

**PROJECTPLAN
REGIONAAL ACTIE PROGRAMMA WONEN
2016 - 2020**

**Subsidieaanvraag
*toelichting***



INLEIDING

In dit document werken wij het projectplan Regionaal Actie Programma Wonen Gooi en Vechtstreek 2016-2020 uit. Met dit projectplan geven zeven gemeenten uitwerking aan in de regio Gooi en Vechtstreek in het jaar 2017.

In dit projectplan zijn de volgende regionale projecten opgenomen:

- ✓ Project 1 Programmabegeleiding RAP
- ✓ Project 2 Biedboek middeldure huur
- ✓ Project 3 Regionale Woonmonitor
- ✓ Project 4 Regionale Wooncoach

De overige projecten worden in de 2^e periode nader uitgewerkt en aangevraagd

- ✓ Project 5 Duurzaamheid
- ✓ Project 6 eventueel nader in te vullen project(en)

Het projectplan bestaat twee delen:

- ✓ Deel 1 Projectbeschrijving
- ✓ Deel 2 Projectorganisatie

DEEL 1 PROJECTBESCHRIJVING

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

Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionale woningbouwprogrammaring, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma kan een robuust kader bieden voor lokale differentiatie en het maken van afspraken daarover. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. De regio Gooi en Vechtstreek heeft de totstandkoming van het Regionaal Actieprogramma aangegrepen om de regionale woonvisie uit 2008-2020 te vervangen door de nieuwe regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030. Het Regionale Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek bevat (publiekrechtelijke) afspraken tussen de regio en de Provincie Noord-Holland en bestrijkt de periode 2016-2020. De provinciale woonvisie beslaat 10 jaar: 2010-2020. De eerste RAP-periode is afgerond; de tweede RAP periode gaat nu doorlopen worden.

Doelstelling

Zoals in het tweede RAP beschreven hebben alle projecten ten doel om te komen tot het uiteindelijke **wensbeeld** zoals dat is opgenomen in zowel de regionale woonvisie als in het regionale actieprogramma Wonen.

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been.

De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Vanuit deze missie zijn **drie sleutelambities** geformuleerd; deze ambities vormen de basis van de regionale woonvisie:

- *Beweging op de woningmarkt.*
- *Identiteit en diversiteit*
- *Samenwerking*

Projectresultaten

De regio vraagt subsidie aan bij de provincie Noord-Holland voor de uitvoering voor een viertal projecten. In onderstaand schema hebben wij de regionale projecten opgenomen die wij in 2016-2020 uitvoeren en waarvoor wij subsidie aanvragen bij de provincie.

Overzicht van de projectresultaten

| | PROJECT | RESULTAAT |
|---|--|---|
| 1 | programmabegeleiding RAP | Het optimaal inhoud geven aan en het ondersteunen van de uitvoering van het regionale actieprogramma Wonen 2016-2020 en de regionale woningbouwprogrammaring in de regio Gooi en Vechtstreek. |
| 2 | Stimuleringsprogramma middeldure huur | Het opstellen van een biedboek voor ontwikkelaars en belegger als middel om actief marktpartijen te gaan informeren over de mogelijkheden hiertoe in de regio. |
| 3 | Regionale woonmonitor | Het op regionaal niveau inzichtelijk en meetbaar maken van ontwikkelingen en ambities uit de woonvisies en de afspraken die daarover zijn gemaakt in het RAP |
| 4 | Regionale wooncoach | |
| 5 | energiebesparen | 2 ^o periode |

Tijdens het interactieve proces ter voorbereiding op deze regionale woonvisie zijn verschillende ideeën opgehaald om de ambities uit de woonvisie uit te werken in concrete projecten. Tijdens de Projectendag (26 mei 2016) is een start gemaakt met het vertalen van deze ideeën in projectplannen, die in de eerste komende periode, tot 2020, uitgevoerd zullen worden.

Project 1: Programmabegeleiding

Het eerste projectvoorstel betreft het voorstel voor een optimale procesondersteuning voor de uitvoering van het RAP. Om de uitvoering van de projectvoorstellen goed en gecoördineerd te laten verlopen, ligt het voor de hand voor de regio om de huidige, bewezen succesvolle organisatievorm te continueren, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande verbanden. Om die werkgroep(en) goed te laten functioneren is zowel het borgen van de inhoud als een goede procesbegeleiding noodzakelijk. In dit projectvoorstel wordt gekozen om te werken met een regionaal team Wonen. Het team Wonen in de Gooi en Vechtstreek draagt bij aan een voortvarende en gecoördineerde uitwerking van het actieprogramma en bestendigt de samenwerking in de regio. Daarnaast draagt dit team zorg voor de regionale woningbouwprogrammering. Dit houdt in dat ze de regionale plancapaciteit inventariseert, afzet tegen de regionale afspraken en ambities en waar nodig partijen faciliteert bij het maken van onderlinge afspraken.

Na het overzicht van de projecten wordt in deel 2 schematisch weergegeven hoe de projectorganisatie is ingericht.

De gemeenten zijn sinds juli 2011 (RAP1-periode) bezig met de regionale aanpak rond het opstellen en uitvoeren van het regionale actieprogramma Wonen. De gemeenten hebben toen hun lokale ambtelijke en bestuurlijke capaciteit ter beschikking gesteld voor deelname aan de voorbereiding en uitvoering van de RAP en willen dat blijven doen. Met deze aanvraag wordt deze continuïteit geborgd. Het is de stap naar de uitvoering van het tweede regionale actieprogramma Wonen.

Bij het opstellen van de RAP2 is ervoor gekozen om een aantal projecten prioritair te verklaren en op te nemen in de (eerste) aanvragen voor een bijdrage uit het Woonfonds. Dit betekent niet dat een aantal andere onderdelen van het RAP niet om aandacht en specifiekere uitwerking vragen. Door in te zetten op een goede procesbegeleiding c.q. ambtelijke capaciteit kan op deze projecten en programma's flexibel worden ingezet.

Vanuit het regionale team wonen worden ook de aandachtspunten vanuit de Regionale Samenwerkingsagenda (RSA) opgepakt die niet specifiek in de regionale woonvisie worden benoemd, zoals het onderzoek naar aanhaking van gemeentelijke uitvoeringsdiensten bij uitvoering urgentieregeling het onderdeel wonen in de nieuwe Omgevingswet.

| | PROJECT | RESULTAAT |
|---|---|--|
| 1 | PROGRAMMABEGELEIDING kwantitatief programma | 2016-2020 <ul style="list-style-type: none"> • Plancapaciteit programmatisch invullen en regionaal afstemmen • Participeren in ontwikkeling en implementatie van nieuwe Omgevingswet • Kansen voor transformatie onderzoeken en kennis delen • Kansen voor intensivering woningbouw bij OV-knooppunten onderzoeken (vlindermodel) • Participeren in MRA-trajecten afstemming en versnelling woningbouw |
| | PROGRAMMABEGELEIDING Kwalitatief programma | 2016-2020 <ul style="list-style-type: none"> • Kansen voor sociale woningbouw onderzoeken en regionaal afstemmen • Kansen voor strategische nieuwbouw toegankelijke woningen onderzoeken • Kansen voor geclusterd wonen GGZ onderzoeken en regionaal afstemmen |

| | | |
|---|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Kansen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap benutten door expertise en ervaring te delen • Ondersteunen bij het actualiseren van gemeentelijk woonbeleid • Ervaringen delen van lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties • Professionalisering en regionalisering huurdersorganisaties stimuleren • Mogelijkheden regionale prestatieafspraken onderzoeken • Ruimte voor pilots binnen en experimenten buiten woonruimteverdeelsysteem • Evaluatie huidige woonruimteverdeelsysteem • Opstellen nieuwe regionale Huisvestingsverordening en urgentieregeling • Ontwikkelen kennis van en instrumenten voor buurtgestuurde initiatieven • Buurtgestuurde initiatieven: opstellen goede voorbeelden boek • Faciliteren en regionaal coördineren innovatieve woon-zorg initiatieven • Opstellen regionale 'kaart' aandachtswijken • Gemeentelijke dienstverlening ondersteunen c.q. verbeteren op het terrein van wonen. (bijv. versterken informatie & adviesfunctie) • Aanhaking gemeentelijke uitvoeringsdiensten bij uitvoering urgentieregeling onderzoeken • Opstellen kader voor en regionale regie op taken, rollen en risico's rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen |
| 2 | Stimuleringsprogramma middeldure huur | 2016-2020 <ul style="list-style-type: none"> • Biedboek middeldure huurwoningen opstellen • Gesprekken met ontwikkelaars en beleggersmarkt • Betrekken lokale/regionale ondernemers |
| 3 | Regionale woonmonitor | 2016-2020 <ul style="list-style-type: none"> • Regionale woonmonitor inrichten en uitvoeren • Methoden en technieken voor regionale instrumenten voor verdeling lokale bijdragen aan regionale opgave onderzoeken en ontwikkelen |
| 4 | Wooncoach: dynamiek en doorstroming | 2016-2020 <ul style="list-style-type: none"> • Regionale wooncoach • Stimuleren, verbinden en faciliteren van initiatieven van diverse stakeholders • Inventariseren en 'best-practise' ontwikkeling lokale doorstoomprojecten binnen huidige verordening (nieuwbouwprojecten, verhuisondersteuning, participatie doelgroepen) • Bewezen uitkomsten doorstromingspilots en -experimenten integreren in nieuwe Huisvestingsverordening • Aanhaking wooncoach bij ervaringen buurtgestuurde initiatieven duurzaamheid |
| 5 | Energie Besparen Gooi en Vechtstreek | 2016-2017 <ul style="list-style-type: none"> • Project RAP1 loopt door 2018-2019 <ul style="list-style-type: none"> • Project wordt voortgezet |

Project 2: Stimuleringsprogramma middeldure huur

doelstelling

Meer beweging op de regionale woningmarkt is één van de drie sleutelambities van de nieuwe regionale woonvisie. Daarom wil de regio de komende jaren het aanbod middeldure huurwoningen oftewel middenhuur (€ 710 - € 850) vergroten. De regio wil daarom actief de markt gaan benaderen om de investeringsmogelijkheden in die specifieke segment onder de aandacht te brengen. Hiervoor wordt onder andere een biedboek opgesteld.

Om de komende jaren 1.000 middenhuurwoningen aan de voorraad toe te voegen wil de regio actief marktpartijen gaan informeren over de mogelijkheden, onder andere door het opstellen van een biedboek middeldure huur voor beleggers en ontwikkelaars.

Achtergrond en aanleiding

Door de relatief hoge woningprijzen en weinig aanbod van middenhuurwoningen hebben starters die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning het lastig. Ook verloopt de doorstroming vanuit de sociale huursector moeizaam.

De behoefte aan huurwoningen tussen € 710 en € 850 is evident en zal naar verwachting nog groeien. De regio Gooi en Vechtstreek is aantrekkelijk voor beleggers. Nadeel is wel dat de locaties relatief klein zijn en dat de regio is opgedeeld in zeven gemeenten, wat het voor de grotere institutionele beleggers niet aantrekkelijk maakt om te investeren. Tijdens de Projectendag is hiervoor een oplossing bedacht in de vorm van een bundeling van locaties, bijvoorbeeld 100 woningen verdeeld over zeven locaties in de regio. Voordeel is dat deze bundels interessant zijn voor beleggers, die hiermee in één keer een, over de regio gespreide, portefeuille kunnen verwerven. Dit zou een krachtig signaal naar de markt kunnen zijn.

Naast het voor beleggers samenstellen van aantrekkelijke bundels van locaties voor middeldure huur, zal ook regionaal het gesprek gevoerd moeten worden over een aantal relevante zaken, zoals:

- (overeenstemming over) grondprijzen en -systematiek
- afstemming van huurprijzenbeleid (bandbreedte)
- beleid bij verkoop of huurprijzen boven de bandbreedte

projectopzet

..

organisatie en planning

..

Project 3: Regionale Woonmonitor

doelstelling

Doel van de regionale Woonmonitor is om op regionaal niveau inzichtelijk en meetbaar maken van ontwikkelingen op de woningmarkt (van zowel doelgroepen als woningvoorraad) en de ambities uit de regionale woonvisie. Ook (aanvullende) ambities die twee of meerdere gemeenten gemeenschappelijk hebben vastgelegd in prestatieafspraken met woningcorporaties kunnen in de monitor worden meegenomen. Met een adequate monitor is de volgen of en in hoeverre de afspraken uit het RAP worden gerealiseerd.

achtergrond en aanleiding

Samenwerking binnen de regio Gooi & Vechtstreek is één van de drie sleutelambities van deze regionale woonvisie. Voor een goede samenwerking is inzicht in de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt essentieel. Een regionale woonmonitor zorgt voor inzicht in de voortgang van de acties uit en effecten van de regionale woonvisie. Dit maakt tussentijdse bijsturing in de toekomst mogelijk. Het is belangrijk dat de data over de te meten parameters actueel, eenduidig (definities) en accuraat is.

projectopzet

De monitor moet interessant zijn, dan krijgt hij vanzelf ook draagvlak en dragers. De gegevens in de monitor moeten herkenbaar, openbaar en gemakkelijk deelbaar zijn. Hierbij kunnen ook data van bijvoorbeeld makelaars en ontwikkelaars worden geïntegreerd.

Essentieel is overeenstemming tussen betrokken partijen over de nieuwe indicatoren die worden gebruikt: partijen starten daarom met het vaststellen van de lijst regionaal en collectief lokaal te monitoren indicatoren. Daarbij wordt meegenomen dat het soms verstandiger is om bestaande

indicatoren te gebruiken, die mogelijk iets minder precies zijn (maar wel de ontwikkeling kunnen weergeven), dan nieuwe indicatoren waarvoor veel extra middelen moeten worden ingezet.

Voor de bruikbaarheid is het goed als er gewerkt wordt met een *dashboard*, bijvoorbeeld met stoplicht indicatoren voor kwantitatieve doelstellingen. Kwalitatieve ambities zoals 'samenwerking' zouden ook onderdeel van de monitor moeten zijn, ook al zijn die niet cijfermatig te onderbouwen. In het dashboard moet het meten op een slimme en efficiënte wijze gebeuren. Niet alle indicatoren zijn even dynamisch en hoeven dus ook niet met dezelfde frequentie gemeten te worden. Tot slot is het belangrijk om de monitor vooral veel te gaan gebruiken en samen te bespreken. Zo wordt het niet alleen een meetinstrument, maar kan er ook verbetering uit voortkomen.

organisatie en planning

Voor de uitvoering van het project wordt externe expertise ingehuurd. Voor het project wordt een projectteam opgezet met deelname van gemeenten, woningcorporaties en huurderorganisaties in de regio en eventueel externe belanghebbenden/betrokken partijen. In de stuurgroep Wonen vindt de inhoudelijke afstemming plaats. Het regionaal portefeuillehouderoverleg Wonen Welzijn Zorg (pho.WWZ) koppelt de tussentijdse resultaten (indien opportuun) terug naar de gemeenteraden.

Project 4: Regionale Wooncoach

doelstelling

Belangrijkste doel van een (senioren) wooncoach is bewoners te informeren en ondersteunen om prettig en veilig te kunnen wonen en bij het maken van een weloverwogen keuze in de volgende stap van de wooncarrière. Hierbij is een koppeling tussen wonen, welzijn en zorg belangrijk. De wooncoach kan een belangrijke signalerende functie hebben voor andere professionals.

Vanuit het belang van een optimaal gebruik van de woningmarkt is doorstroming van met name ouderen uit voor hen te grote (eengezins)woningen zeer relevant omdat dit de langste verhuisketens oplevert.

achtergrond en aanleiding

Meer beweging op de regionale woningmarkt is één van de drie sleutelambities van deze regionale woonvisie. Eén van de doelgroepen waar we op focussen zijn senioren die kwalitatief scheefwonen. Dat wil zeggen dat mensen wonen in een woning die minder goed past bij de huidige fase in de wooncarrière (te groot, niet energiezuinig, niet goed toegankelijk/doorgankelijk, te ver van voorzieningen, etc.) Een senioren wooncoach kan deze mensen helpen bij het maken van een afgewogen volgende stap in hun wooncarrière. Overigens kan dit ook betekenen dat de huidige woning wel als meest gewenste alternatief uit de bus komt en met tips over bijvoorbeeld verduurzaming en aanpassingen toekomstbestendig kan worden gemaakt.

projectopzet

Op verschillende plekken in de regio wordt al geëxperimenteerd met doorstromingsprojecten. Voorbeeld hiervan is de eerste toewijzing van nieuwbouw van toegankelijke appartementen aan senioren die een (sociale huur) eengezinswoning achterlaten. Ook voor aangepaste appartementen geldt in een lokale pilot deze voorrangregeling. Daarnaast gaat een pilot van start waarbij vanuit een woningcorporatie oudere buurtbewoners worden bezocht waarbij wordt geïnventariseerd waaraan zij behoefte hebben op meerdere terreinen van welzijn, zorg en wonen om vandaar uit gericht verbindingen te leggen naar andere instanties of zelf actie te ondernemen.

organisatie en planning

Binnen de regio wordt een regionale (senioren) wooncoach aangesteld om alle (lokale) initiatieven te coördineren en monitoren. Deze regiocoach zorgt voor ondersteuning van initiatieven en verspreiding van kennis en ervaring. Ook kan de regiocoach direct zelf worden ingezet ter ondersteuning of als vraagbaak. De regiocoach start met het onderzoeken van de meest kansrijke doelgroepen en/of gebieden voor het aangaan van initiatieven. Primair begeleidt, verbindt en faciliteert de regiocoach de veelheid van initiatieven en initiatiefnemers in de regio.

DEEL 2 PROJECTORGANISATIE

Om de regionale projecten te realiseren werken wij met een projectorganisatie.

Deze projectorganisatie is verantwoordelijk voor:

- ✓ de realisatie en uitvoering van de projecten van de 1e periode 2016-2020 en
- ✓ het tijdig aanvragen van de 2e periode projecten 2016-2020

projectorganisatie:

STUURGROEP WONEN:

- Samenstelling: wethouders Wonen
 + directeuren (deels) woningcorporaties
 + (deels) huurdersorganisaties
 + programmacoördinator + adviseur
- Taken: voorstellen inbrengen bij het portefeuillehoudersoverleg rond het RAP, aansturen van het ambtelijke team Wonen en

Regionaal Team Wonen :

- Samenstelling: programmacoördinator + adviseur(s) + medewerker(s) Wonen (+ onderzoeker/ondersteuner)
- Voorstellen inbrengen bestuurlijke stuurgroep en trekkers voor de uitvoering van de projecten binnen het RAP.

PROJECT 1
Programmabegeleiding

kwantitatief programma _____ kwalitatief programma

Trekker: Programmacoördinator
 Programmamanager sociaal domein, adviseur, onderzoeker, ambtenaren, corporaties en huurders

PROJECT 2
Stimuleringsprogramma
Middeldure Huur
Trekker: projectleider
 Werkgroepen: team wonen,, ambtenaren, corporaties en belangenbehartigers

PROJECT 3
Regionale Woonmonitor
Trekker: projectleider
 Werkgroepen: team wonen, ambtenaren, corporaties en belangenbehartigers

PROJECT 4
Regionale Wooncoach
Trekker: projectleider
 Werkgroepen: team wonen, ambtenaren, corporaties en belangenbehartigers

PROJECT 5
Energiebesparen Gooi en Vechtstreek
Trekker: projectleider
 Werkgroepen: programmacoördinator fysiek domein en adviseur team wonen

financiële paragraaf:

| Naam | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Totaal |
|---------------------------------|------|----------|-----------|-----------|--------------------|
| Project 1 Programma coördinatie | x | € 50.000 | € 100.000 | € 100.000 | € 250.000 |
| Project 2 Biedboek | x | € 40.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 80.000 |
| Project 3 Monitor | x | € 50.000 | € 25.000 | € 25.000 | € 100.000 |
| Project 4 Wooncoach | x | € 40.000 | € 80.000 | € 80.000 | € 200.000 |
| | | | | | € 630.000 |
| Project 5 Duurzaamheid | Rap1 | Rap1 | € 100.000 | € 100.000 | € 200.000 |
| Project X (nader in te vullen) | | | | | € 170.000 |
| totaal | | | | | € 1.000.000 |

Potentie cofinanciering (50%) per jaar:

Regio uren : $(28 + 16) \times 45 \times € 75 =$ € 182.250,-

Gem. uren : $7 \times 8 \times 45 \times € 75 =$ € 189.000,-

Uren derden: p.m.

BWS-gelden (RSA 17 en 18) € 75.000,-

Totaal **€ 446.250,-**