6.2 Hoe gaan we dat bereiken?

- ✓ De nog vast te stellen regionale woonzorgvisie bepaalt onze inzet de komende jaren;
- ✓ We maken goede afspraken over huisvesting voor aandachtsgroepen in de regionale Huisvestingsverordening en de prestatieafspraken;
- ✓ We stimuleren het toevoegen van huisvesting voor aandachtsgroepen binnen de regionale bestaande voorraad;
- ✓ We onderzoeken de mogelijkheden voor flexwonen in Laren en Blaricum;

Regionale woonzorgvisie

In de regio Gooi- en Vechtstreek wordt de inventarisatie van de woonzorgvraag van bijzondere aandachtsgroepen door de regionale gemeenten gezamenlijk opgepakt. Het is logisch om dit regionaal te doen, omdat een aantal opvangvoorzieningen in de 'centrumgemeente' Hilversum zijn geconcentreerd, zoals voor de opvang van dak- en thuislozen. Ook opereren veel zorginstellingen voor deze doelgroepen op regionale schaal. De resultaten van de regionale inventarisatie worden pas in het najaar van 2023 verwacht.

De gemeenten Laren en Blaricum wachten de uitkomsten van de regionale inventarisatie en de beleidsmatige afspraken die over de opvang van deze groepen gemaakt gaan worden binnen Gooi & Vechtstreek af. De inventarisatie zal meer zicht geven om de kwantitatieve opgave en de afspraken geven richting voor de lokale opgave in beide gemeenten.

Prestatieafspraken

Wel is het op voorhand al duidelijk dat er een tekort zal blijken aan betaalbare sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens (647 euro). Het toevoegen van deze woningen heeft prioriteit, maar wordt belemmerd door een tekort aan bouwlocaties. Met de woningcorporaties maken we prestatieafspraken over het vinden van mogelijkheden om het tekort toch terug te dringen.

Daarnaast hebben we al goede afspraken met de corporaties over de huisvesting van statushouders. Deze zetten we voort in de nieuw op te stellen meerjarige prestatieafspraken.

Huisvestingsverordening

Naast nieuwbouw kijken we ook naar het vergroten van mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Momenteel hebben we al goede regionale afspraken over het eerlijk en transparant verdelen van woningen. Door deze regeling houden we de wachttijd voor woningzoekenden beperkt. Deze worden in 2023 herzien: we behouden wat goed is, en verbeteren waar nodig.

Bestaande voorraad

In hoofdstuk 3 hebben we reeds gesproken over het toevoegen van woonruimte binnen de bestaande woningvoorraad. Dit kan zowel door het splitsen van woningen als via het stimuleren van kamerverhuur en onderverhuur, bijvoorbeeld via projecten als Onder de Pannen, Kamers met Aandacht en hospita-constructies. Het valt te verwachten dat juist bijzondere aandachtsgroepen kunnen profiteren van het toevoegen van dergelijk aanbod. Ook kan dit een bijdrage leveren aan het beter spreiden van bijzondere aandachtsgroepen over de hele gemeenten.

Flexwoningen

Daarnaast willen we als gemeenten onderzoek doen naar het toepassen van flexwonen. Flexwoningen zijn verplaatsbare wooneenheden die sneller en goedkoper te realiseren zijn. Tegenwoordig zijn er flexwoningen op de markt van hoge kwaliteit, duurzaam en circulair. Flexwoningen kunnen ook worden toegepast op meer locaties. Wetgeving maakt het mogelijk om op een locatie die géén woonbestemming heeft toch een tijdelijke ontheffing te verlenen voor het plaatsen van wooneenheden voor een periode van 10 (soms maximaal 15) jaar. Op die manier komen meer locaties in beeld, ook locaties met bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming of een maatschappelijke bestemming.

Bij voorkeur zijn de flexwoningen ook huurwoningen in bezit van de woningcorporaties.



7 De woningvoorraad goed voor mens, dier en planeet

Doel: de woningvoorraad en de woonomgeving zijn duurzaam volgens het Nationaal Klimaatakkoord. Dit betekent energieneutraal in 2050. Daarnaast zetten wij in op klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair.

7.1 Een inhaalslag maken naar duurzame dorpen

Onze dorpen voeren de ranglijstjes aan van gemeenten die de grootste inhaalslag te maken hebben op het gebied van verduurzaming. Er staan veel grote, oudere woningen die moeilijk te verduurzamen zijn. Daardoor lopen de energielasten flink op. Dit leidt in sommige gevallen zelfs tot energiearmoede.

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds merkbaarder. Zomers worden heter en droger, en regenbuien heftiger – terwijl het water minder makkelijk wegloopt door steen of verdroging. Dit beïnvloedt het leefklimaat, ook in onze dorpen. Daarbij zijn mensen met een zwakkere gezondheid extra kwetsbaar bijvoorbeeld oververhitting tijdens hittegolven.

Inwoners noemen het groene karakter van de dorpen als een belangrijk positief punt. Tegelijkertijd staat de biodiversiteit in Nederland onder druk. Om de natuur en haar inwoners te beschermen, stimuleren we natuurinclusief (ver)bouwen.

7.2 Hoe gaan we dit bereiken?

- ✓ Stimuleren van het verduurzamen van de woningvoorraad door:
 - o Vergroten bewustzijn en informatievoorziening regelingen;
 - o Faciliteren Hut van Mie;
 - o Inventarisatie energielabels om de opgave in beeld te krijgen;
- ✓ Logische momenten verduurzaming benutten;
- ✓ Waar nodig sloop-nieuwbouw;
- ✓ Mogelijkheden verduurzaming monumentale panden verder uitbreiden;
- ✓ We gaan verder met klimaatadaptatie in de dorpen met Laren Regenklaar en Operatie Steenbreek;
- ✓ We stimuleren natuurinclusief (ver)bouwen.

Stimuleren verduurzaming

We willen de verduurzaming van de woningvoorraad stimuleren, met name in de particuliere sector (huur en koop). Daarbij is het vooral belangrijk dat het bewustzijn van onze inwoners rondom duurzaamheid vergroot wordt en dat zij inzicht verkrijgen in de mogelijkheden en regelingen die er zijn rondom verduurzaming. Onze inwoners kunnen en willen heel veel zelf. Het zelforganiserend vermogen van onze dorpen willen we omarmen en waar nodig ondersteunen. Daarom gaan we Hut van Mie verder faciliteren, om te zorgen dat zij een zo groot mogelijke impact maken. Om een goed beeld te krijgen van de verduurzamingsopgave gaan we in 2024 een actuele inventarisatie maken van de energielabels van onze woningvoorraad.

Benutten logische momenten

Een deel van de woningen zal door verhuizing vrijkomen. Dat soort momenten bieden natuurlijke kansen om woningen te verduurzamen, en die willen we zoveel mogelijk benutten. Daarnaast willen we de koppeling leggen tussen projecten waarbij sociale huurwoningen worden verduurzaamd en de particuliere voorraad, om zo efficiënt mogelijk te werk te gaan.

Sloop-nieuwbouw

Er is ook een deel van de woningvoorraad die zó moeilijk te verduurzamen is dat het beter is om over te gaan op sloop-nieuwbouw. Daarbij willen we wel zo circulair mogelijk te werk gaan en waar het kan bouwmaterialen hergebruiken. Bij sloop-nieuwbouw stimuleren we zoveel mogelijk dat wat er nieuw gebouwd wordt bijdraagt aan de beleidsdoelen in deze woonvisie.

Verduurzaming panden met monumentale status

Onze monumentale voorraad biedt een uitdaging bij de verduurzaming. Veel regels maken het momenteel lastig om bijvoorbeeld zonnepanelen neer te leggen. In beide dorpen is het al mogelijk om zonnepanelen in de tuin te leggen wanneer dat niet op het dak kan. Om verduurzaming verder te stimuleren willen we onderzoeken hoe we de regels kunnen verruimen om het mogelijk te maken voor woningeigenaren om meer verduurzamingsmaatregelen te kunnen nemen, en tegelijkertijd de ruimtelijke uitstraling van deze panden zoveel mogelijk te beschermen.

Klimaatadaptieve maatregelen

Om onze dorpen leefbaar te houden gaan we door met klimaatadaptatie in Laren en Blaricum. We blijven projecten als Laren Regenklaar en Operatie Steenbreek ondersteunen.



“Minder bang zijn om verouderde woningen te slopen en vervangen voor nieuwe woningen. Er zijn goede voorbeelden van energieneutrale woningen die er mooi uitzien met natuurlijke materialen, groene daken. Dit soort huizen passen ook goed in een aantal veldjes van oude landbouwgewassen, bijvoorbeeld bij het Schepeltje, Naarderstraat.”
- Inwonersenquête

Bijlage I: Woningbehoefte

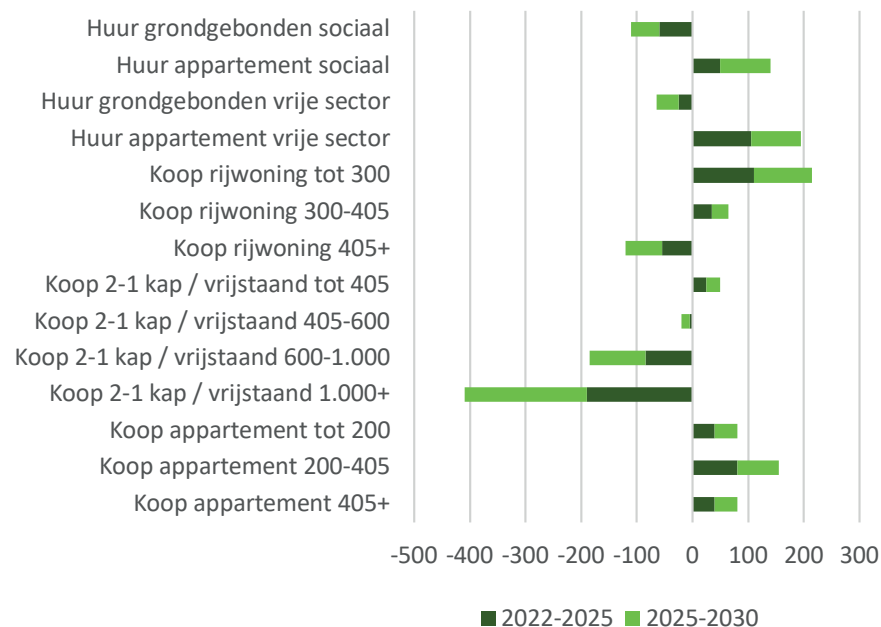
Lokale woningbehoefte

In de figuren B.1 en B.2 hiernaast en hieronder wordt de verwachte lokale woningbehoefte in Laren en Blaricum weergegeven. Het model berekent de lokale vraag op basis van lokale demografische prognoses, de woonwensen van inwoners uit het regionaal woonbehoefteonderzoek en werkelijk verhuisgedrag.¹⁰

De woningbehoefte wordt gekenmerkt door een aanzienlijke vraag naar (huur) appartementen en koop tot € 300.000. Van koopwoningen van duurder dan € 600.000 is er juist een overschot. Er zijn weinig mogelijkheden om koop tot € 300.000 te realiseren, wat inhoudt dat een deel van die behoefte (waarschijnlijk) verschuift naar particuliere verhuur. Een ander deel zal uiteindelijk verhuizen naar een andere gemeente, omdat ze in onze dorpen geen huis kunnen vinden dat bij hun budget past. Aanvullend wordt het overschot aan dure woningen 'opgevuld' door verhuizers van buiten de gemeenten die deze woningen kopen.

De grote vraag naar appartementen komt voor een deel door de vergrijzing: een deel van de ouderen zal willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning. De huuroriëntatie neemt geleidelijk af naarmate huishoudens ouder worden. Huishoudens van 75 jaar en ouder richten zich weer sterk op de huur. In Blaricum ligt bij deze groep de nadruk meer op corporatiehuur en in Laren meer op particuliere huur.

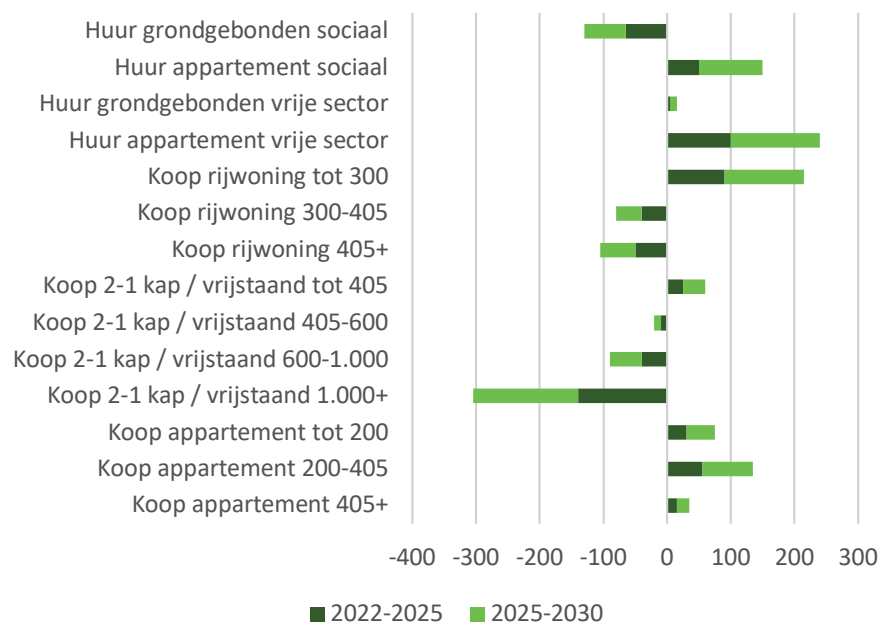
Kwalitatieve woningbehoefte Laren



Figuur B.1 Kwalitatieve woningbehoefte Laren

¹⁰ Dit verklaart bijvoorbeeld de discrepantie tussen het overschot aan sociale grondgebonden woningen in het model ten opzichte van de werkelijkheid. Er zijn namelijk wel degelijk wachtlijsten voor deze sociale huurwoningen. Dit is te verklaren doordat het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen regionaal wordt gevuld.

Kwalitatieve woningbehoefte Blaricum



Figuur B.2 Kwalitatieve woningbehoefte Blaricum

Plancapaciteit

In kwantitatief opzicht lijkt de puzzel in eerste instantie wel te passen. Tot 2030 komen er volgens de huishoudensprognose in Laren ongeveer 100 huishoudens bij en in Blaricum ongeveer 200. Als we kijken naar de plancapaciteit, dan bedraagt die (peildatum voorjaar 2023) in Laren 185 woningen (t/m 2028) en in Blaricum tenminste 361. In Blaricum gaat het hoofdzakelijk om het Ter Gooi-terrein, waar de gemeente nog over in gesprek is met de ontwikkelaar. We gaan op dit moment uit van minimaal 350 woningen, maar mogelijk zelfs 500 woningen. Dit is een unieke kans voor de gemeente, een groot terrein waar in één keer veel woningen toegevoegd kunnen worden, met name ook veel levensloopbestendige woningen in het middensegment. In totaal hebben de gemeenten samen een plancapaciteit voor tussen de 550 en 700 nieuwe woningen t/m 2028.

Plancapaciteit Blaricum (stand voorjaar 2023):

	Woningen	Hard/zacht	% app	% s.huur
Melkfabriek	7	Hard	0%	43%
Ter Gooi	350-500	Hard	?	25%
Oude Dorp (Alliantie)	4	Zacht	0%	100%
Totaal	361-511		?	26%

Plancapaciteit Laren (stand voorjaar 2023):

	Woningen	Hard/zacht	% app	% s.huur
Harmen Vosweg	8	Hard	0%	100%
Ligweide	12	Hard	0%	0%
Smeekweg / Elleboog	25	Zacht	60%	100%
Erfgooiers	8	Zacht	?	100%
Eemnesserweg	7	Zacht	0%	100%
Rabobank	15	Zacht	93%	0%
Torenlaan	16	Zacht	?	?
Sint Jansstraat	12	Zacht	?	?
Caliskamp deel 2	24	Zacht	?	33%
Crailo	58	Hard	?	34%
Totaal	185		49%	48%

Kwalitatieve opgave

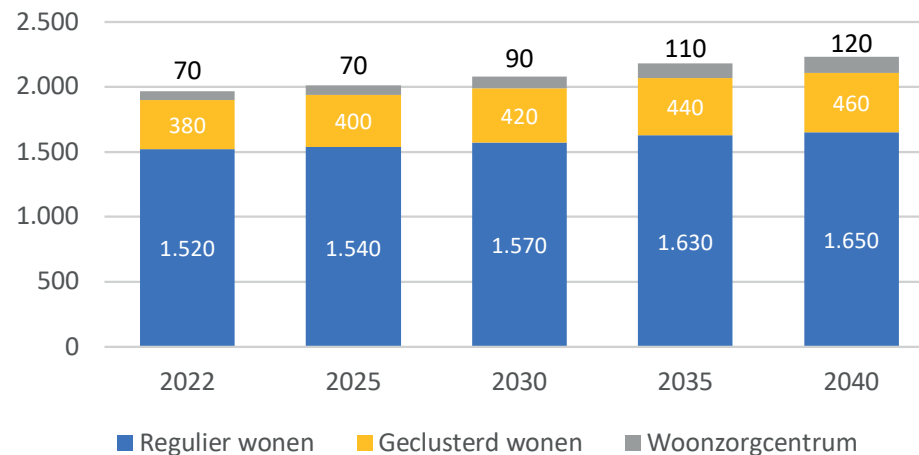
Kwantitatief gezien is de plancapaciteit dus voldoende om de uitbreiding van de woningvraag te dekken. Maar in kwalitatief opzicht ligt dat anders. In beide gemeenten ontstaat er door demografisch verloop een overschot aan dure eengezinskoopwoningen (in Blaricum ongeveer 500, en Laren 700). Daarentegen laten bovenstaande figuren zien dat er aan andere woningtypen tekorten ontstaan. Het gaat dan om tekorten aan sociale huurappartementen (ruim 100 in beide gemeenten), aan betaalbare eengezinskoopwoningen onder de € 405.000 (200 in beide gemeenten), levensloopbestendige (gelijkvloerse) woningen in de vrije sector huur (200 in beide gemeenten) en duurdere levensloopbestendige woningen in de koopsector (200 in Blaricum, 300 in Laren).

Bij elkaar opgeteld laten voor Blaricum een kwalitatief tekort zien van ongeveer 700 woningen (tekort aan bepaalde woningtypes), tegen een nieuwbouwcapaciteit van 350 tot 500 woningen. Het tekort is dus niet helemaal in de nieuwbouw op te lossen. In Laren is het beeld nog veel ongunstiger: daar is het kwalitatieve tekort zo'n 800 woningen, terwijl de plancapaciteit nog geen 200 woningen omvat, dus slechts een kwart van de behoefte.

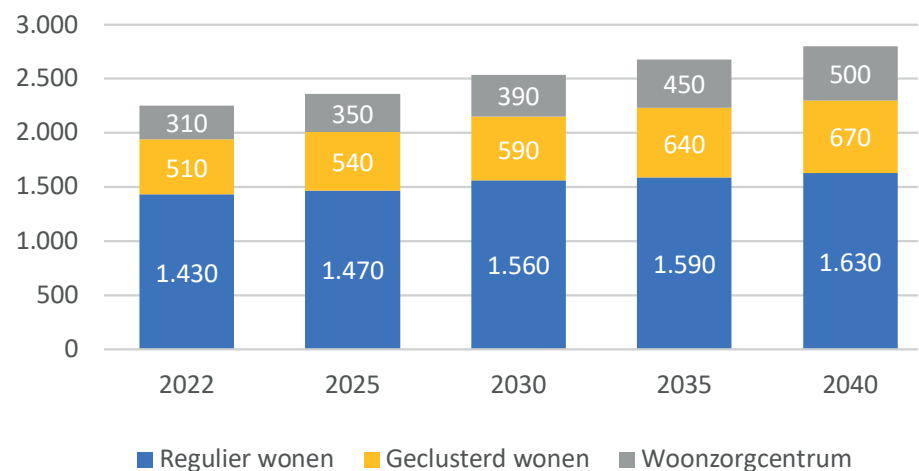
Behoefte woon(zorg)vormen ouderen

Vanwege de vergrijzing stijgt de vraag naar verschillende soorten woonvormen voor ouderen. Zowel de vraag naar reguliere (bij voorkeur levensloopbestendige) woningen stijgt als de vraag naar geclusterde woonvormen en woonzorgcentra. Laren is sterker vergrijsd dan Blaricum en heeft een regionale functie, daarom is de behoefte daar groter.

Vraag woonvormen ouderen Blaricum



Vraag woonvormen ouderen Laren



Figuur B.3 Vraag woonvormen ouderen