WOONAKKOORD REGIO GOOI EN VECHTSTREEK

Samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio

WIE WAT **WAAR MAKEN**

11 mei 2021

atrivé.

Regio Gooi en Vechtstreek
Provincie Noord-Holland
Habion
Hilversum Mediastad
Gemeente Blaricum
WOON ZORG NEDERLAND
DUDOK WONEN
actiefinaarden
WONINGSTICHTING NAARDEN
Gemeente Laren
gm gemeente gooisemeren
Wijdemeren
de Alliantie
Gemeente Huizen
Het Gooi en Omstreken
Ymere
vecht & omstreken
Weesp

Bron foto: David Goehring

VOORWOORD

In dit woonakkoord staan de gedeelde ambities van de portefeuillehouders wonen van de regio Gooi en Vechtstreek, de woningcorporaties in deze regio en de provincie Noord-Holland.
Het woonakkoord vormt een richtsnoer én inspiratie voor verdere uitwerking in lokaal beleid.

Namens de gemeenten, woningcorporaties en de provincie Noord-Holland danken Roland Boom, Harro Zanting en Cees Loggen iedereéén die bijdroeg aan dit akkoord dat in coronatijd tot stand kwam. “Het is niet met een fysieke handdruk bekrachtigd, maar we slaan figuurlijk de handen ineen voor goed, duurzaam en betaalbaar wonen. Huidige en toekomstig bewoners moeten kunnen rekenen op onze slagvaardige samenwerking en bestuurskracht.”

Roland Boom, voorzitter regionaal portefeuillehouders overleg wonen Gooi en Vechtstreek
“Bijna vijf jaar geleden stelden we onze huidige regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 vast. Het maken van dit woonakkoord bood een prachtige kans om gezamenlijk te kijken of we nog de goede dingen doen. We hebben de afgelopen jaren iets meer woningen gebouwd dan we ons hadden voorgenomen. En de voorraad sociale huurwoningen is - zoals we graag wilden – na een jarenlange daling weer op het peil van vijf jaar geleden. Dat zijn mooie prestaties die we samen met onze woonpartners hebben bereikt. In de aantallen te bouwen woningen moet er ‘een schepje bovenop’ en we willen daarnaast onze kroonjuwelen (de kwaliteiten van natuur, water en landschap) behouden en versterken; we blijven vooral binnenstedelijk woningen toevoegen. We bouwen in de buurt van locaties langs het spoor en bij hoogwaardig openbaar vervoer HOV ’t Gooi. Ook woningbouwplannen in de andere kernen zijn nodig, waarbij de kleinere kernen andere, meer landelijke woonmilieus kunnen toevoegen. Het goede nieuws is dat de ambities in lijn liggen met de plannen voor woningbouw, zoals gemeenten die nu hebben. En het andere goede nieuws is dat de regionale woningcorporaties deze ambities delen.”

Harro Zanting, voorzitter Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG)
“Het is en blijft prachtig wonen in de Gooi en Vechtstreek. Helaas ervaren veel mensen de nare gevolgen van de huidige wooncrisis; wonen wordt steeds duurder en voor velen ontbreekt passend aanbod. Centraal in dit woonakkoord staat de volgende ambitie: 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. Hieraan leveren wij als corporaties graag en vol overtuiging onze bijdragen. Het woonakkoord biedt inspiratie voor concrete plannen en afspraken in de komende jaren. De afspraken om zowel het aanbod sociale huur als middenhuur te versterken, zijn wat ons betreft van groot belang.”

Cees Loggen, gedeputeerde van de provincie Noord-Holland
”Het doet mij goed om te zien dat we de woonopgave voor de Gooi en Vechtstreek integraal aanpakken en dat ook thema’s als verduurzaming en huisvesting van ouderen en kwetsbaren een plek hebben gekregen in dit akkoord. Het sneller bouwen van betaalbare woningen is ontzettend belangrijk. Daarbij moeten we uiteraard ook oog houden voor de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de regio. Daarom is het goed dat we samen optrekken en de uitdagingen in de Gooi en Vechtstreek gecombineerd aanpakken; we hebben elkaar nodig en als provincie kunnen we helpen met bijvoorbeeld kennis, mankracht en financiële ondersteuning. Zo vinden we samen de balans tussen bouwen en het behoud van deze prachtige natuurlijke omgeving.”

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding, status en urgentie woonakkoord pag. 5 t/m 7

Context en momentum pag. 8

Woonagenda als provinciaal kader pag. 9

De uitdaging: vier ambities pag. 10

Uitwerking ambities
1. Vitale en toegankelijke regio pag. 11 t/m 22
2. De juiste woning op de juiste plek pag. 23 t/m 26
3. Integraliteit en stapeling van opgaven pag. 28 t/m 36
4. Waar maken: het regionale samenspel pag. 37 t/m 40

Samenvattend pag. 41

Bijlagen
Handtekening partners pag. 42

AANLEIDING EN STATUS WOONAKKOORD

Voor u ligt het woonakkoord dat de zeven gemeenten van de regio Gooi en Vechtstreek samen met woningcorporaties en de provincie Noord-Holland hebben gesloten.

Het woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om meer woningen te realiseren. In een woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. De provincie wil ook stimuleren dat we inzetten op het verduurzamen van de woningvoorraad en rekening houden met het veranderende klimaat. De regio Gooi en Vechtstreek ziet een woonakkoord als een goede kans om vorm en inhoud te geven aan de regionale wensen voor extra ambities ten aanzien van bouwen en betaalbaarheid. Mede om die reden hebben we er in de regio Gooi en Vechtstreek voor gekozen een akkoord te sluiten tussen provincie, regiogemeenten én woningcorporaties.

De regio Gooi en Vechtstreek heeft een traditie van samenwerking op het gebied van wonen en we hebben samen veel bereikt. Er zijn veel woningen bijgekomen. Toch blijft de druk op de woningmarkt groot. We ervaren dat dit meer inzet vraagt dan ooit. De woningbouw-, verstedelijkings- en transformatieopgave zijn verbonden met de opgaven voor klimaatadaptatie, leefbaarheid en leefomgeving. Deze verstrengeling en stapeling van opgaven vraagt om een **hecht** en **effectief regionaal samenspel**. Samen willen we WAAR MAKEN dat er voldoende, betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen komen, zodat onze huidige en toekomstige inwoners een fijne woonplek hebben in de regio Gooi en Vechtstreek.
Wat en hoe we dit willen WAAR MAKEN treft u aan dit woonakkoord.

Samenwerkingstraditie

- De regio Gooi en Vechtstreek heeft een traditie van samenwerking op het gebied van wonen. Samen met de woonpartners maken de regiogemeenten woonvisies.
- Ook op gebied van woonruimteverdeling werken gemeenten en corporaties nauw samen.
- In 2016 maakten we onze huidige regionale woonvisie; een integraal verhaal met een duidelijke keuze: we willen als regio een complete regio zijn. Een regio waar wonen, werken, recreëren, leren en gezondheid hand in hand gaan en elkaar versterken.

Status woonakkoord

- De provincie Noord Holland heeft een Woonagenda 2020-2025 vastgesteld.
- De provincie maakt via 'woonakkoorden' afspraken over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Het woonakkoord komt in de plaats van het instrument: Regionale Actie Programma's (RAP).
- De regio Gooi en Vechtstreek ziet het akkoord allereerst als kans om inhoud te geven aan de regionale wensen ten aanzien van bouwen en betaalbaarheid. Daarnaast daagt de integraliteit van de opgaven ons uit slim zaken te verbinden en te experimenteren.
- Een woonakkoord wordt gesloten met de regiogemeenten en de Provincie. Het akkoord wordt op provinciaal niveau overeen gekomen door Gedeputeerde Staten en op lokaal niveau door de zeven colleges van burgemeester en wethouders.
- Er is in de regio Gooi en Vechtstreek voor gekozen om dit akkoord ook te sluiten met de woningcorporaties. De woningcorporaties zien het woonakkoord als richtinggevend waar ze naar vermogen aan bijdragen.
- De regio Gooi en Vechtstreek heeft een mooie en actuele regionale woonvisie. Deze regionale woonvisie heeft met dit woonakkoord op enkele onderwerpen een aanscherping gekregen en de scope is verlegd van 2030 naar 2040.
- Het woonakkoord heeft niet de status van lokale woonvisies of prestatieafspraken. **Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken.**

URGENTIE VAN HET WOONAKKOORD

In 2016 maakten we onze huidige regionale woonvisie; een integraal verhaal met een duidelijke keuze: we willen een complete regio zijn. Een regio waar wonen, werken, recreëren, leren en gezondheid hand in hand gaan en elkaar versterken. Sinds de start van de regionale woonvisie is er veel gedaan om dit waar te maken (zie kader).

De druk op de woningmarkt blijft groot

De regio Gooi en Vechtstreek is een populaire woonregio. En dat is niet voor niets. Door de centrale ligging, de prachtige natuur en de grote verscheidenheid aan dorpen en steden is het er meer dan prettig wonen. Het aantal huishoudens dat in de regio Gooi en Vechtstreek wil wonen groeit nog steeds. De woonvraag groeit harder dan het aanbod. Dit heeft effect op zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woningen. De kloof tussen huur en koop wordt ondertussen groter. We zien dat een steeds grotere en meer diverse groep mensen in de knel komt op de woningmarkt.

We kunnen het niet vaak genoeg benadrukken:

- Voor een mens is een woning een voorwaarde om op te groeien, een gezin te stichten, naar school te gaan, te werken, recreëren of te genieten van de laatste periode van je leven. Wonen vormt werkelijk een sleutelfunctie om te kunnen meedoen aan de samenleving. Dat willen we blijven bieden.
- Voor de sociaal en economische doelstellingen van onze regio is het noodzaak om ook middengroepen te behouden en aan te trekken. Een voorbeeld: het tekort aan leerkrachten neemt sneller toe op die plaatsen waar leerkrachten niet kunnen wonen. Datzelfde geldt voor mensen die in de zorg en mediasector werken. We willen dat mensen met maatschappelijk en economisch vitale beroepen hier ook kunnen (blijven) wonen.

De centrale vraag waarop we met dit woonakkoord antwoord willen geven is:

Hoe kunnen we waarborgen dat de Gooi en Vechtstreek vitaal en toegankelijk blijft?

Resultaat afgelopen jaren

De afgelopen jaren hebben we veel bereikt (zie ook onze monitor):

- We hebben 3.500 woningen toegevoegd, waarvan bijna 30% in het sociale segment.
- Het bouwtempo is omhoog: afgelopen jaren gemiddeld 800-900 woningen per jaar toegevoegd (historisch gemiddelde van 500-550 woningen).
- De sociale huurvoorraad is weer toegenomen en conform afspraak op niveau van 1-1-2016: er zijn nu 29.807 sociale huurwoningen.
- De seniorenwooncoach zorgt voor duurzaam passend en comfortabel wonen voor senioren en zorgt ook voor doorstroming.
- Met het convenant ‘Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen’ zorgen we als gemeenten, corporaties en zorgpartijen samen voor preventie van en snel schakelen bij betalingsproblemen, vervuiling en overlast.
- Woningcorporaties hebben binnen afzienbare tijd hun voorraad gemiddeld op label B en regionaal wordt intensief samengewerkt aan de energietransitie.

URGENTIE VAN HET WOONAKKOORD

De kloof tussen huur en koop wordt groter

De woonvraag groeit harder dan het aanbod. Dit heeft effect op zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woningen. De kloof tussen huur en koop wordt ondertussen groter.

- De huurprijzen van sociale huurwoningen worden door de jaren heen gestaag verhoogd, wat nadelig uitpakt voor mensen die nipt geen recht op huurtoeslag hebben en waarvan het inkomen niet of nauwelijks stijgt.
- Bovendien zijn de inkomensnormen voor sociale huurwoningen in het verleden aangescherpt, waardoor de sociale huursector steeds meer het domein is geworden voor uitsluitend de laagste inkomensgroepen.
- Mensen die net iets meer verdienen, zijn steeds meer aangewezen op het huren van een woning in de vrije huursector. Daar worden als gevolg van de schaarste steeds hogere huurprijzen gevraagd.
- Een uitweg naar de koopsector? Ook daar zijn de prijzen hoog en ondervinden consumenten concurrentie van particuliere verhuurders die hun bezit willen uitbreiden (juist met de bedoeling om het te verhuren aan de groep potentiële kopers die door hun toedoen achter het net vist).
- Tot slot hebben steeds meer mensen een flexibel arbeidscontract en zijn regels voor de hypotheekrenteaftrek en het afsluiten van een hypotheek aangescherpt; het zijn allemaal factoren die de toegang tot de koopwoningmarkt beperken.

We zien dat hierdoor een steeds grotere en meer diverse groep mensen in de knel komt op de woningmarkt.

Mensen in de knel

- Het zijn niet meer alleen de traditioneel kwetsbaren, zoals mensen met een laag inkomen of een bijstandsuitkering, mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, mensen met beperkte digitale vaardigheden, mensen met schulden en/of een klein sociaal netwerk die vaker thuis of dakloos raken en een beroep doen op de maatschappelijke opvang.
- Het zijn ook mensen die na een echtscheiding geen passende woning kunnen vinden.
- Mensen met middeninkomens die in de regio werken, maar geen betaalbare woning kunnen vinden: leraren, verpleegkundigen, brandweer, politieagenten, mensen met een flexcontract en zzp’ers zoals zorgpersoneel en journalisten.
- Oudere mensen die wel willen doorstromen naar een meer geschikte woning vlakbij voorzieningen, maar niet altijd passend aanbod vinden.
- Ook de coronacrisis laat opnieuw zien dat sommige groepen in onze samenleving extra kwetsbaar zijn. Zo raakt de coronacrisis meer dan gemiddeld jongere mensen die het als starters moeilijk hebben op de woningmarkt.

CONTEXT EN MOMENTUM

Dit woonakkoord kan niet los gezien worden van de huidige maatschappelijke context. We zien dat er ontwikkelingen plaats vinden die expliciet, of impliciet een rol spelen in de urgentie van dit woonakkoord:

1. Landelijk groeit het woningtekort met een miljoen woningen, er is een inhaalslag nodig.
2. Corona houdt ons allen in zijn greep: positie van jongeren op de woningmarkt verslechtert in combi met flexibilisering arbeidsmarkt.
3. Het aantal 1-2 persoons jongere huishoudens met minder financiële stabiliteit neemt toe en daarmee de vraag naar kleinere woningen ook.
4. De vraag is: hoe verandert corona de vraag naar woningen: is er een blijvende extra behoefte aan woningen met buitenruimte en werkruimte.
5. De oproep tot een meer sturende overheid wordt groter.
6. Nederland vergrijst. Steeds meer oudere mensen wonen niet alleen langer thuis maar ook vaker alleen. Dit heeft effect op de woonbehoefte.
7. Klimaatverandering: noodzaak van verduurzaming neemt toe: klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuur- en landschapsinclusief en circulair.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Actieagenda voor het Noord-Hollands woonbeleid

KADER VOOR DE REGIO

Dit woonakkoord kan niet los gezien worden van de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland. Het is voor dit woonakkoord een kaderstellend document.

Twee speerpunten

1. Een woning voor iedereen.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Acht actiepunten

1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden.
2. De provincie biedt kennis, meedenkkracht en hulp.
3. Versnellen woningbouwproductie.
4. Samenwerking stimuleren.
5. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen.
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt.
7. Stimuleren circulair bouwen.
8. Leveren van informatie en monitoring.

DE UITDAGING: VIER AMBITIES

1. De vitale en toegankelijke regio: meer (betaalbare) woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten

2. De juiste woning op de juiste plek: in relatie tot de integrale opgave (o.a. milieu, werkgelegenheid, leefbaarheid en landschap)

3. Integraliteit en stapeling van opgaven: keuzes maken, consequenties afwegen & leren door experimenteren

4. Waar maken: het regionale samenspel

VERLEGGEN SCOPE VAN 2030 NAAR 2040

- De regionale woonvisie kijkt vooruit tot 2030.
- Conform deze visie volgen we de provinciale bevolkingsprognose bij het vaststellen van de woningbehoefte.
- De laatste bevolkingsprognose kijkt door tot 2040.
- Vandaar dat we in dit woonakkoord ook vooruitkijken naar 2040.

AMBITIE 1

EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO GOOI EN VECHTSTREEK

We zien dat steeds meer mensen in de knel zitten op de woningmarkt. Ook constateren we dat de kloof tussen huur- en koopmarkt groter wordt. We willen dat mensen met lagere (midden)inkomens sneller een passende woning kunnen vinden. Om dit te bereiken gaan we **tot 2040**:

meer betaalbare woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten.

- Er komen 11.500 woningen bij in de regio Gooi en Vechtstreek (conform de provinciale bevolkingsprognose).
- Het aandeel sociale huur blijft minimaal 25%: 2.875 sociale huurwoningen toevoegen.
- Er komen daarnaast 1.500 woningen bij in het (lage) middenhuursegment en corporaties helpen om deze ambitie te realiseren.
- We voegen tijdelijke woningen toe waar kansen liggen.
- We voegen voor senioren geschikte woningen toe waar dit strategisch handig is.
- We gaan de bestaande voorraad beter benutten: optoppen, woning delen, kamerverhuur – altijd in relatie tot leefbaarheid van de wijken.
- We onderzoeken hoe we de samenstelling van de woningvoorraad toekomstbestendiger kunnen maken.
- We blijven onderzoeken hoe we doorstroming nog meer kunnen stimuleren.

In de volgende sheets worden deze punten verder uitgewerkt.

EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

FEITEN EN CIJFERS: PLANCAPACITEIT

In juni 2019 is er een totale plancapaciteit (hard en zacht) van:
- 12.200 in totaal (106% van de woningbehoefte), waarvan 5.000 hard.
- In de regionale woonvisie staat dat een plancapaciteit van 130% gewenst is.

Woonbehoefte	2020 - 2030	2020 - 2040
Regionale woonvisie	7.750	
Actuele woningbehoefte (incl. inhaalvraag 1.100)	9.400	11.500
Extra ambitie t.o.v. nu	1.650	**3.750**

Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, 2019

GEMEENTELIJKE HERINDELING WEESP EN AMSTERDAM

- Per 1 juni 2019 zijn de gemeenten Amsterdam en Weesp ambtelijk gefuseerd.
- De gemeentelijke herindeling volgt op zijn vroegst in 2022.
- Effect herindeling op twee cijfers:

	Met Weesp	Zonder Weesp
Plancapaciteit	12.200	8.800
% sociale huur	25,3%	24,8%

MEER WONINGEN BOUWEN

We zien dat de woningmarkt in Gooi en Vechtstreek populair is en er behoefte is naar meer woningen. Uit de Bevolkingsprognose 2019 van de provincie Noord-Holland komt een woningbehoefte naar voren van 10.400 woningen in Gooi en Vechtstreek tot 2040. De woningbehoefte groeide nog harder dan de productie, daardoor berekende de provincie een inhaalvraag van circa 1.100 woningen. Dit is dus een tekort dat in het verleden is opgelopen. In de regionale woonvisie spraken we af dat we de provinciale bevolkingsprognose gebruiken bij het vaststellen van de woningbehoefte.

Kortom, we staan voor de uitdaging om in de komende 20 jaar 11.500 woningen toe te voegen. Daarbij is de behoefte het grootst tot 2030. Dit betekent een plus op de ambitie van de Regionale Woonvisie van circa. 3.750 woningen. Wij willen drie routes benutten om woningen toe te voegen: via nieuwbouw, transformatie van leegkomende gebouwen en de bestaande voorraad.
We willen:

- tot 2030 elk jaar ca. 950 woningen bouwen:
  - dus op tempo blijven, monitoren en zonodig bijsturen.

EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

FEITEN EN CIJFERS

- Het aantal sociale huurwoningen is in 2020 op het peil conform de afspraak regionale woonvisie: bijna 30.000 sociale huurwoningen.
- Het aandeel sociale huur is iets afgenomen (0.8%) ten opzichte van 31-12-2015.
- Begin 2020 is er een aandeel van ca. 25% sociale huur in de regio.

Drie scenario's over toevoegingen sociale huur tot 2040

1. Huidig aantal op peil houden: +0 woningen.
2. Huidig aandeel van 25% op peil houden: +2.875 woningen.
3. Aandeel groeit naar nieuw peil van 30%: +8.900 woningen.

SOCIALE HUUR: EEN NIEUW ADAGIUM (1)

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor minder kansrijke groepen op de woningmarkt is een terugkerend thema in het regionale en lokale woonbeleid in de regio Gooi en Vechtstreek.

In de Regionale Woonvisie staat een ambitie om de omvang van de sociale huurwoningen minimaal op het niveau van 31-12-2015 te houden. Dit is ons door onze gezamenlijke inspanningen gelukt. Omdat we ook koopwoningen en particuliere huurwoningen hebben toegevoegd, betekent het aantal op peil houden dat het aandeel sociale huurwoningen licht is gezakt. Wanneer we blijven uitgaan van de afspraak over het aantal, daalt het aandeel sociale huurwoningen in de toekomst verder. We zien dat de vraag naar sociale huurwoningen groeit en de wachttijden toenemen.

Aangezien we een vitale en toegankelijke regio willen blijven, komen we tot een nieuwe formulering van onze ambitie.

We hebben drie scenario's uitgewerkt en besproken (zie kader linksonder).

SOCIALE HUUR: EEN NIEUW ADAGIUM (2)

We hebben de drie scenario's vergeleken op drie criteria:

1. In welke mate draagt het scenario bij aan een vitale en toegankelijke regio in de wetenschap dat er nu een tekort is aan sociale huur en slaagkansen afnemen.

2. In hoeverre laat het scenario ruimte om andere doelen en opgaven te verwezenlijken? Wanneer er meer woningen bijkomen dan de werkelijke vraag, ontstaat er ruimte om de bestaande voorraad sociale huur anders te benutten (niet-DAEB, sociale koop) en of de samenstelling van de voorraad aan te passen (portefeuillevernieuwing, nieuwe productmarktcombinaties).

3. In hoeverre is het scenario politiek en financieel haalbaar? Plancapaciteit sociale huur/koop is voor zover bekend op dit moment 2.000 woningen.

	Aantal op peil	Aandeel op peil	Aandeel groeit
	+0	+2.875	+8.900
Vitale en toegankelijke regio	X	V	VV
Ruimte voor andere doelen*	VV	V	X
Haalbaarheid politiek financieel	 X VV	 V V	 X X

SOCIALE HUUR: EEN NIEUW ADAGIUM (3)

Wij willen als regio graag toegankelijk en vitaal blijven. Op basis van de scenariovergelijking komen we als regio tot een nieuwe formulering van onze ambitie:

- Het aandeel van de sociale huur op onze totale woningvoorraad is momenteel 25%, dit aandeel blijft tot 2040 minimaal op peil.
- Het is een gezamenlijk doel van regiogemeenten, provincie en woningcorporaties om tot 2040 minimaal 2.875 woningen toevoegen aan de sociale huurvoorraad. Deze sociale huurwoningen worden beheerd door woningcorporaties, zodat deze woningen tot de sociale voorraad behouden blijven. In de regionale woonmonitor tellen we de woningen van woningcorporaties die tot de sociale huurvoorraad worden gerekend.
- We blijven van alle nieuwbouwwoningen minimaal 1/3e sociaal bouwen.
- Daarnaast kent de regio ook zo'n 5% particuliere sociale huurwoningen, daarover kunnen we geen (prestatie)afspraken maken. Particuliere sociale huurwoningen bedienen bijvoorbeeld mensen (met lage inkomens) die op korte termijn een woning nodig hebben of van buiten de regio komen. Voor statushouders of maatschappelijke doelgroepen kunnen deze woningen niet worden ingezet.

Jaar	Aantal	Percentage (afgerond)
2019	29.807	25%
2040	32.673	25%
Resultaat	**2.875 sociale huurwoningen toevoegen**	

EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

DE VRIJE HUURSECTOR

De vrije huursector is een uitkomst voor wie snel een woning nodig heeft. Mensen die door een te hoog inkomen niet in de sociale huursector mogen en een te laag inkomen/ te weinig eigen vermogen hebben om een koopwoning te kopen, vinden in deze sector een passende oplossing.
De particuliere sector kent naast voordelen echter ook een aantal nadelen. Mensen in de particuliere sector lopen aan tegen soms forse huurstijgingen wat sparen bemoeilijkt. Nieuwe landelijke wetgeving lijkt hierbij regulerend te gaan werken. Bovendien maakt een oververhitte koopsector het lastig voor mensen om een particuliere huurwoning te verlaten. De doorstroming komt niet op gang.
De particuliere huur bestaat overigens uit zowel betaalbare als duurdere huurwoningen.

We willen graag treden aan de woningmarkt toevoegen door de middeldure huurvoorraad te vergroten (zie kader linksonder voor afspraken over normen middenhuur).

- De regionale woonvisie kijkt tot 2030, het woonakkoord tot 2040: wij voegen 1.500 middenhuurwoningen toe tot 2040.
- Daarbij ligt de grootste opgave tussen 2016-2030: het toevoegen van 1.000 woningen (conform de ambitie in de regionale woonvisie).

We constateren dat de nieuwbouwproductie in dit segment achterloopt. Als gemeenten spannen we ons in om dit segment te stimuleren. We onderzoeken daarom regionaal hoe we dit segment en vooral deze doelgroepen meer kunnen beschermen, o.a. tegen excessieve huurverhogingen. We vragen gemeenten om expliciet te onderzoeken hoe de positie van woningcorporaties zich verhoudt tot die van particuliere ontwikkelaars en houden daar rekening mee in hun doelgroepenverordening.

Woningcorporaties verhogen de aantallen die ze realiseren in dit segment via nieuwbouw of liberalisering van de bestaande voorraad.
- Middenhuurwoningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan doorstromers uit de sociale huur, maar zijn ook van belang voor bijvoorbeeld herstarters en jonge professionals die niet voor sociale huur in aanmerking komen.
- De middenhuurwoningen blijven duurzaam beschikbaar in het middenhuursegment en voor de inkomensgroepen. Hierover kunnen partijen op lokaal/regionaal niveau nadere afspraken maken. Ook als het gaat om de duurzame beschikbaarheid voor de doelgroep.

FEITEN EN CIJFERS

- Tot nu toe lukt het niet om de ambitie in de regionale woonvisie te realiseren: 1.000 woningen in het middeldure huursegment realiseren tussen 2016-2030.
- Tussen 2016 en 2019 zijn er 230 woningen in het middenhuursegment gerealiseerd.
- Dit betekent een restopgave van 770 woningen tot 2030.
- In 2020 staan er in de totale plancapaciteit tot 2040 ca. 300 middenhuurwoningen.
- Uit het WIMRA-onderzoek (2019) blijkt dat er geen tekort is aan duurdere huurwoningen in de regio.

NORMEN MIDDENHUUR

Er bestaan normen voor de sociale huur en er bestaan normen voor hypotheken. Er bestaan echter geen normen (danwel gedragscode) voor de middenhuur. Bovengrenzen en toetsingscriteria voor inkomens verschillen per aanbieder.
We vinden het belangrijk om samen te bepalen wat we verstaan onder middeldure huurwoningen en voor wie) ze zijn bedoeld. In de regionale woonvisie is gedefinieerd wat wordt verstaan onder middenhuur en wat de doelgroep naar inkomen is.

- De ondergrens is helder: het eindpunt van de sociale huursector: in 2021 is dat € 752,33.
- De bovengrens voor middenhuur was per 2016 €850,- (en bedoeld voor huishoudens met een inkomen tussen €39.874 tot € 44.658). Wij spreken af dat we in de 1e helft van 2021 de bovengrens actualiseren passend bij de inkomensgroep.
- Belangrijk is voor ons dat de portemonnee van mensen voor wie dit segment bedoeld is uitgangspunt blijft (conform regionale woonvisie). Het moet betaalbaar zijn.

EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

INZET VAN TIJDELIJKE WONINGEN

Tijdelijke woningen, of woningen met een tijdelijk huurcontract zijn een alternatief voor mensen die snel en tijdelijk een woonoplossing zoeken. Dit is echter niet een duurzame oplossing. Een duurzame en structurele uitbreiding van de voorraad blijft nodig. Toch willen we graag ruimte geven aan kleinschalige alternatieven om tijdelijke woningen te realiseren voor specifieke doelgroepen, ook om hiermee onwenselijke situaties te voorkomen. Een goed voorbeeld hiervan is het project *In Between Places* van Dudok Wonen in Hilversum.

We willen als een vervolg op dit project een pilot uitvoeren: *In Between Places plus*. Dit zijn tijdelijke sociale huurwoningen voor mensen die naast huisvesting, ook begeleiding nodig hebben.

Regionale voorbeelden van tijdelijk wonen
In Between Places (Dudok Wonen)
Keerpunt Zuid (het Gooi en Omstreken)

EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

BETER BENUTTEN VOORRAAD

We willen een complete en inclusieve regio zijn. Jong en oud, klein of groot huishouden, goed of slecht ter been: voor alle groepen is er een passend woningaanbod.

We zien nu dat mensen niet altijd kunnen doorstromen naar een passende woning. Ook zien we dat woningzoekenden niet altijd kans maken op een voor hun passende woning. Passend bijvoorbeeld in de zin van prijs, eigenaarschap, indeling, oppervlakte, comfort en/of duurzaamheid.

Wanneer bepaalde segmenten ondervertegenwoordigd zijn (ontbrekende treden op de woningmarkt), belemmert dat huishoudens in het zetten van de eerste –of de volgende stap in hun wooncarrière.

Naast nieuwbouw zien wij drie sporen om de bestaande voorraad in de regio beter te benutten:

- Bewoners stromen door naar een beter passende woning.
- Woningen worden verbeterd door verduurzaming, renovatie of door sloop en nieuwbouw.
- Woningen kunnen in een ander prijssegment worden aangeboden (terwijl de eigenaar hetzelfde blijft). Bijvoorbeeld van middenhuur naar sociaal of andersom. Woningen kunnen aangekocht en/of verkocht worden.

EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

BETER BENUTTEN VOORRAAD: DOORSTROMING ALS INSTRUMENT

- Door het toevoegen van nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad verleiden we mensen door te stromen en daarmee kwalitatief scheefwonen te verminderen.
- Doorstroming stimuleren doen we al door de inzet van de seniorenwooncoach.
- We voegen met middenhuur en betaalbare koop ontbrekende treden aan de woningmarkt toe om doorstroming op gang te brengen.
- Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om nieuwbouwwoningen aan te bieden aan doorstromers om verhuisketens tot stand te brengen. We willen deze mogelijkheid optimaal benutten.

EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

BETER BENUTTEN VOORRAAD: AANPASSING WONINGEN ALS INSTRUMENT

Woningcorporaties richten zich op de woningzoekende van nu en morgen. Dat is geen statisch gegeven, want als gevolg van bijvoorbeeld demografische en ecologische trends wijzigt de doelgroep van corporaties en de wensen waaraan bijvoorbeeld een woning moet voldoen. Denk aan de demografische trends van een toenemend aantal eenpersoons huishoudens en de vergrijzing, die leidt tot een toename naar de vraag van kleine, toegankelijke en soms zorggeschikte woningen. Of de klimaatdoelstellingen, waardoor eisen aan de energieprestatie van de woning worden gesteld die zorgen voor een aanpassing.

Woningcorporaties passen hun bezit (vastgoedportefeuille) aan, zodat deze toekomstbestendig is en voldoet aan de woonwensen van nu en morgen.

- Aanpassing (in fysieke zin) kan door renovatie, verduurzaming of sloop en al dan niet verdichten in de nieuwbouw. Afwegingen hierover vinden in nauw overleg met alle betrokken partijen plaats.
- Door de uitvoering van een project kan het gebeuren dat (lokaal) op een zeker moment de netto voorraad huurwoningen tijdelijk daalt. Het is belangrijk om hier (lokaal) zorgvuldig over te communiceren en te blijven uitleggen dat de netto voorraad groeit.

EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

BETER BENUTTEN VOORRAAD: AANPASSING WOONSEGMENT ALS INSTRUMENT

Naast aankoop van woningen (incidenteel toegepast) of het omzetten van sociaal naar vrije sector of andersom is verkoop van sociale huurwoningen een mogelijk, maar tegelijk vaak politiek gevoelig, instrument om de bestaande voorraad beter te benutten.

Een corporatie heeft grofweg vier overwegingen om te verkopen: bijdragen aan gemengde wijken (leefbaarheid), een toekomstbestendige woonportefeuille (passendheid), verkopen om geld te genereren om in te zetten voor andere maatschappelijke opgaven (verdienen) en/of verkopen om de kloof tussen huur en koop te dichten en mensen een kans te geven op een betaalbare koopwoning. We verkopen sociale huurwoningen alleen met gezond verstand:

- Allereerst is het goed om nogmaals te benoemen dat het per saldo toevoegen van sociale huurwoningen een gezamenlijk doel en streven is van regiogemeenten en woningcorporaties. Samen maken we er ons sterk voor dat de netto sociale huurvoorraad toeneemt (2.875 woningen tot 2040 erbij). Het instrument verkoop wordt dan ook met terughoudendheid ingezet.
- We monitoren jaarlijks regionaal de groei van de netto voorraad sociale huurwoningen en leggen hier verantwoording over af aan elkaar (zie ook pagina 40).
- Vanzelfsprekend is de groei van de netto sociale huurvoorraad, het aanbieden van tussenvormen tussen huur en koop, toevoegen van betaalbare koop en middeldure koop en verkoop ook een gesprek dat op lokaal/regionaal niveau gevoerd wordt tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.

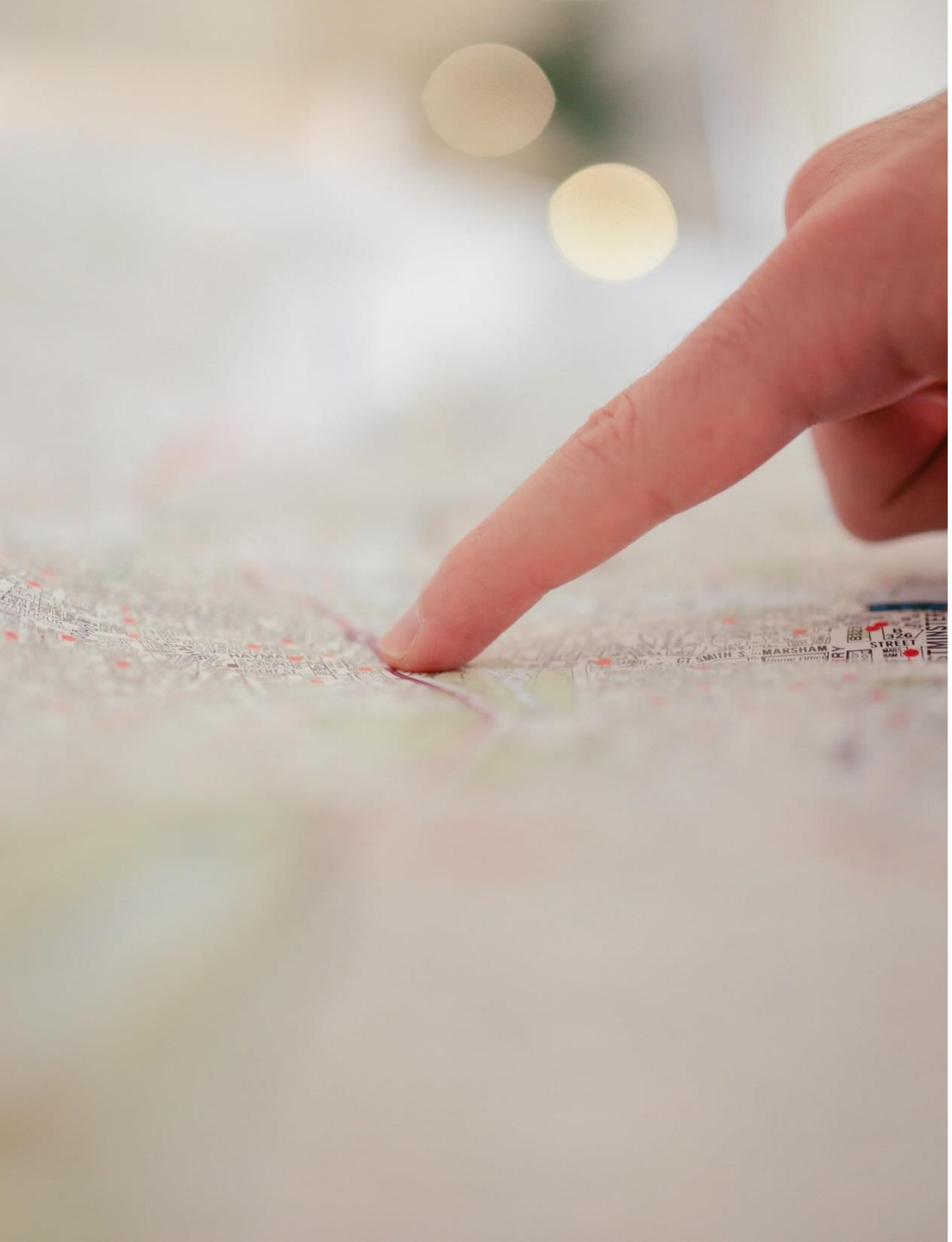
EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD

De bevolkingssamenstelling verandert. Uit provinciaal onderzoek blijkt dat het aantal ouderen in de regio met een leeftijd van 65+ in de regio naar verwachting tussen 2019-2040 met 40% toeneemt en ook het aandeel 1- en 2 persoonshuishoudens groeit.

Tegen een achtergrond van een vergrijzende bevolking is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan ons te blijven binden. Deze ambitie heeft gevolgen voor de gewenste toekomstige woningvoorraad. We zetten nieuwbouw strategisch in om ontbrekende woningtypes en woonmilieus toe te voegen, differentiatie te bevorderen en doorstroming te faciliteren:

- We sturen op een gedifferentieerd woningprogramma, zowel naar prijs als naar woonvorm.
- We zoeken naar combinaties om wonen en werken dicht bij elkaar te organiseren.
- Door geschikte woningen (diversiteit woonzorgvormen) te bouwen in buurten waar ouderen nu nog in (te grote) eengezinswoningen wonen, komt de doorstroming verder op gang.
- We dragen er zorg voor dat de woningen toegankelijk zijn. We blijven (conform de regionale woonvisie) minstens 50% van de nieuwbouw als nultredenwoning realiseren.
- We doen ons uiterste best de achterstanden in de regionale uitrol van het project seniorencoach door corona (geen huisbezoek) in te halen. We onderzoeken of de seniorenwooncoach uitgebreid kan worden, bijvoorbeeld naar de koopsector.



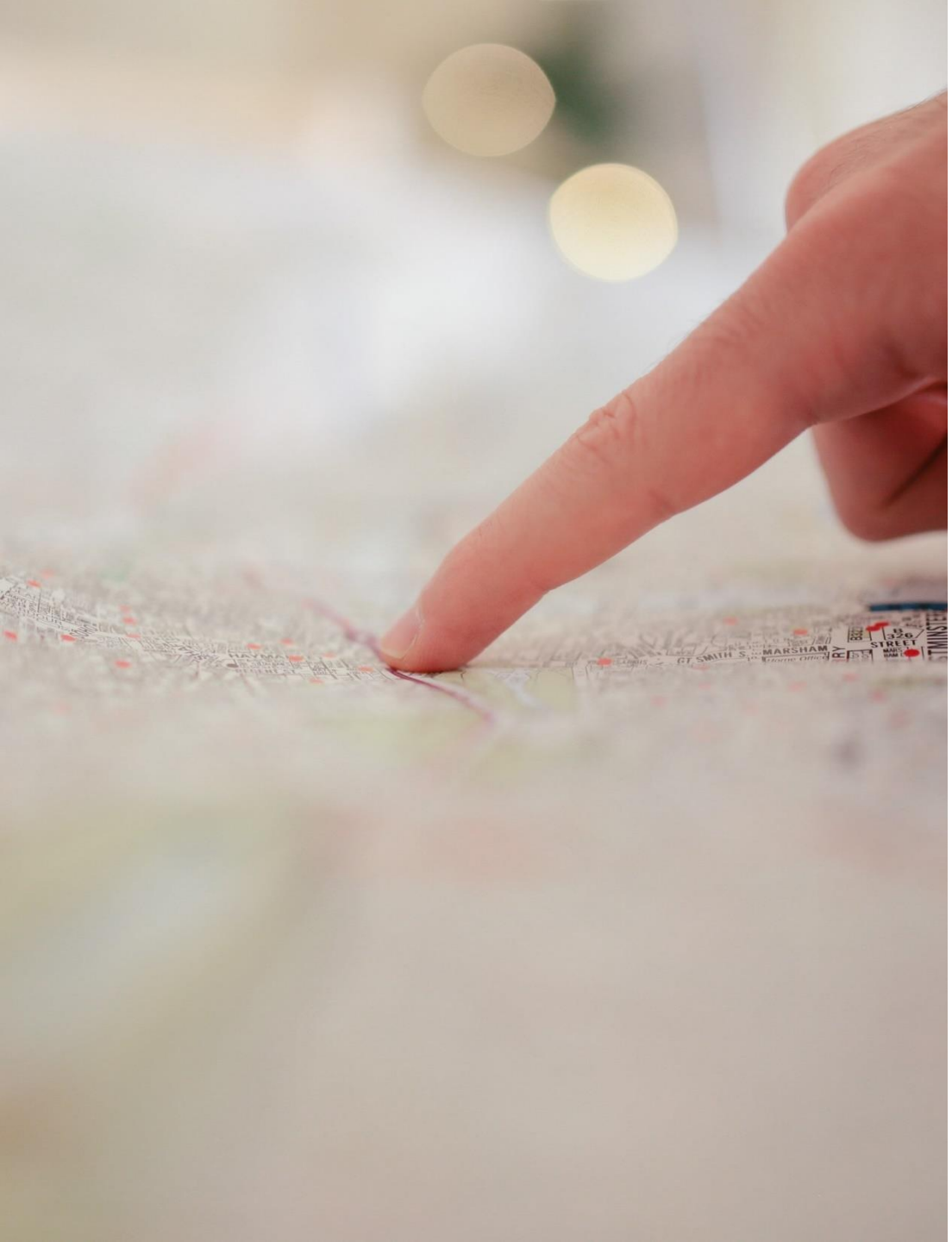
AMBITIE 2

DE JUISTE WONING OP DE JUISTE PLEK

PROVINCIALE KADERS WOONAGENDA EN OMGEVINGSVERORDENING

Een toekomstbestendige en vitale regio gaat niet enkel over woningen realiseren, maar ook over op welke plek deze woningen worden toegevoegd. Het behoud van karakteristieke landschappen en de groenblauwe kwaliteit is een speerpunt voor de regio. Om waardevolle landschappen te ontzien en toch aan de toekomstige vraag van woningen te voldoen, is de juiste woning op de juiste plek belangrijk. De Woonagenda, Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland geven richting aan dit belang.

De provincie wil gemeenten stimuleren om vooral rondom (H)OV-Knooppunten extra woningen te bouwen. Dit sluit aan bij de wens van veel mensen om in een stedelijk gebied, dichtbij voorzieningen en op acceptabele reisafstand van het werk te wonen. Als provincie wordt daarom geen limiet aan woningaantallen in binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Door deze ambitie wordt bijgedragen aan duurzame verstedelijking op optimaal bereikbare en aantrekkelijke OV-Knooppunten.



DE JUISTE WONING OP DE JUISTE PLEK

BOUWEN NABIJ DE GOOI-CORRIDOR EN HOV-LOCATIES

De woningbouwplannen die nu bekend zijn liggen conform de provinciale uitgangspunten (en in lijn met de MRA-strategie) voor het overgrote deel (bijna 80%) langs het spoor. Met de locatie rondom HOV-gebied Huizen/Blaricum ligt dat percentage nog hoger.

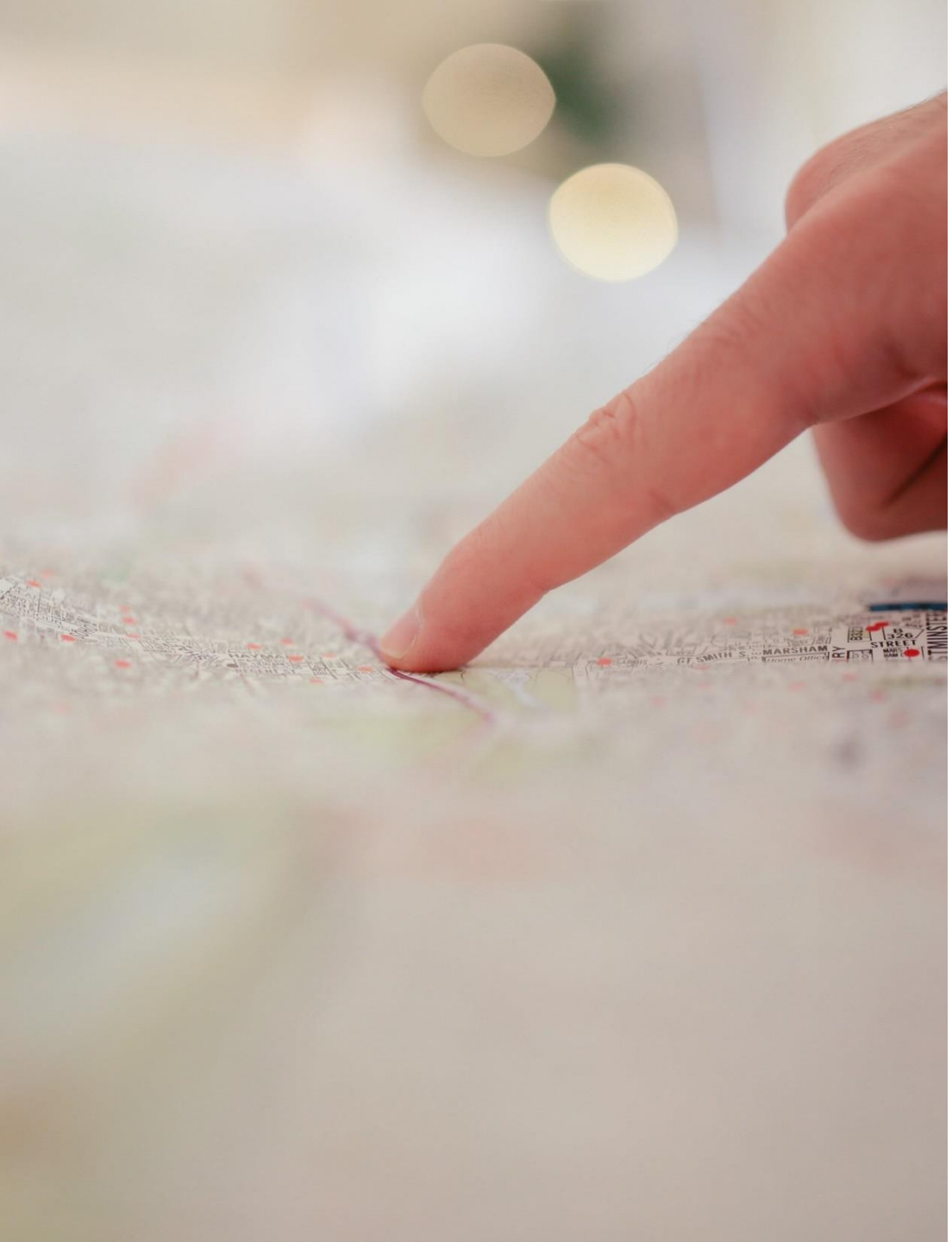
De focus in de regio Gooi en Vechtstreek blijft de komende jaren op binnenstedelijke locaties, conform de regionale woonvisie, de provinciale Woonagenda en de provinciale Omgevingsverordening.

- De kern van de verstedelijking bestaat uit binnenstedelijke ontwikkeling langs de OV-knooppunten langs Hilversum en de knooppunten langs het spoor (Gooicorridor), met name rond Bussum Zuid en Weesp. Daarnaast liggen er kansen langs de HOV ‘t Gooi, zoals het HOV-gebied Huizen en Blaricum.
- Door op verdichting te sturen, blijft het waardevolle en unieke landschap in de regio zoveel mogelijk behouden.

MAATWERK KLEINE KERNEN

Bij het focussen van verstedelijking langs HOV en het behoud van landschap, hoort een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de overige m.n. kleine kernen in de regio vitaal, leefbaar en bereikbaar te houden. Bovendien kunnen ook de kleine kernen evenwichtige woningbouw toevoegen waar behoefte aan is. Daar komt bij dat woningbouwplannen in deze kleine kernen bijdragen aan het inlopen van het woningtekort.

- Voor de kleinere kernen zelf is vitaliteit mededrager voor de woningbouw(programmering).
- Indien buitenstedelijke ontwikkeling noodzakelijk is, vindt dit in principe niet plaats in (nationaal) beschermd gebied en dient het bouwproject waar mogelijk ook landschappelijke doelen. Daarbij worden alle belangen als wonen, werken, recreëren en natuurontwikkeling integraal meegewogen.



DE JUISTE WONING OP DE JUISTE PLEK

AFSPRAKEN OVER BINNENSTEDELIJK EN BUITENSTEDELIJK BOUWEN

Omvang af te stemmen binnenstedelijke locaties

De omvang van binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen die regionaal afgestemd dienen te worden (o.g.v. 2.12, lid 3, sub d Omgevingsregeling) in de regio Gooi en Vechtstreek is 50 woningen of meer.

Overzicht plannen in het landelijk gebied

Op de volgende pagina volgt een overzicht van de nu bekende, potentiële woningbouwplannen in landelijk gebied, variërend van idee tot concreet voornemen (monitor plancapaciteit, voorjaar 2020). Daarbij is conform de Omgevingsregeling toegelicht welke provinciale ruimtelijke beschermingsregimes van toepassing zijn en eventueel andere relevante informatie.

Disclaimer

Voor deze plannen geldt dat deze, op het moment dat zij afdoende concreet zijn om kwantitatief en kwalitatief te worden beoordeeld, per geval regionaal wordt afgestemd aan de hand van de Ladder duurzame verstedelijking en regionaal beleid, daarbij rekening houdend met provinciaal beleid. Deze regionale afstemming is onverlet de overige regels in de Omgevingsverordening en houdt niet in dat de provincie geen bezwaar heeft vanuit provinciale belangen c.q. regelgeving. Op het moment dat een plan in procedure gaat zal het moeten voldoen aan de op dat moment geldende provinciale regels.

DE JUISTE WONING OP DE JUISTE PLEK

PLANNEN IN HET LANDELIJK GEBIED

Tergooi *(Blaricum, gemeente Blaricum)*
Programma: circa 350 woningen
Ruimtelijke regimes Omgevingsverordening: deels werkingsgebied Landelijk Gebied, deels werkingsgebied MRA landelijk gebied, werkingsgebied Bijzonder Provinciaal landschap.
Opmerkingen:
De exacte begrenzing van het werkingsgebied Landelijk Gebied, Bijzonder Provinciaal landschap met betrekking tot de groene zoom en de ecologische verbindingszone dient nog te worden bepaald.
Deze locatie is regionaal afgestemd (2020)

Groenewoud *(Kortenhoef, Wijdemeren)*
Programma: circa 70 woningen
Ruimtelijke regimes Omgevingsverordening: werkingsgebied Landelijk Gebied, werkingsgebied MRA landelijk gebied, werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland, werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (Nieuwe Hollandse Waterlinie)
Opmerkingen:
Dit plan is mede bedoeld voor natuurontwikkeling.
Deze locatie is regionaal afgestemd (2020)

BOR-gronden *(Naarden, gemeente Gooise Meren)*
Programma: circa 420 woningen
Ruimtelijke regimes Omgevingsverordening: werkingsgebied Landelijk Gebied, werkingsgebied MRA landelijk gebied

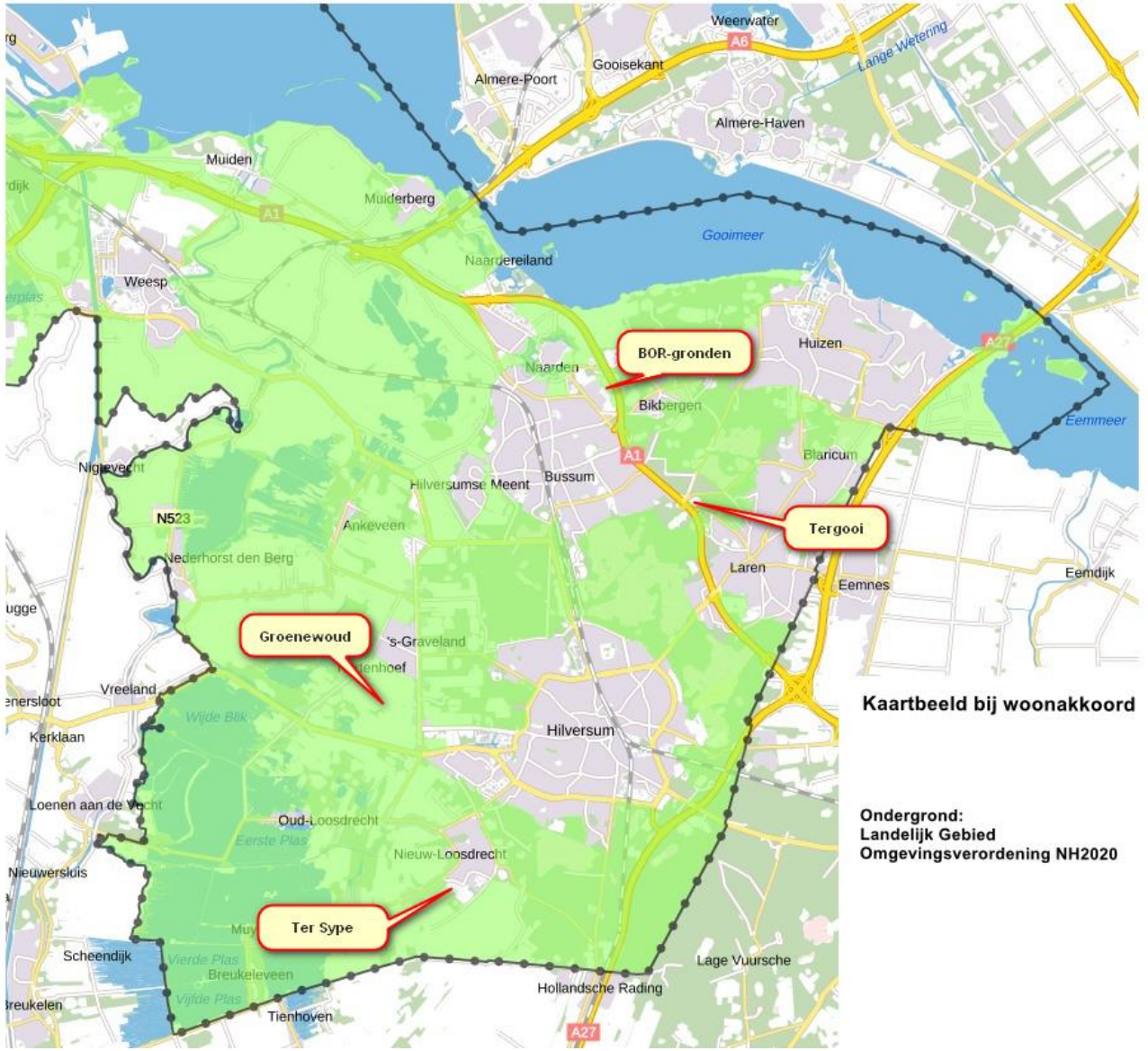
Ter Sype *(Loosdrecht, gemeente Wijdemeren)*
Programma: circa 70 woningen (eerste fase)
Ruimtelijke regimes Omgevingsverordening: beperkingengebied Luchthaven Hilversum en aanvullend beperkingengebied Luchthaven Hilversum, werkingsgebied Landelijk Gebied, werkingsgebied MRA landelijk gebied.
Opmerkingen:

- Momenteel wordt gedacht aan een programma met bedrijvigheid en 70 woningen.
- In artikel 4.89, lid 3 Omgevingsverordening is een specifieke bepaling over Ter Sype opgenomen.

Jaarlijks bekijken we regionaal of er nieuwe lokale plannen in het landelijk gebied zijn. Er wordt in het PHO Ruimte afgestemd of betreffende plan(nen) worden voorgelegd aan GS van de provincie in het kader van een actualisering van het Woonakkoord. Op de volgende pagina wordt aangegeven waar de verschillende locaties landen op de kaart.

DE JUISTE WONING OP DE JUISTE PLEK

PLANNEN IN HET LANDELIJK GEBIED



Kaartbeeld bij woonakkoord

Ondergrond:
Landelijk Gebied
Omgevingsverordening NH2020

AMBITIE 3

INTEGRALITEIT EN STAPELING VAN OPGAVEN

Met gemeenten staan woningcorporaties de komende jaren voor een stapeling van opgaven:

- **meer** sociale huurwoningen realiseren;
- een rol nemen in het **middenhuur**segment;
- hun woningen **verduurzamen** en van het gas af halen;
- hun portefeuille **toekomstgeschikt** te maken (meer kleine en meer toegankelijke woningen);
- meer mensen uit **maatschappelijke** doelgroepen huisvesten;
- mede zorg dragen voor **leefbare** wijken;
- en bovenal hun woningen **betaalbaar** houden.

Dit vraagt van de woningcorporaties investeringsvermogen.

- Woningcorporaties hebben aangegeven dat ze de handschoen willen oppakken en dat ze waar nodig de samenwerking met collega-corporaties in de MRA-regio zoeken om deze ambitie waar te maken.
- Om inzicht te krijgen tot hoever de financiële polsstok reikt van de woningcorporaties in de regio, voeren ze samen met de regiogemeenten een onderzoek uit naar de (financiële) middelen in relatie tot de opgaven en ambities van dit Woonakkoord.

INTEGRALITEIT EN STAPELING VAN OPGAVEN

COMPLEXITEIT VAN STAPELING OPGAVEN IN HET FYSIEKE DOMEIN

De provincie Noord-Holland heeft in haar Woonagenda twee speerpunten: voorzien in behoefte aan voldoende betaalbare woningen (en realisatie daarvan) en de woningvoorraad verduurzamen. Gemeenten en provincie spreken af dat duurzaamheid in de woonomgeving en in zowel de nieuwe als de bestaande woningvoorraad een steeds grotere plek krijgt. Kwalitatieve aspecten van de woningvoorraad in de gebouwde omgeving zoals klimaatneutraliteit, klimaatadaptiviteit, circulariteit en natuur en landschapsinclusiviteit, worden geïntegreerd in de aanpak voor de woningbouw. Dit doen we op een iteratieve manier, zodat we snel kunnen starten en tegelijkertijd ruimte laten voor verbeteringen als gevolg van voortschrijdend inzicht.

Om invulling te geven aan de stapeling van opgaven, wordt op de volgende pagina's het thema duurzaamheid in het woonakkoord verder uitgewerkt. Experimenteren en leren (van elkaar) zijn bij al deze thema's van belang.

INTEGRALITEIT EN STAPELING VAN OPGAVEN

COMPLEXITEIT VAN STAPELING OPGAVEN IN HET FYSIEKE DOMEIN

Klimaatadaptatie

In het Deltaplan Ruimtelijk adaptatie (DPRA) omschrijven gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk, de ambitie en de uitdagingen om Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te hebben ingericht. In 2020 is klimaatadaptatie daarom opgenomen in het eigen beleid. Het gaat bij de relatie tussen klimaatadaptatie en bouwen en/of verdichting over het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstroming. Met groene maatregelen zoeken we ook de overlap met natuur inclusief bouwen, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

Voor het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie zijn er zogenaamde werkregio's gevormd: de DPRA werkregio's. In de regio Gooi en Vecht werken de gemeenten onder de werkregio van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht samen. De gemeenten voeren stresstesten uit, voeren risicodialogen en stellen een uitvoeringsagenda's op (lokaal en regionaal). Dit heeft ook een plaats in het woonakkoord.

- Gooi en Vechtstreek is onderdeel binnen de werkregio's onder het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie.
- Vanuit het programma Gezonde leefomgeving van de Provincie en de regionale afstemming met gemeenten wordt de verbinding gelegd op het gebied van hittestress (binnen en buiten) in samenhang met de thema biodiversiteit en het treffen van klimaatadaptatie maatregelen in de buitenruimte en in huis.
- Door vergroening (daken, gevels, buitenruimten) nadrukkelijk op te nemen als aandachtspunt bij woningbouwontwikkeling dragen we actief bij aan zowel klimaatadaptatie als natuurinclusiviteit en een gezonde leefomgeving.

In de MRA wordt er gewerkt aan klimaatbestendige nieuwbouw. Samen met MRA is de handreiking klimaatbestendige nieuwbouw in de MRA opgesteld. In MRA verband wordt kennis opgedaan over hoe investeringsbeslissingen in gebiedsontwikkelingen binnen de MRA klimaatadaptief genomen kunnen worden.

- Klimaatbestendigheid is onderdeel van ruimtelijke plannen en uitvoering en hierdoor van invloed op de nieuwbouwontwikkeling.
- Voor alle nieuwbouwontwikkelingen wordt vroegtijdig (bijvoorbeeld in de verkenningsfase) en gezamenlijk een 'klimaattoets' wordt uitgevoerd, rekening houdend met de uitkomsten van (nieuw uit te voeren) stresstesten voor overstroming, wateroverlast, droogte en hitte.
    - Bij nieuwbouw wordt ook aandacht besteed aan de klimaatbestendigheid van de vitale en kwetsbare infrastructuur in het gebied, zoals evacuatieroutes, ziekenhuizen en nutsvoorzieningen.

INTEGRALITEIT EN STAPELING VAN OPGAVEN

COMPLEXITEIT VAN STAPELING OPGAVEN IN HET FYSIEKE DOMEIN

Circulair bouwen

Circulair bouwen is een belangrijk onderdeel van duurzaamheid. Het gaat hierbij om het ontwikkelen met gebruik en hergebruiken van materialen en grondstoffen, die natuurlijke bronnen niet onnodig uit putten of de leefomgeving en het ecosysteem aantasten. Bij alle projecten is circulariteit onderdeel van de uitvraag.

- Partijen in de regio Gooi en Vechtstreek hebben al ervaring opgedaan met circulariteit in bouw- en woonprojecten en blijven verder onderzoeken welke mogelijkheden er zijn. De partijen volgen daarbij ook ontwikkelingen bij de provincie en MRA (C-creators). Houtbouw is voorbeeld van een ontwikkeling die in samenwerking met MRA nader kan worden uitgewerkt. In Gooi en Vechtstreek loopt een experiment gericht op het hergebruik van hout.
- In de regio Gooi en Vechtstreek is een (digitale) materialenmarktplaats voor gemeenten opgezet om producten en materialen (hout, granulaat) die vrijkomen bij bouw- of sloopprojecten aan te bieden voor gebruik in nieuwe projecten. De marktplaats wordt ook gebruikt voor groen (o.a. bomen) en materialen (bestrating) uit de buitenruimte, en kan op termijn uitgebreid worden naar andere partijen (zoals woning corporaties) en doeleinden.
- Voortbouwend op bovenstaande, werken de gemeenten ook aan zogenaamde materialenpaspoorten. Hierin kunnen alle materialen in een gebouw worden vastgelegd. Deze kunnen dan makkelijke geïdentificeerd worden bij de bouw- of sloop en eventueel aangeboden worden via een digitale marktplaats.

INTEGRALITEIT EN STAPELING VAN OPGAVEN

COMPLEXITEIT VAN STAPELING OPGAVEN IN HET FYSIEKE DOMEIN

Energietransitie

In de regio werken gemeenten en stakeholders samen aan de energietransitie. Het uitgangspunt is: de toekomstige energiemix past bij unieke regionale landschappelijke en gebiedskwaliteiten en de economische kansen van het gebied. De regio zet maximaal in op energiebesparing.

- In de regio Gooi en Vechtstreek streven we naar klimaatneutraliteit in 2050 en een CO2-reductie van 49% CO2 in 2030 en 95% in 2050.
- Er wordt maximaal ingezet op energiebesparing. Zo ook bij particulieren via het regionaal Energiedienstenbedrijf. Voor verschillende woningtypologieën worden verduurzamingsmogelijkheden in beeld gebracht. Op termijn kunnen de woningcorporaties hier mogelijk ook bij aansluiten.
- De afgelopen jaren hebben door gebruik van verschillende loketten (Energiebesparen Gooi en Vecht, Duurzaam Bouwloket enz.) al een enkele 10.000 particuliere woningeigenaren stappen gezet op gebied van energiebesparing. Tussen 2013 en 2017 is om en nabij de 27 miljoen euro geïnvesteerd door particulieren. Het feitelijke bedrag ligt nog hoger, aangezien niet alle genomen maatregelen worden geregistreerd. Middels het Energiedienstenbedrijf wordt dit versneld en moeten in 2050 alle 115.000 woningen in de regio verduurzaamd zijn.
- De gemeenten werken daarnaast aan de Regionale Energie Strategie (RES). In de RES zoeken gemeenten naar geschikte locaties voor de opwek van nieuwe duurzame energie (zon en wind). De RES focust met name op de opwek van elektriciteit, maar er wordt ook gekeken naar energiebesparing (in regio Gooi en Vechtstreek) en warmte. Dit laatste wordt verder geconcretiseerd in de Transitievisie Warmte.
- Ook werken gemeenten aan de Transitievisie Warmte (TVW). Hierin wordt in beeld gebracht (per wijk) hoe de warmtevoorziening wordt verduurzaamd en op welke termijn de warmtetransitie wordt gerealiseerd. De eerste versie is in 2021 gereed.

INTEGRALITEIT EN STAPELING VAN OPGAVEN

Verdichten en Verduurzamen HOV-locatie Huizen

- De regio signaleert een toenemende opgave en urgentie op het vlak van duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Van blijvende focus op energiebesparing (RAP 1) en het versnellen van het opwekken van duurzame energie tot aandacht voor klimaatadaptatie.
- Partijen willen onderzoeken of een verdichtingsopgave in combinatie met een opgave in betaalbaarheid kan samengaan met prestaties op het gebied van duurzaamheid.
- Partijen willen daarbij gebruik maken van zoveel mogelijk bestaande kennis en expertise en op hun beurt de opgedane ervaring delen en verspreiden.
- We sluiten daarbij aan bij de uitgangspunten van de leidraad gebiedsontwikkeling & smart mobility.
- Als eerste proefproject is gekozen voor de HOV-locatie in Huizen – ook omdat hier al partijen betrokken zijn met benodigde kennis en expertise.
- Als trekker van deze pilot hebben de gemeente Huizen en de Alliantie zich aangemeld; bij HOV 't Gooi zijn vanuit duurzaamheid en mobiliteit de Provincie en de Regio betrokken.
- We verwachten 1e kwartaal 2021 een projectplan klaar te hebben.

Projectpartners: Gemeente Huizen (project HOV), regio (Duurzaamheid en Mobiliteit), provincie Noord-Holland (C-Creators) en woningcorporatie(s)

LEREN DOOR TE EXPIREMENTEREN

De geschetste stapeling van opgaven kan een voortvarende aanpak belemmeren. We moeten immers nog zoveel uitvinden en leren. Partijen in de regio Gooi en Vechtstreek willen daarom samen met de provincie aan de slag met experimenten die kunnen laten zien wat (niet) werkt. We hebben een pilot op het oog (in het linker kader ziet u een korte uitwerking).

Natuurinclusieve uitwerking van het gasloos maken van de Hilversumse Meent

De Provincie Noord-Holland kijkt samen met de gemeente Hilversum hoe we een pilot vormgeven om te komen tot een natuurinclusieve uitwerking van het gasloos maken van de wijk de Hilversumse Meent (gehonoreerd voor Rijkssubsidie PAW). Het gaat in deze pilot om het onderzoeken van een koppeling tussen energietransitie en klimaatadaptatie. De balans tussen de opgaven in de bestaande bouw (energietransitie) en het beschermen van bestaande soorten in de stad (biodiversiteit). De Provincie en gemeente zitten hiervoor samen in een werkgroep.

INTEGRALITEIT EN STAPELING VAN OPGAVEN

STAPELING OPGAVEN IN HET SOCIAAL DOMEIN

In het Sociaal Domein werken gemeenten in G&V al sinds jaar en dag samen:

- In het programma Bescherming en Opvang (B&O) wordt integraal ingezet op met name preventie van dakloosheid. Op basis van dit programma worden zowel beleid als inkoop van voorzieningen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen geregeld.
- Naast het programma B&O is er ook een versnellingsplan ambulantisering. Daarmee geeft de regio vorm en inhoud aan het uitgangspunt van eerder en langer zelfstandig wonen (voor GGZ-doelgroepen) waarbij een (lokaal) dekkend netwerk aan (24 uurs)zorg en begeleiding de randvoorwaarde is.
- In het onderzoek naar 'de stand van het land BW en MO' dat in 2020 aan de 2de Kamer is aangeboden wordt de regio G&V als positief beoordeeld.
- We hebben nog wel opgaven voor specifieke, maatschappelijke doelgroepen. De ambulantiseringsopgave geeft extra noodzaak tot een zo breed en gedifferentieerd mogelijk palet van passende woonproducten voor kwetsbare inwoners.
- We werken aan een aanbod van interventiewoningen voor mensen voor wie het nodig is even uit hun eigen omgeving te kunnen zijn (bijvoorbeeld opspelende psychische aandoeningen).
- We willen dat er aanbod is voor mensen die uitstromen uit een beschermde omgeving, maar die nog wel een zorgsteunpunt in de buurt nodig hebben. Deze geclusterde vormen van zelfstandig wonen worden momenteel ontwikkeld, dit is onderdeel van ons reguliere bouwprogramma.
- We kunnen het niet genoeg benadrukken: leefbare buurten met beschikbare (of bereikbare) voorzieningen en een goede (zowel fysieke als sociale) veiligheid, dragen bij aan de zelfredzaamheid van inwoners en kan ook het langer zelfstandig wonen van senioren ondersteunen.

INTEGRALITEIT EN STAPELING VAN OPGAVEN

STAPELING OPGAVEN IN HET SOCIAAL DOMEIN

In het Sociaal Domein werken gemeenten in G&V al sinds jaar en dag samen:

- In 2019 hebben regiogemeenten, corporaties en zorginstellingen een convenant Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen gesloten. Dit convenant garandeert een duurzame oplossing voor huurders met problemen op het gebied van goed huurderschap (huurbetaling, overlast en vervuiling).
- De regionale Huisvestingsverordening (HVV) Gooi en Vechtstreek werd ook in 2019 vastgesteld. De daarin opgenomen urgentieregeling erkent de mogelijkheid om met voorrang een woning toe te wijzen op grond van een zorgcontract (met Huren onder Voorwaarden) en onderkent een nieuwe categorie, namelijk mensen die uitstromen uit een instelling. De HVV ondersteunt daarmee het proces van ambulantisering.

Een heel specifieke doelgroep betreft buitenlandse werknemers. In deze groep onderscheiden we in G&V meerdere categorieën:

- We zien in onze regio vooral ‘expats’, een groep die afkomt op het goede woon-en leefklimaat in de regio en die woningen zoekt (en vindt) in het duurdere koopsegment. Punt van aandacht voor hen is een tekort op aanbod aan internationaal onderwijs – een MRA-breed probleem (wat buiten de scope van dit woonakkkoord valt).
- Arbeidsmigranten die vooral afkomen op werkgelegenheid in land- en tuinbouw en in de bouw en logistieke sector, zijn in onze regio nauwelijks te vinden. De kleine groep die zich wel in onze regio bevindt, vindt in het algemeen haar weg op de woningmarkt.

INTEGRALITEIT EN STAPELING VAN OPGAVEN

In Between Places Plus

In het eerste Regionale Actie Programma (RAP) signaleerden we dat er woningzoekenden tussen wal en schip vallen. Als oplossing is In Between Places (IBP) ontwikkeld, een regionale voorziening voor mensen die met tijdelijke huisvesting geholpen kunnen worden.

- Gemeenten en corporaties signaleren een blijvende behoefte aan (tijdelijke) woonmogelijkheden, en specifiek ook een voorziening voor tijdelijke huisvesting waar (anders dan in IBP) ook ruimte kan zijn voor mensen die naast een dak ook (tijdelijke) zorg en ondersteuning nodig hebben.
- De uitvoeringsdiensten hebben behoefte aan snel passend aanbod voor mensen in kwetsbare situaties met (dreigende) dakloosheid. De combinatie van tijdelijkheid en begeleidingsbehoefte is nieuw en onontgonnen terrein.
- Partijen willen samen onderzoeken of aan deze vorm aan deze vorm van wonen inhoud gegeven kan worden.
- We verwachten december 2020/januari 2021 een projectplan klaar te hebben.

Projectpartners: Gemeente Gooise Meren, woningcorporatie(s) en regio (Wonen en Sociaal Domein)

LEREN DOOR TE EXPIREMENTEREN

De geschetste stapeling van opgaven kan een voortvarende aanpak belemmeren. We moeten immers nog zoveel uitvinden en leren. Partijen in de regio Gooi en Vechtstreek willen daarom samen met de provincie aan de slag met experimenten die kunnen laten zien wat (niet) werkt. We hebben een pilot op het oog (in het linker kader ziet u een korte uitwerking van de pilot in het Sociaal Domein. We willen voor deze pilot een subsidie aanvragen bij de provincie.

AMBITIE 4

WAAR MAKEN: REGIONAAL SAMENSPEL

KEUZES EN CONSEQUENTIES

We willen dat de Gooi en Vechtstreek vitaal en toegankelijk blijft. We ervaren dat dit meer inzet vraagt dan ooit. De woningbouwopgave, de verstedelijkingsopgave en de binnenstedelijke transformatieopgave zijn verbonden met de opgaven voor klimaatadaptatie en leefomgeving. Als we onze ambities niet waarmaken, dan is het risico groot dat starters, middeninkomens en spoedzoekers de regio zullen verlaten.
Provincie, gemeenten en woningcorporaties staan samen voor een aantal keuzes:

- 11.500 woningen toevoegen vraagt om voldoende locaties. Het goede nieuws is dat we veel plancapaciteit hebben en 80% staat al op de goede plek in de buurt van HOV-locaties. Daarnaast moeten we ook op zoek naar nieuwe locaties, conform onze verstedelijkingsstrategie.
- Het vergroten van de omvang van de sociale huurvoorraad vraagt door de combinatie met andere opgaven (betaalbaarheid, duurzaamheid) veel van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Woningcorporaties hebben aangegeven dat ze hiervoor aan de lat willen staan en dat ze waar nodig de samenwerking zoeken met collega-corporaties in de MRA-regio.
- De corporaties kunnen dat vanzelfsprekend niet alleen. Het vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten en soms met ontwikkelaars. Het is belangrijk dat corporaties vroegtijdig betrokken worden bij planontwikkeling. In het spanningsveld tussen locatie – betaalbare grondprijs – gewenst programma zullen partijen zoeken naar een optimale uitkomst.
- Bij het realiseren van woningen, zijn ook lokale parkeernormen van belang. Beïnvloeding van de parkeervraag kan leiden tot vermindering van de benodigde parkeerruimte, waardoor de haalbaarheid van betaalbare woningbouw wordt vergroot en de potentie van de ligging nabij OV knooppunten beter kan worden benut. Tegelijkertijd is dit een mogelijkheid om bij te dragen aan de transitie van duurzame mobiliteit en leefbare wijken. Door de uitgangspunten van ontwikkellocaties vroegtijdig in beeld te brengen kan hier op worden gestuurd.

WAAR MAKEN: REGIONAAL SAMENSPEL

HECHT EN EFFECTIEF SAMENSPEL: ROLOPVATTING

Waar maken vraagt om een **hecht** en **effectief regionaal samenspel**.

We zeiden het al eerder: de afgelopen jaren hebben we veel bereikt in de Gooi en Vechtstreek. 3.500 woningen toegevoegd, waarvan bijna 30% in het sociale segment. De sociale huurvoorraad is conform afspraak regionale woonvisie op niveau van 1-1-2016: er zijn nu 29.807 sociale huurwoningen. Het bouwtempo is flink omhoog.

Dit resultaat maakt dat we met vertrouwen aan de slag gaan om onze ambities waar te maken. Daarbij zijn we ons ervan bewust dat het niet vanzelf gaat. We voelen ons moreel verplicht om alles te doen wat binnen ons vermogen ligt. Dit vraagt om duidelijke afspraken en een hecht en effectief regionaal samenspel.

Voor ons is en blijft de basis voor een hecht samenspel: respect voor verschillende perspectieven en een constructieve houding waarin gemeenten, woningcorporaties en provincie elkaar verder helpen. Het vraagt om begrip voor elkaars situatie, vertrouwen en de kunde om de dialoog te voeren. Een traditie die we de komende jaren gaan doorzetten én verdiepen door elkaar uit te dagen onze rol nog beter te pakken:

- Gemeenten handelen in de geest van de regionale woonvisie en dit woonakkoord en nemen hun verantwoordelijkheid als woningmarktregisseur en brengen de woningcorporaties goed in positie.
- Woningcorporaties investeren maximaal en dragen als maatschappelijke ondernemers proactief bij aan de volkshuisvestelijke uitdagingen vanuit de prominente rol die zij op de vastgoedmarkt bezitten.
- Provincie stimuleert en adviseert als kennismakelaar (regio)gemeenten, geeft (financiële) impulsen, vertegenwoordigt hen richting Rijk of in overlegplatforms en treedt op als hoeder van (boven)regionale waarden wanneer deze conflicteren.

WAAR MAKEN: REGIONAAL SAMENSPEL

ROLOPVATTING

Rolopvatting, rolinvulling, leiderschap, tegenkracht en gunfactor spelen ook een belangrijke rol in het regionale samenspel. Als gemeenten, provincie en corporaties dagen we elkaar uit om onze rol nog beter te pakken.

Gemeente als lokale woningmarktregisseur: verantwoording nemen en regie voeren

Regionaal samenwerken is urgent en essentieel, tegelijkertijd is de regio zelf van niemand. De democratische legitimatie ligt op lokaal niveau. De afzonderlijke gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om de regie te pakken. Vandaar dat dit woonakkoord ook hiervoor handvatten biedt. Regionaal samenwerken vraagt meer. Het vraagt erom om elkaar te spreken en aan te spreken op rol en aandeel in de regionale opgave. Het gaat dan over het fysieke en het sociale domein. Vaak gaat het gesprek over wat het 'kost'. We willen elkaar vaker de vraag stellen: 'wat kan jij wél doen voor de regio?' We handelen in de geest van onze regionale woonvisie, ons koersdocument en dit woonakkoord.
Op regionaal niveau monitoren de 7 gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk en daarbij worden de '50+ woningbouwlocaties' afgestemd. Dat willen we voortzetten.

Woningcorporaties als maatschappelijk partnerschap: betrouwbaar en proactief

Gemeenten en woningcorporaties werken al jaren nauw samen. De corporaties zijn daarin niet alleen de partner die woningen realiseert, verhuurt en beheert, maar ook de partner met wie we andere belangrijke maatschappelijke doelen behalen. Denk bijvoorbeeld aan de huisvesting van statushouders of mensen die vanuit de GGZ kunnen doorstromen naar een zelfstandige woning. Ze zijn een betrouwbare en vanzelfsprekende maatschappelijk partner. De corporaties zelf willen graag de ambities uit dit woonakkoord waarmaken. Dat vraagt ook van hen een verrijking / verdieping van hun rol: ze staan o.a. voor de uitdaging om voldoende locaties te verwerven, terwijl ze ook worden uitgedaagd om te verduurzamen. Dit bovenop alle andere verwachtingen van de samenleving, zoals betaalbare, toegankelijke woningen en leefbare wijken.

Provincie als woningmarktregisseur: verbinder en doorzettingskracht

De provincie heeft in ons land als 'toezichthouder' op de woningmarkt een belangrijke rol. De provincie stimuleert en adviseert (regio)gemeenten, faciliteert middels inzet van flexibele schil van professionals, vertegenwoordigt hen richting Rijk of in overlegplatforms en treedt op als hoeder van (boven)regionale waarden wanneer deze conflicteren.
De provincie Noord-Holland wil zich opstellen als partner van de regio en ziet voor zichzelf allereerst een actieve, verbindende rol om samenwerking tussen andere partijen te bevorderen. Dit woonakkoord is daar een goed voorbeeld van net als de bouwambassadeur. De provincie spant zich in om haar kennis en expertise te delen. Bovendien geeft de provincie met diverse subsidieregelingen 'impulsen' om zaken voor elkaar te krijgen. We weten dat in de praktijk van alledag regionale belangen soms met elkaar in strijd zijn. Zo is de spanning tussen economie, wonen en landschap vaak goed zichtbaar. Dit betekent dat de provincie, wanneer nodig, belangen afweegt en knopen doorhakt. De provincie geeft in een tijdig stadium duidelijkheid over ruimtelijke plannen.

WAAR MAKEN: REGIONAAL SAMENSPEL

ROLINVULLING: DIT SPREKEN WE AF

In dit woonakkoord hebben we helder geschetst welke richting we op willen. We willen dit samen voor elkaar krijgen. We spreken het volgende met elkaar af.

- We handhaven de afspraak uit de regionale woonvisie om 1/3 van de woningtoevoegingen in het betaalbare segment te realiseren. Dit betekent voor huurwoningen een huurprijs tot maximaal € 752,33,- (prijspeil 2021). Voor sociale koopwoningen is de huidige afspraak een verkoopprijs van maximaal € 180.000 (prijspeil 2016). Het komen tot een nieuw prijspeil voor sociale koopwoningen is onderdeel van onze regionale uitwerkingsagenda, net als het actualiseren van de bovengrens voor het middenhuursegment en de inkomensdoelgroepen die hiervoor in aanmerking komen.

- Het kan helpend zijn om bij nieuwbouw op lokaal niveau nadere afspraken te maken over het aandeel sociale huur op projectniveau.

- We zien woningcorporaties als natuurlijke (en preferred) partner in de ontwikkeling / exploitatie van sociale huur (en middenhuur). Bij de invulling van de opgaven in het sociaal domein hebben zij immers ook mede-eigenaarschap. Dat betekent dat zij vroegtijdig betrokken worden bij planontwikkeling. In het spanningsveld tussen locatie – betaalbare grondprijs – gewenst programma - parkeernormen zullen partijen zoeken naar een optimale uitkomst.

- Onze regionale plancapaciteit moet de komende jaren worden verhoogd naar 130% van de woningbehoefte (momenteel is dit 106%). Gemeenten, corporaties (en andere marktpartijen) en provincie zullen mogelijke extra bouwkansen inventariseren, met als uitgangspunten de juiste woning op de juiste plaats en de prioriteit voor locaties nabij HOV-knooppunten.

- Dit vraagt dat provincie en gemeenten noodzakelijke stappen zetten, zoals het doen van investeringen ten behoeve van een ontwikkeling en het snel en adequaat inzetten van vergunningstrajecten en het optimaal toepassen van beleid en regelgeving, om zo een volwaardig plan binnen de vastgestelde tijd te realiseren en de bijdrage aan de regionale planvoorraad te borgen.

- Mochten partners geen kans zien om de beoogde plannen tijdig te realiseren, dan wordt dit signaal gedeeld en wordt regionaal bezien en besloten of met het oog op het borgen van voldoende nieuwbouw op jaarbasis ter compensatie extra op andere plannen (sneller, meer woningen) kan worden ingezet. Een dergelijke wijziging zal niet ten koste gaan van de uitgangspunten, doelen en opgaven van het woonakkoord.

- We onderschrijven het belang van slimmere bouwstromen en innovatieve bouwmethoden en duurzaamheidsaspecten. Binnen de regio wordt gezocht naar samenwerking om dit mogelijk te maken.

- Corporaties willen investeren, ontwikkelen en contracteren om de afspraken uit het woonakkoord te realiseren. Om inzicht te krijgen tot hoever de financiële polsstok reikt van de woningcorporaties in de regio, voeren de woningcorporaties samen met de regiogemeenten een onderzoek uit naar de (financiële) middelen in relatie tot de opgaven en ambities van dit Woonakkoord.

- We weten als regio dat de woningmarkt niet bij de gemeentegrenzen ophoudt. Daarom gaan we als regiogemeenten samen verkennen of –en hoe we ons doelgroepenbeleid onderling kunnen afstemmen.

Het komt nu uit op het **waar maken.** Aan de slag.

Inzet regionale woonmonitor

- De huidige data over voorraad en productie worden (jaarlijks) geactualiseerd.
- De monitor wordt aangevuld met gegevens over de pijplijn (plannen).
- De monitor wordt aangevuld met de resultaten van woningtoewijzing en doorstroming.
- De nieuwe ambities over o.a. middenhuur worden in de monitor opgenomen.
- In de 1e helft van 2021 werken we de update van de monitor verder uit.

SAMENVATTEND

De vitale en toegankelijke regio: meer (betaalbare) woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten

- 11.500 woningen toevoegen tot 2040.
- Het aandeel sociale huur blijft minimaal 25%: 2.875 sociale huurwoningen toevoegen tot 2040.
- We actualiseren de definitie van het middenhuursegment en voegen tot 2040 1.500 woningen toe in het (lage) middenhuursegment.
- We voegen tijdelijke woningen toe waar kansen liggen.
- We voegen voor senioren geschikte woningen toe waar dit strategisch handig is.
- We gaan de bestaande voorraad beter benutten.
- We onderzoeken hoe we de samenstelling van de woningvoorraad toekomstbestendiger kunnen maken.
- We zetten volop in op doorstroming.

De juiste woning op de juiste plek: in relatie tot de integrale opgave

- We handelen conform de provinciale kaders Woonagenda en Omgevingsverordening.
- We handelen in de geest van onze regionale woonvisie, ons koersdocument en dit woonakkoord: de kern van de verstedelijkingsstrategie is een binnenstedelijke ontwikkeling langs de OV-knooppunten langs Hilversum en de knooppunten langs het spoor (gooicorridor), met name rond Bussum Zuid en Weesp en de HOV-locatie in Huizen.
- Traditioneel buitenstedelijk bouwen zien we niet als oplossing. Indien buitenstedelijke ontwikkeling noodzakelijk is, vindt dit niet plaats in waardevol landschap of natuur en dient dit ook landschappelijke doelen.
- Er zijn enkele plannen voor buitenstedelijk bouwen bekend: Ter Gooi en Groenewoud (beiden regionaal afgestemd), Ter Sype en de BOR-gronden.
- We zoeken het perspectief van de kernen in het landelijk gebied in maatwerkoplossingen. Dat kan bijvoorbeeld door het clusteren van voorzieningen, zorg voor goede bereikbaarheid of het versterken van de recreatieve economie.

Integraliteit en stapeling van opgaven: keuzes maken, consequenties afwegen & leren door experimenteren

- Een robuust en klimaatbestendig watersysteem.
- Een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2050.
- Circulariteit onderdeel laten zijn van bouwprocessen.
- 49% CO_2 reductie in 2030 en 95% CO_2 reductie in 2050, conform het Klimaatakkoord.
- Pilot Verdichten en Verduurzamen rondom HOV-locatie Huizen.
- Pilot Natuurinclusieve uitwerking van het gasloos maken van de Hilversumse Meent.
- We werken aan een aanbod van interventiewoningen.
- Pilot In Between Places plus.

Waar maken: het regionale samenspel

- Verder invulling geven aan een hecht en effectief regionaal samenspel: we dagen elkaar uit om onze rol nog beter te pakken.
- We handhaven de afspraak uit de regionale woonvisie om 1/3 van de woningtoevoegingen in het betaalbare segment te realiseren.
- Onze regionale plancapaciteit moet worden verhoogd naar 130% van de woningbehoefte (momenteel is dit 106%).
- De woningcorporaties voeren samen met de regiogemeenten een onderzoek uit naar de (financiële) middelen in relatie tot de opgaven en ambities van dit woonakkoord.
- Als regiogemeenten verkennen we samen of –en hoe we ons doelgroepenbeleid onderling kunnen afstemmen.
- Regionale monitoring en regionaal verantwoorden.

HANDTEKENINGEN PARTNERS

11 mei 2021