



Vereniging Dorpsraad Muiderberg

Secretariaat: John Haug, Regenwulp 3, 1399 KN Muiderberg,
tel. 0294-271813, e-mail dorpsraadmuiderberg@gmail.com
Inschrijving KvK. 40517758 Bank RABO NL 22 RABO 0343146762
t.n.v. Vereniging Dorpsraad Muiderberg

WOONVISIE MUIDERBERG 3 april 2018

Voor de ontwikkeling van de woonvisie Muiderberg is een werkgroep opgericht bestaande uit de volgende personen:

- John Haug, bewoner, secretaris Dorpsraad Muiderberg
- Jur Jonges, bewoner, voorzitter Dorpsraad Muiderberg
- Jan Stroband, bewoner, Seniorenraad Gooise Meren
- Marian Borawitz, wijkcoach Versa Welzijn
- Paul Tuijp, adviseur beleid en innovatie, woningbouwvereniging Ymere
- Leo Ruiter, bewoner, met ervaring als projectmanager Alliantie
- Henk van Houtrijve, bewoner, met ervaring raad van toezicht Ymere

1. INLEIDING

Het woningen bestand in Muiderberg bestaat voor een groot gedeelte (87 %) uit duurdere koopwoningen met een WOZ-waarde van € 275k of meer. Slechts een gering percentage (13%) is in het lagere prijssegment.

Daarnaast voorziet het woonprogramma in Muiderberg nauwelijks in woningen voor alleenstaanden of twee personen. Er bestaat een groeiende behoefte aan kleinere betaalbare woningen voor jongeren en senioren. Dit is ook van belang om doorstroming mogelijk te maken.

In de dorpsvisie van de Dorpsraad Muiderberg wordt gewezen op het ontbreken van voldoende sociale woningen en levensfase gebonden woningen voor senioren en ouderen.

In Ruimtelijke Visie van Muiderberg uit 2008 (geschreven door adviesbureau Imoss in opdracht van de gemeente Muiden) wordt gewezen op een ernstig tekort aan woningen om het huidige voorzieningenniveau te kunnen handhaven. Het betreft het aantal van 100 gezinswoningen, 60 seniorenappartementen en 80 starters woningen. Na de totstandkoming van de wijk Buitendijken eind 20^e eeuw is de woningproductie nagenoeg tot stilstand gekomen, vooral door het ontbreken van daartoe geschikte bouwlocaties.

Goede kansen biedt de ontwikkeling van het Integraal Kind Centrum. Hierdoor komen mogelijk locaties van scholen vrij om woningen te realiseren.

De Woonvisie Muiderberg volgt de lijnen van de Woonvisie 2017-2025 van Gooise Meren (12 juli 2017). Op een aantal specifieke onderdelen is een nadere invulling gemaakt.

Gooise Meren vindt het van groot belang dat alle kernen een voldoende voorzieningenniveau hebben - en in de toekomst behouden, zodat alle inwoners een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats hebben. Daarnaast geldt niet voor alle kernen dezelfde problematiek. In Muiderberg is de situatie door omvang en veranderende bevolkingssamenstelling meer kwetsbaar. Aanvulling met woningen zorgt voor correctie van scheefgroei.

2. ACTUELE SITUATIE

Een beknopte analyse voor de woonsituatie van Muiderberg, zoals beschreven in de woonvisie Gooise Meren levert het navolgende op:

- In 2017 bedraagt het woningenbestand in Muiderberg 1277 woningen, waarvan het merendeel privaat bezit en met een WOZ-waarde boven het gemiddelde van € 275.000.
- Slechts 246 woningen (19%) vallen in de sociale huursector (in heel Gooise Meren (exclusief Muiderberg) bedraagt het aantal sociale huurwoningen. 24% van het woningbestand).
- In Gooise Meren zullen tot 2025 circa 2.800 woningen worden gebouwd, waarvan 1.300 op de Krijgsman en 5 in Muiderberg.

3. SPECIFIEKE VRAAG NAAR WONINGEN VOOR MUIDERBERG

Gelet op de demografische ontwikkelingen is het wenselijk dat in alle kernen, dus ook in Muiderberg, voldoende woonruimte wordt geboden voor alleenstaanden: jongeren en senioren. Deze ambitie vinden wij in de tekst van de woonvisie Gooise Meren op punt 1.2.3.:

Om in te kunnen spelen op het stimuleren van doorstroming en het bieden van kansen voor verschillende leeftijdscategorieën en het bevorderen van een zekere flexibiliteit in de toewijzing is een gedifferentieerd woningaanbod noodzakelijk.

Deze keuze biedt mogelijkheden voor langer zelfstandig wonen voor ouderen.

Bij voorkeur komen er woningen op locaties binnen bereik van voorzieningen voor senioren. Dit is van belang voor de nodige sociale contacten en vergroting van zelfstandigheid. Tot deze categorie rekent men o.a. zogenaamde levensloopbestendige woningen. Een goede aanvulling hierop is een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, welke op dit moment in Muiderberg ontbreekt.

4. WONINGBOUW LOCATIES

De besturen van de Vinkenbaanschool en de Oranje Nassauschool hebben zich uitgesproken om gezamenlijk op een locatie in Muiderberg een school te vestigen. Deze locatie ligt bij voorkeur nabij de Rijver waarin een gymlokaal die door beide scholen gebruikt wordt. In de Rijver zijn ook voorzieningen voor gezondheidszorg en sociaal- en maatschappelijk werk. Aangrenzend is er een crèche en de Dag- en Naschoolse opvang.

De vrijkomende schoollocaties kunnen vervolgens de bestemming krijgen van woningbouw, afgestemd op de woonbehoefte als bovenstaand beschreven.

Naar schatting kunnen op die locaties 80 kleine woningen worden gerealiseerd met een hoogte van gemiddeld 2,5 woonlaag.

De locatie van de Oranje-Nassau school, nabij winkelveorzieningen, biedt uitstekende gelegenheid voor woningen voor ouderen. Waarbij een ontmoetingscentrum voor deze bewoners gewenst wordt.

De locatie van de Vinkenbaanschool leent zich voor betaalbare kleinere gezinswoningen en appartementen/studio's voor alleenstaanden. Bij voorkeur passend in het sociale huursegment.

Om ook op kortere termijn iets aan de woningbehoefte te kunnen doen, kan onderzocht worden of bestaande woningen omgebouwd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan gezinswoningen die geschikt gemaakt worden voor bewoning door twee eenpersoonshuishoudens. Huurcontracten kunnen hierop aangepast worden.

5. TOEWIJZING WONINGEN

Toewijzing van de betreffende categorie huurwoningen geschiedt door woningnet Gooi en Vechtstreek. Gezien eerder geschetste situatie in Muiderberg, zal bij de toewijzing van de woningen, prioriteit aan de bewoners van Muiderberg, die voor deze woningen in aanmerking komen, worden gegeven.

6. DUURZAAM WONINGBESTAND

De energieomslag die plaats gaat vinden is ingrijpend. In Muiderberg zijn relatief veel woningen met een slecht energielabel. De Dorpsraad wil zich actief inzetten bij het verduurzamen van het woningbestand. Verduurzaming van woningen leidt tot vergroting van het wooncomfort leidt en verlaging van woonkosten. Nieuwe lokale wooncorporaties, VvE's of andere organisatievormen kunnen behulpzaam zijn bij organisatie en financiering van de verduurzaming.

Er zijn veel initiatieven van de gemeente Gooise Meren, de Provincie Noord-Holland en het Rijk. Deze zijn van belang voor de financiering en beschikbare expertise.