

# PROJECTENDAG 2016

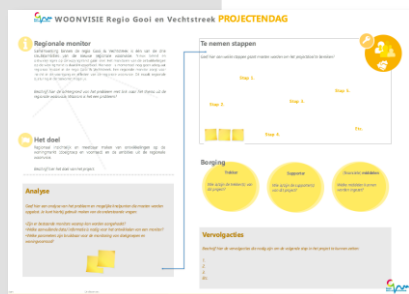


Marianne Verhage, wethouder wonen in de gemeente Huizen en tevens voorzitter van de regionale stuurgroep wonen, heet iedereen van harte welkom en opent de projectendag in het kader van de actualisatie van de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek. De regionale woonvisie komt tot stand met veel input vanuit 'het veld' en deze projectendag past in die werkwijze. Ze is blij met de grote opkomst en onderstreept het belang van samenwerking op regionaal niveau. "Het is verheugend om te zien dat er vanuit zoveel verschillende organisaties mensen aanwezig zijn rondom de verschillende thema's: marktpartijen, woningcorporaties, huurdersorganisaties, de provincie en natuurlijk de gemeenten zelf."

De stand van zaken rond de nieuwe regionale woonvisie en de werkvorm die voor de projectendag wordt gebruikt worden toegelicht door Edwin Prins van Bureau Loefzij. De onderwerpen van de vier project tafels vloeien voort uit de ambities en doelstellingen die zijn geformuleerd voor de nieuwe woonvisie.

- Senioren Wooncoach
- Het Goede Voorbeelden Boek Buurt Gestuurd
- Biedboek middeldure huurwoningen
- Regionale woonmonitor

Methode: Project tafels werken aan de hand van op de lean methodiek gebeerde projectsheets via zes stappen en projectvoorstel uit.



# PROJECTENDAG 2016

Een sfeerderslag van de Projectendag 2016

## WOONCOACH

De (senioren) wooncoach wordt gezien als een goed middel om senioren te bereiken en met hen hun woonsituatie door te nemen. Doorstroming van senioren stimuleren moet niet als hét doel worden gezien, het gaat er om dat senioren prettig en veilig kunnen wonen. Als ze willen verhuizen dan kan de coach daarbij helpen. Willen ze dat niet dan kan de wooncoach andere tips geven, bijvoorbeeld over het aanpassen van de woning. De project tafel waarschuwt om niet te veel onderwerpen te koppelen aan de wooncoach. Een onderwerp als duurzaamheid is lastig, aangezien corporaties vaak geen individuele verduurzamingsmaatregelen aanbieden. Wel is een koppeling naar wonen, welzijn en zorg belangrijk. De wooncoach kan ook een belangrijke signalerende functie hebben (opvolging!?). Verder is het belangrijk om de doelgroep goed scherp in beeld te krijgen, daarvoor is een goede analyse nodig. Als voorbeeld van een geschikte doelgroep worden alle ouderen die wonen in een eengezinswoning of een appartement zonder lift genoemd. Het advies is om te klein te starten bij alleen bewoners van sociale huurwoningen. Later wellicht op te schalen naar koopwoningen. Een van de regiogemeenten zou trekker kunnen zijn van het project, met supporters vanuit de corporaties, mogelijk aangevuld met mensen vanuit de zorg. Maar zorg voor een kleine werkgroep die actiegericht is.



## REGIONALE WOONMONITOR

De monitor moet interessant zijn, dan krijgt hij vanzelf ook supporters. De gegevens in de monitor moeten herkenbaar, openbaar en gemakkelijk deelbaar zijn. Hierbij kan ook data van bijvoorbeeld makelaars en ontwikkelaars worden geïntegreerd. Denk ook goed na over de nieuwe indicatoren die worden gebruikt. Soms is het verstandiger 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 doelstellingen als 'samenwerking' zouden ook onderdeel van de monitor moeten zijn, ook al zijn die niet cijfermatig te onderbouwen. Wees ook slim in het meten. 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 gebruiken en samen te bespreken. Zo wordt het niet alleen een meetinstrument, maar kan er ook verbetering uit voort komen.



# PROJECTENDAG 2016

Een beknopt verslag van de Projectendag 2016



## KANSENKAART MIDDEN HUUR WONINGEN

Aan de project tafel die zich boog over midden huur woningen (de term middeldure huur zou verkeerde associaties op kunnen roepen) waren ook een aantal marktpartijen (beleggers/adviseurs) aanwezig. De behoefte aan huurwoningen tussen €710 en €850 is evident en zal naar verwachting nog groeien. De regio Gooi en Vechtstreek is zeker 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. Aan de projecttafel 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 zijn. Bij het in de praktijk te brengen van dit soort bundels moet aandacht besteed worden aan de volgende zaken:

- Er zal onderling overeenstemming moeten zijn over de grondprijs(systematiek)
- Afstemming van huurprijsbeleid (bandbreedte)
- Meerwaarde afdracht bij verkoop of huurprijzen boven de bandbreedte

Naast commerciële beleggers zijn ook een aantal woningcorporaties in de regio actief op het gebied van midden huur, onder andere door liberalisering van voormalige sociale huurwoningen.



## GOEDE VOORBEELDENBOEK BUURT GESTUURD

Het maken van een goede voorbeeldenboek is geen doel op zich, maar een middel. Het doel is om de buurt aan zet te laten zijn door betere communicatie tussen burgers, gemeenten, corporaties en andere instellingen. Als nieuwe titel voor het project heeft de groep twee suggesties: 'Samen maken we de buurt' en 'Buurten maken de regio'.

Het is belangrijk om het onderwerp en het 'probleem' goed af te kaderen, omdat het onderwerp snel de breedte in schiet. Ook moeten we als beleidsmakers ook echt bottom-up leren denken en leren signalen uit buurten op een goede manier op te vangen en te interpreteren. Een regionaal aanspreekpunt voor burgers met initiatieven kan hier bij helpen. Het thema duurzaamheid (ook sociaal) kan een belangrijke initiator zijn voor buurt gestuurde initiatieven. Hiervan zijn al diverse voorbeelden in de regio. Tot slot heeft de groep een dummy boek gemaakt. Een blanco boek dat vanuit buurten ingevuld kan worden met goede voorbeelden.



# PROJECTENDAG 2016

Een beknopt verslag van de Projectendag 2016

## Deelnemerslijst

Alfons Simon	Gemeente Hilversum
Andre van Eijk	Provincie Noord-Holland
Anja Derksen-Muskens	Gemeenten Gooise Meren
Annelinda van Dijck- van Eck	Vesteda
Betty Boerman	Regio Gooi en Vechtstreek
Christine Weijers	Woonadviescommissie Hilversum
Dennis den Tenter	Gemeente Huizen
Edgar Berger	Altera Vastgoed
Edwin Prins	Bureau Loefzij
Frank Pieper	Sustay
George Herders	Huurdersvertegenwoordiger
Hester Haasnoot	Het Gooi en Omstreken
Huibert van der Schaar	Gemeente Hilversum
Inge Huiskers	Regio Gooi en Vechtstreek
Jan Vijfhuizen	Gemeente Haarlemmermeer
Jennifer Buijnink	De Alliantie
Jolande Schijff	De Alliantie
Joram Grünfeld	Gemeente Hilversum
Leo van Gerven	Huurdersvertegenwoordiger
Marga van Beek	JongeHonden
Marianne Verhage	Wethouder gemeente Huizen
Marjolein Geirnaert	Provincie Noord-Holland
Marleen Sanderse	Wethouder gemeente Gooise Meren
Maud van Vliet	Gemeente Hilversum
Menno Schapendonk	Sustay
Michiel van Wezel	Dudok Wonen
Minko de Weerd	Dudok Wonen
Peter Eijking	Wethouder gemeente Weesp
Pietjan Prinsen Geerligs	Het Gooi en Omstreken
Pim Sanders	Gemeente Utrecht
Quirina Fokke	Woonadviescommissie Hilversum
Robert de Vries	Gemeente Huizen
Thijs Meijer	Capital Value
Willem Kikkert	Gemeente Gooise Meren