

ONDERWERP: Plan van aanpak eerste projecten RAP

Nummer:

Bijlagen: 1

Gewenste behandeling in WWZ:

O = bespreken

x = instemmen

O = ter kennisneming

Inleiding:

Om voortvarend van start te gaan met de uitvoering van de RAP Wonen heeft de regio (onder goedkeuring van de stuurgroep Wonen) subsidie aangevraagd bij de provincie Noord-Holland. In onderstaand schema hebben wij alle regionale projecten opgenomen die wij in 2012-2015 uitvoeren en waarvoor wij in 2012 subsidie gaan aanvragen bij de provincie NH. Er wordt nu begonnen met een drietal projecten.

	PROJECT	RESULTAAT
1	<b>Staat van de betaalbaarheid</b>	Om niet alleen zicht te hebben op de betaalbaarheid en financierbaarheid van nieuwe woningen, maar ook op de bestaande voorraad in de regio, ontwikkelen negen gemeenten samen met corporaties 'de staat van de betaalbaarheid'. Dit instrument zorgt (ook bestuurlijk) voor een goede grondslag voor o.a. programmering en afstemming bij sociaaleconomische en politiek-bestuurlijke ontwikkelingen op de woningmarkt.
2	<b>Toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad</b>	Om het zicht op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de (bestaande) woningvoorraad te completeren, wordt de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in negen gemeenten in de regio middels een quickscan in kaart gebracht en vastgelegd.
3	<b>Proces begeleiding RAP</b>	Het optimaal inhoud geven aan en het ondersteunen van de uitvoering van het regionale actieprogramma Wonen 2012-2015
4	<b>Duurzaamheid</b>	2 <sup>o</sup> periode (voor eind 2012)
5	<b>Corporatiehotel</b>	2 <sup>o</sup> periode (voor eind 2012)

In totaal hebben de gemeente € 1,5 miljoen ontvangen voor de uitvoering van de RAP en de daarin opgenomen projecten. In totaal wordt er nu voor € 279.000 aan subsidie aangevraagd. Voor de RAP procesondersteuning geldt dat dit voor de gehele RAP periode van 3,5 jaar wordt aangevraagd. Voor alle helderheid is het goed om aan te geven dat deze inzet gaat over de hele uitvoering van de RAP en niet alleen over de hierboven benoemde projecten. In het plan is deze inzet verder uitgewerkt. Dit alles betekent dat er voor de projecten duurzaamheid en corporatiehotel nog een bedrag beschikbaar is van € 1.211.000.

Advies WWZ: Instemmen met de projectaanvragen



**Subsidieaanvraag  
*toelichting***

Regio Gooi en Vechtstreek  
Bussum, juni 2012

**PROJECTPLAN**

REGIONAALACTIE PROGRAMMA WONEN  
2012 - 2015



***Gooi en Vechtstreek***

## INLEIDING

In dit document werken wij het projectplan Regionaal Actie Programma Wonen Gooi en Vechtstreek 2012-2015 uit. Met dit projectplan geven negen gemeenten uitwerking aan in de regio Gooi en Vechtstreek in het jaar 2011.

In dit projectplan zijn de volgende regionale projecten opgenomen:

- ✓ Project 1 Staat van de betaalbaarheid
- ✓ Project 2 Toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad
- ✓ Project 3 Procesbegeleiding RAP

De overige projecten worden in de 2<sup>e</sup> periode (voor eind 2012) nader uitgewerkt en aangevraagd

- ✓ Project 4 Duurzaamheid
- ✓ Project 5 Corporatiehotel

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 – en dan in het bijzonder het actieprogramma – te actualiseren en aan te scherpen. Het Regionale Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek bevat (publiekrechtelijke) afspraken tussen de regio en de Provincie Noord-Holland en bestrijkt de periode 2011-2015. De provinciale woonvisie beslaat 10 jaar: 2010-2020. Dat betekent dat in die periode twee RAP-periodes zullen worden doorlopen

### 1.1 Doelstelling

Zoals in de RAP beschreven staan 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.

#### **Wensbeeld 2020:**

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

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

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

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

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

## 1.2 Projectresultaten

De regio vraagt subsidie aan bij de provincie Noord-Holland voor de uitvoering voor een drietal projecten. In onderstaand schema hebben wij de regionale projecten opgenomen die wij in 2012-2015 uitvoeren en waarvoor wij subsidie aanvragen bij de provincie.

**Figuur 1**

Overzicht van de projectresultaten onderdeel 2 en 3 van de regionale aanpak

	PROJECT	RESULTAAT
1	<b>Staat van de betaalbaarheid</b>	Om niet alleen zicht te hebben op de betaalbaarheid en financierbaarheid van nieuwe woningen, maar ook op de bestaande voorraad in de regio, ontwikkelen negen gemeenten samen met corporaties 'de staat van de betaalbaarheid'. Dit instrument zorgt (ook bestuurlijk) voor een goede grondslag voor o.a. programmering en afstemming bij sociaaleconomische en politiek-bestuurlijke ontwikkelingen op de woningmarkt.
2	<b>Toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad</b>	Om het zicht op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de (bestaande) woningvoorraad te completeren, wordt de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in negen gemeenten in de regio middels een quickscan in kaart gebracht en vastgelegd.
3	<b>Proces begeleiding RAP</b>	Het optimaal inhoud geven aan en het ondersteunen van de uitvoering van het regionale actieprogramma Wonen 2012-2015
4	<b>Duurzaamheid</b>	2 <sup>o</sup> periode (voor eind 2012)
5	<b>Corporatiehotel</b>	2 <sup>o</sup> periode (voor eind 2012)

In totaal hebben de gemeente € 1,5 miljoen ontvangen voor de uitvoering van de RAP en de daarin opgenomen projecten. In totaal wordt nu voor € 279.000 aan subsidie aangevraagd. Voor de RAP procesondersteuning geldt dat dit voor een periode van 3,5 jaar wordt aangevraagd. Dit alles betekent dat er voor de projecten duurzaamheid en corporatiehotel nog een bedrag beschikbaar is van € 1.211.000

## 1.3 Project staat van de betaalbaarheid

Dit project heeft als doel om zicht te krijgen op de betaalbaarheid c.q. financierbaarheid van het wonen in deze regio, nu en in de toekomst. De woningmarkt in de Gooi en Vechtstreek kent haar eigen opbouw, dynamiek en kenmerken. Dit heeft gevolgen het thema betaalbaarheid van zowel de huur- als de koopsector.

Daarnaast zijn er momenteel en zeker ook in de (nabije) toekomst allerlei ontwikkelingen op sociaaleconomisch terrein als ook op bestuurlijk-politiek vlak die grote en structurele gevolgen voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen (zullen) hebben.

### Achtergrond en aanleiding

In de Gooi en Vechtstreek is sprake van een krappe woningmarkt. De mogelijkheden tot nieuwbouwproductie zijn beperkt en de dynamiek is gering. De koopsector wordt gekenmerkt door hoge WOZ-waarden: de prijzen van koopwoningen zijn – in vergelijking met andere regio's – hoog.

De schaarste heeft aanzienlijke gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen in de regio. In de regionale woonvisie (2008) is in dit verband al gewezen op de positie van lage inkomens en (lagere) middeninkomens op de woningmarkt. Binnen de regio is op dit moment onvoldoende zicht op de betaalbaarheid van het wonen voor de verschillende doelgroepen in de regio, de ontwikkelingen daarin en de lokale verschillen. Daarmee ontbreekt ook voldoende zicht op de relatieve slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen op de woningmarkt. Deze situatie wordt pregnanter nu diverse factoren die de betaalbaarheid (mede) bepalen volop in beweging zijn: (gevolgen van de) economische crisis, rijkshuurbeleid (wws-schaarstepunten), beperking toegankelijkheid sociale huurwoningen, ontwikkelingen ten aanzien van de hypotheekrente (af trek) etc. (zie ook hoofdstuk 2. RAP Gooi en Vechtstreek).

### **Projectopzet**

Dit projectvoorstel beoogt de betaalbaarheid van zowel de huur- als de koopsector en de ontwikkelingen daarin in de hele regio in beeld te brengen.

Voor de nieuwbouw fungeert de jaarlijkse monitor voor de prijzen van nieuw opgeleverde huur- en koopwoningen (meting kwalitatieve invulling van het referentieprogramma).

Voor de bestaande voorraad valt het prijsniveau op te maken uit WOZ administraties van gemeenten (koop), huuradministraties van woningcorporaties (sociale huur) en inschattingen (Omnibusenquête), maar ontbreekt een regionaal overzicht. De ontwikkelingen van de onderscheiden prijsniveaus zijn onderhevig aan sociale economische ontwikkelingen op macro niveau, huurbeleid van rijk en corporaties et cetera.

Wat betreft de inkomens kan alleen een globaal beeld verkregen worden (gemiddelden op lokaal niveau, verdeling naar inkomenspercentielen, en gegevens van minimaal drie jaar oud).

Zowel gemeenten als corporaties hebben behoefte aan een meer specifiek inzicht in de inkomenspositie van huishoudens. Daartoe zal betreffende kennis worden ingekocht bij een daarvoor gelicenseerde organisatie.

Bij koppeling van prijzen van onroerend goed aan inkomens van huishoudens kan een goed beeld ontstaan van de mate van betaalbaarheid van de woningmarkt. De aandacht daarbij zal uitgaan naar alle inkomensgroepen, maar in het bijzonder naar de lage en (lage) middeninkomens. De verwachting is dat de positie van de laagste inkomensgroepen regionaal het meest onder druk staat (door het huurbeleid) en dat de positie van de (lage) middeninkomens verder verslechtert – structureel door de relatief hoge WOZ en versterkt door de Ministeriële regeling over de toegang tot de sociale huursector. Voor alle inkomensgroepen zullen de ontwikkelingen ten aanzien van de hypotheekrente (af trek) de nodige inkomensconsequenties hebben.

Juist vanwege de veelheid aan (snel) veranderende factoren die van invloed zijn op betaalbaarheid en financierbaarheid wordt niet een statisch overzicht gemaakt maar een dynamisch model ontwikkeld waarmee de actuele situatie op een relatief eenvoudige wijze (opnieuw) in beeld gebracht kan worden.

### **Stappenplan**

Het project zal uit twee delen bestaan. In het eerste deel wordt de betaalbaarheid in beeld gebracht (zoals bovenstaand geschetst).

Aan de *vraagzijde* wordt zowel gekeken naar inkomens van huishoudens als naar samenstelling van huishouden en inkomen. Daarbij komen vragen aan de orde als: gaat het om huishoudens met kinderen, gaat het om gepensioneerden, bestaat het huishoudeninkomen uit één of meerdere inkomens, betreft het een inkomen uit werk of uitkering.

Aan de *aanbodzijde* wordt zowel naar de prijs van particuliere koop en huur als naar sociale koop en huur gekeken.

Uitgangspunt daarbij is de mate van keuzevrijheid c.q. slaagkansen diverse doelgroepen hebben op de lokale c.q. regionale woningmarkt.

In het tweede deel worden de invloeden weergegeven die diverse economisch, beleidsmatige en andere ontwikkelingen hebben op de betaalbaarheid in de onderscheiden segmenten.

Uit dit tweede deel kunnen (bij het ontwikkelen van scenario's) conclusies getrokken worden, gericht op de vraag welk instrumentarium gemeenten, regio en corporaties tot hun beschikking hebben om de betaalbaarheid en daarmee slaagkansen te verbeteren (visie en strategie).

### **Organisatie en planning**

Voor de uitvoering van het project wordt een extern onderzoeksbureau ingehuurd. Voor het project wordt een projectteam opgezet met deelname van gemeenten en woningcorporaties in de regio 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.

#### **1.4 Project Toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad**

Dit projectvoorstel draait om het in kaart brengen van de toegankelijkheid van de particuliere huur- en koopsector in de regio, ter completering van de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de hele woningvoorraad in de regio.

##### **Achtergrond en aanleiding**

De zorgvraag in Gooi en Vechtstreek neemt toe en zal de komende jaren verder toenemen. Het deel van de zorgvraag dat niet in intramurale voorzieningen ondergebracht wordt zal ook toenemen. Ouderen willen langer zelfstandig wonen. Ook de rijksoverheid zet onder de noemer 'extramoralisering' in op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen (met zorg en begeleiding). Het is een belangrijke ambitie van regio en de provincie om het behoud van deze zelfredzaamheid te ondersteunen. De scheiding van wonen en zorg speelt hierbij een belangrijke rol. Een passend woningaanbod dat hierop is gericht wordt dus steeds belangrijker. Hiervoor is het nodig zicht te hebben op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de gehele woningvoorraad. Dit inzicht maakt het mogelijk om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen.

Zicht op de toegankelijkheid is nodig als grondslag van kwantitatieve en kwalitatieve beleidsinzet en investeringen. Daarnaast is het voor woningzoekenden van essentieel belang dat de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van het aanbod zo transparant mogelijk is én dat de match tussen vraag en aanbod zo transparant mogelijk tot stand komt.

Het afgelopen jaar hebben de regionale woningcorporaties de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van hun voorraad in kaart gebracht volgens het 5-sterrenclassificatiesysteem. Dit systeem biedt per woning inzicht in de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woning. Hetzelfde geldt al (gedeeltelijk) voor het inhuurbezit van zorginstellingen (woningen van corporaties die door zorginstellingen worden gehuurd) en (voor een klein deel) voor de zelfstandige woningen van de zorginstellingen in de regio. De classificatie van bezit van corporaties en zorginstellingen zal het komende jaar gecompleteerd worden.

Voor de particuliere huur- en koopvoorraad geldt dat er nog geen zicht is op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningen. Dit volledige beeld is nodig om een goede afstemming van vraag en aanbod (bijvoorbeeld ook naar prijs- en kwaliteitsklassen) mogelijk te maken. Het projectvoorstel is erop gericht juist dit volledige overzicht te bereiken. Het resultaat van het project zal zijn dat de regio Gooi en Vechtstreek in staat is om gedetailleerdere voorraadinformatie op te stellen en te gebruiken in beleidsvorming.

##### **Projectopzet**

Het project heeft als **eerste doel** om van de particuliere huur- en koopwoningen in de regio de toegankelijkheid in beeld te brengen. Het streven is niet om dit zo gedetailleerd te doen als in de regio is gebeurd met het bezit van corporaties en zorginstellingen – namelijk door middel van registratie. Het streven is inzicht te krijgen in 'de maat der dingen': een inschatting op hoofdlijnen per gemeente. Als middel hiertoe wordt een quickscan gehanteerd.

##### **Stappenplan**

Gezien dit streven ligt het voor de hand een beredeneerde schatting te maken van de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de particuliere voorraad. De doorzonscan<sup>1</sup> is een eerste aanzet hiertoe, maar op basis van aanvullende gegevens over de woningvoorraad is een preciezere schatting mogelijk. Die beredeneerde schatting kan gebeuren op basis van bestaande gegevens over de woningvoorraad (bv. jaartal, type, grootte). Die beredeneerde schatting maakt

<sup>1</sup> Van het vm. Ministerie van VROM.

het mogelijk uitspraken te doen over het aandeel nulredenwoningen en de aanpasbaarheid van de woning. Verfijning kan vervolgens gevonden worden door middel van interviews met grote particuliere eigenaren. De resultaten hiervan worden in een monitor vastgelegd.

Het **tweede doel** van het project is het transparant aanbieden van toegankelijke woningen. Aanbieders van huurwoningen maken nu gebruik van verschillende kanalen. Hierdoor ontbreekt een totaaloverzicht van het aanbod. Dit komt de transparantie niet ten goede en maakt het voor woningzoekenden niet makkelijker hun mogelijkheden te overzien. Betere afstemming van vraag en aanbod komt zowel het vinden van passende huisvesting van de doelgroep als ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

Via [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl) bieden **corporaties** gezamenlijk hun woningen aan, naast al hun sociale huurwoningen deels ook hun vrije sector huurwoningen en hun koopwoningen.

Het woningaanbod van **zorginstellingen** wordt veelal op basis van wachtlijsten bij (diverse locaties van) individuele zorgaanbieders verdeeld.

Het woningaanbod van overige particuliere verhuurders is ronduit versnipperd.

### **Stappenplan**

Woningen onder de sociale huurprijsgrens vallen onder de werking van de regionale Huisvestingsverordening. Woningen van corporaties worden op uniforme wijze aangeboden en verdeeld op basis van de afspraken uit het Convenant Woonruimteverdeling. Voor woningen van andere aanbieders gelden vooralsnog geen afspraken. De regio wil daar in het belang van een betere dynamiek op de woningmarkt een aanzet toe geven, te beginnen bij toegankelijke en zorggeschikte woningen. Naast en na woningcorporaties zijn daarom zorginstellingen de logische partners.

stap 1: sociale huurwoningen van woningcorporaties krijgen binnenkort een aanduiding op Woningnet die hun toegankelijkheid c.q. zorggeschiktheid weergeeft.

stap 2.: sociale huurwoningen (inhuurbezit) die nu nog door zorginstellingen worden verhuurd, vallen onder het convenant. Opgave hierbij is de relatie tussen toegankelijkheid c.q. zorggeschiktheid van een woning en (geïndiceerde) zorgbehoefte van een woningzoekende in te passen in de volgordeafspraken uit het convenant en deze te implementeren in het systeem van Woningnet.

stap 3.: eigen bezit van zorginstellingen met een huur onder de sociale huurprijsgrens vallen onder dezelfde afspraken als bij 2. Opgave hierbij is dezelfde als bij stap 3. met dien verstande dat zorginstellingen een (wettelijk) andere positie hebben dan toegelaten instellingen.

### **Organisatie en planning**

Voor de uitvoering van het eerste doel van het project wordt capaciteit ingehuurd om in een 'quick scan' de classificatie van de particuliere sector te realiseren. De uitvoering van de quickscan is start zo mogelijk rond de zomer en moet dan voor het eind van het jaar afgerond zijn. De uitvoering van het tweede doel (transparant aanbod) ligt bij het regionale team Wonen . Deze zal een werkgroep formeren van in eerste instantie corporaties en zorginstellingen.

In een volgende fase zal mogelijk (afhankelijk van de resultaten van de 1<sup>e</sup> fase) een projectplan opgezet worden om de grootste particuliere verhuurders en bemiddelingsbureaus in de regio te identificeren en met hen in gesprek te gaan over de meerwaarde van een gezamenlijk aanbod van toegankelijke en zorggeschikte woningen. Die meerwaarde is onder meer gelegen in 1) transparantie en inzichtelijkheid voor de woningzoekenden en 2) een duidelijk platform voor verhuurders waar zij hun woningen kunnen aanbieden. Duidelijk zal moeten worden of ook door deze partijen de meerwaarde wordt gezien, en onder welke voorwaarden en afspraken een gezamenlijk aanbod haalbaar is. De aandacht zal in het project in eerste instantie uitgaan naar de grote verhuurders en bemiddelingsbureaus. Op een later moment kunnen ook de kleinere verhuurders worden betrokken. Een denkbare vervolgstap is dat in het particuliere huuraanbod gebruik gaat worden gemaakt van dezelfde indelingen en classificaties als de corporaties en zorginstellingen doen.



## 1.5 Project *Procesbegeleiding RAP Gooi en Vechtstreek 2012-2015*

Het laatste projectvoorstel betreft het voorstel om te komen tot een optimale procesondersteuning voor de uitvoering van het RAP. Met de totstandkoming van het RAP heeft de regionale samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorginstellingen een nieuwe impuls gekregen. Om de uitvoering van de projectvoorstellen goed en gecoördineerd te laten verlopen, ligt het voor de hand voor de regio om een werkbare organisatievorm in het leven te roepen, 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. In deel 2 de projectorganisatie wordt schematisch weergegeven hoe de projectorganisatie wordt ingericht. Het instellen van een dergelijk team Wonen in de Gooi en Vechtstreek zal bijdragen aan een voortvarende en gecoördineerde uitwerking van het actieprogramma en bestendigt de samenwerking in de regio.

De gemeenten zijn sinds juli 2011 bezig met de ontwikkeling van de regionale aanpak rond het opstellen en uitvoeren van het regionale actieprogramma Wonen. De gemeenten hebben hun lokale ambtelijke en bestuurlijke capaciteit ter beschikking gesteld voor deelname aan de werkgroep ter voorbereiding van de RAP. Met deze aanvraag wordt de volgende stap gezet. Het is de stap naar de uitvoering van het regionale actieprogramma Wonen. Voor een gedegen uitvoering van de RAP is er voor gekozen om te werken met een regionaal team Wonen.

Met de totstandkoming van het RAP heeft de regionale samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorginstellingen een nieuwe impuls gekregen. Om de uitvoering van de projectvoorstellen goed en gecoördineerd te laten verlopen, ligt het voor de hand voor de regio om een werkbare organisatievorm in het leven te roepen, 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. In deel 2 de projectorganisatie wordt schematisch weergegeven hoe de projectorganisatie wordt ingericht.

Bij het opstellen van de RAP 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. Deze extra ambtelijk capaciteit wordt in ieder geval voor een deel ingezet voor het (tijdelijk) aanstellen van extra beleid- en onderzoekscapaciteit.

	PROJECT	RESULTAAT
1	<b>kwantitatief programma</b>	<b>2012-2015</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plancapaciteit programmatisch invullen en regionaal afstemmen</li><li>• Evaluatie woonruimteverdeelsysteem</li><li>• Monitoren uitstroom instellingen en claimwoningen</li></ul>
2	<b>Kwalitatief programma</b>	<b>2012-2015</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kansen voor sociale woningbouw onderzoeken</li><li>• Kansen voor 0-tredenwoningen onderzoeken</li><li>• Kansen voor zorggeschikte woningen in beschermde omgeving onderzoeken</li><li>• Kansen voor collectief particulier opdrachtgeverschap benutten door expertise en ervaring delen</li><li>• Ondersteunen bij het actualiseren van gemeentelijk woonbeleid</li><li>• Ervaringen delen lokale prestatieafspraken met corporaties</li><li>• Ruimte voor (mogelijke) pilots binnen woonruimteverdeelsysteem op basis van evaluatie (vanaf 2013)</li><li>• Scheiden van wonen &amp; zorg beleidsmatig voorbereiden</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkeling WWZ-zones ondersteunen</li> </ul>
3	Monitor G&V	<b>2012-2015</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorzetten <a href="http://www.gooienvechtstreek.incijfers.nl">www.gooienvechtstreek.incijfers.nl</a></li> <li>• Classificatiesysteem (toe en doorgankelijkheid) corporatiesector actualiseren (o.b.v. van 0 meting 2011)</li> <li>• classificatiesysteem corporaties completeren</li> <li>• Capaciteit intramurale zorg monitoren (extramuralisering)</li> <li>• De monitor wordt uitgebreid: <ul style="list-style-type: none"> <li>∞ resultaat quickscan toegankelijkheid particuliere sector</li> <li>∞ resultaat toegankelijkheid zorgsector</li> <li>∞ resultaat staat van de betaalbaarheid</li> </ul> </li> </ul>
4	Aanpak leegstand	<b>2012-2015</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstemmen capaciteit en kansen economische pijler c.q. regionaal toepassen leegstandsmonitor</li> <li>• Suboptimale woonvormen verder uitwerken binnen regionale leegstand (bijv. starters en/of studentenwoningen, evt. met gebruik van campuscontract)</li> </ul>
5	Doorstroming & Woningaanpassing	<b>2012-2015</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderzoek onder de Wmo loketten naar de mate waarin en de wijze waarop het wonen een beperking tot participatie oplevert. (2012)</li> <li>• Gemeentelijke dienstverlening ondersteunen c.q. verbeteren op het terrein van wonen. (bijv. versterken informatie &amp; adviesfunctie)</li> <li>• Inventariseren en 'best-practise' ontwikkeling lokale doorstroomprojecten (nieuwbouwprojecten, verhuisondersteuning, participatie doelgroepen)</li> </ul>

Het instellen van een dergelijk team Wonen in de Gooi en Vechtstreek zal bijdragen aan een voortvarende en gecoördineerde uitwerking van de RAP.

Het team Wonen Wmo bestaat uit:

1. WWZ regisseur
2. Beleidsadviseur Wonen
3. Onderzoek/ondersteuner
4. Beleidsmedewerker(s) Wonen van de gemeenten:

gedetacheerd in het regionale team Wonen voor een x uur per week (detachering wordt gecoördineerd vanuit het Gewest Gooi en Vechtstreek)

De detachering van beleidsmedewerkers Wonen kan desgewenst worden geïntensiveerd. Dit is afhankelijk van de voortgang van de projecten. Daarnaast wordt er in het team Wonen niet alleen gewerkt aan de projecten in de RAP die in de 1<sup>e</sup> aanvraag zitten maar aan de gehele uitvoering van de RAP. Wij hanteren voor alle (externe) medewerkers in het regionale team Wonen een integrale kostprijs van € 75,- overeenkomstig de raamovereenkomst van het Gewest Gooi en Vechtstreek met externe partners. Op die manier zijn de partijen die beleidsmedewerkers detacheren aan het regionale team Wonen ook in staat om binnen de eigen organisatie/onderdelen voor vervanging c.q. ondersteuning te regelen. (bijv. voor talentontwikkeling, traineeship)

Het Gewest Gooi en Vechtstreek ondersteunt de negen gemeenten bij het opzetten en uitvoeren van de regionale aanpak. Uniek is de detachering van beleidsmedewerkers bij het Gewest Gooi en Vechtstreek. Deze detachering is nodig om de regionale aanpak van de grond te kunnen krijgen en is dus geen bestaande beleids capaciteit van gemeenten, maar nieuwe capaciteit die de regionale samenwerking van de grond moet krijgen voor alle negen gemeenten. Op deze manier wordt er optimaal gebruik gemaakt van het schaalvoordeel van de regio.

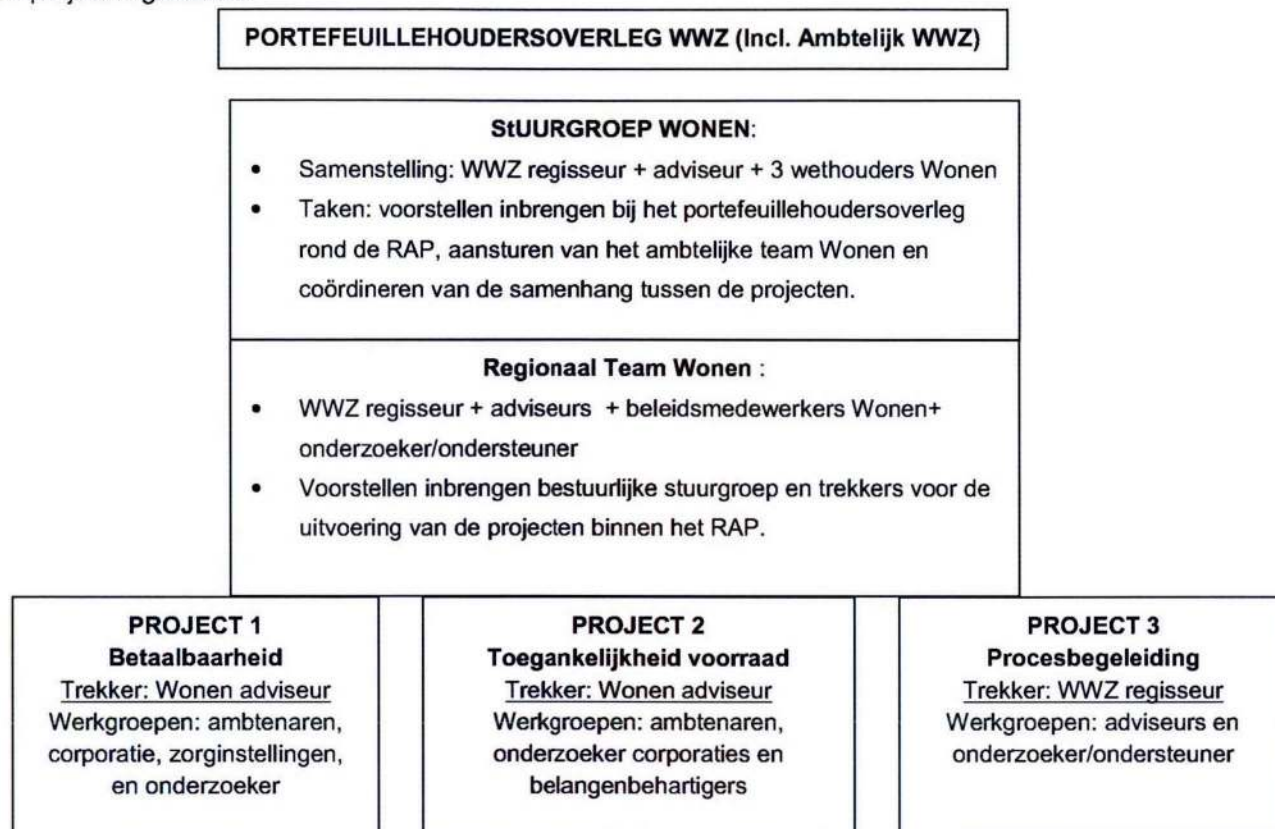
## DEEL 2 PROJECTORGANISATIE

Om de regionale projecten te kunnen realiseren richten wij een projectorganisatie op. Deze projectorganisatie is verantwoordelijk voor:

1. de realisatie en uitvoering van de projecten van de 1<sup>e</sup> periode 2012-2015 (met start voor 1 oktober 2012);
2. het tijdig aanvragen van de 2<sup>e</sup> periode projecten 2012-2015 (met start voor 1 januari 2013);

**Figuur 2**

De project organisatie



## Planning

**Figuur 3**

Planning regionale Wmo aanpak

uiterlijke datum	ONTWIKKELING		IMPLEMENTATIE	
	START	EIND	START	EIND
<b>Project 1</b> Betaalbaarheid	01.07.2012	31.03.2013	01.04.2013	01-07-15
<b>Project 2</b> Toegankelijkheid voorraad	01.07.2012	31.03.2013	01.04.2013	01-07-15
<b>Project 3</b> Procesbegeleiding			01.07.2012	01-07-15
<b>Project 5</b> Corporatiehotel	Voor 31.12.2012	n.n.n.b.	-	-
<b>Project 6</b> Duurzaamheid	Voor 31.12.2012	n.n.n.b.	-	-

## Financiële doorvertaling

**Figuur 4**

Financieel overzicht regionale aanpak

Naam	2012	2013	2014	2015	Totaal
<b>Project 1 Betaalbaarheid</b>					
Ontwikkeling	€ 25.000				€ 25.000
Beheer (operationeel)		€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 15.000
<b>Project 2 Toegankelijkheid</b>					
Ontwikkeling	€ 10.000				€ 10.000
Beheer		€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 9.000
<b>Project 3 Procesbegeleiding</b>					
Extra Capaciteit RAP (projecten + maatwerkafspraken)	€ 28.800	€ 57.600	€ 57.600	€ 57.600	€ 201.600
Besteedbaar werkbudget	€ 3.400	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 18.400
<b>Inzet reguliere capaciteit *</b> (regio+gemeenten) + Inzet corporaties e.a.	€ 34.000 € 18.700	€ 68.000 € 37.400	€ 68.000 € 37.400	€ 68.000 € 37.400	€ 238.000 € 130.900
<b>Totaal kosten</b>					<b>€ 368.900</b>
<b>Aanvraag provincie</b>					<b>€ 279.000</b>

\* Regulier budget wonen van gewest + gemeenten op jaarbasis is € 394.000,- Daarvan wordt 50% besteed aan reguliere taken (waaronder de primaire afspraken). De andere 50% wordt opgevoerd als co-financiering t.b.v. inzet op de geprioriteerde projectplannen (voor eenderde deel in de eerste en voor tweederde deel in de tweede periode). De inzet van de corporaties hierbinnen is verrekend volgens het principe dat alle corporaties (vijf) hier een evenredige inzet op plegen.

De totale projectkosten voor de ontwikkeling van de regionale aanpak en uitvoering van de projecten uit de regionale aanpak bedragen ruim € 500.000,-.

De negen gemeenten vragen voor € 279.00,- (excl. btw) subsidie bij de provincie. De negen gemeenten financieren zelf ook € 238.000- (excl. btw) in deze eerste tranche. Deze cofinanciering dragen de gemeenten bij door deelname van beleidsmedewerkers, consultants, afdelingshoofden, etc. aan verscheidene werkgroepen binnen al de werkzaamheden en projecten binnen het regionale actieprogramma Wonen. De cofinanciering door inzet van capaciteit van o.a. corporaties is in dit overzicht niet in opgenomen, maar mag zeker niet buiten beschouwing te worden gelaten.