



Datum	27 augustus 2022	Provincie Noord Holland
Kenmerk		Mw. S. van der Meij
Inlichtingen	Inge Huiskers	Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon	(035) 692606.51284110	
Onderwerp	Reality-check Noord-Hollands woningbouwbod	Postbus 3007 2001 DA Haarlem

Geachte mevrouw van der Meij,

Op 1 juni jl. heeft u het indicatieve Noord-Hollandse woningbouwbod aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorgelegd.

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek herkennen zich in dit bod, omdat dit indicatieve bod van Noord-Holland uitgaat uit van dezelfde opgaven die ook in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) (en in Noord-Holland Noord) als regionaal uitgangspunt voor de woningbouw gelden. Het indicatieve bod ligt ook in lijn met de verstedelijkingsstrategie van de MRA en de propositie van de MRA voor het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving.

U vraagt ons als gemeenten nu:

1. een reactie op het realisme van plancapaciteit en programmering tot 2030
2. een reactie op de randvoorwaarden voor het indicatieve bod

Onderstaand wil ik namens de gemeenten Hilversum, Gooise Meren, Huizen, Wijdemeren, Blaricum en Laren op uw beide verzoeken ingaan.

ad 1. realisme van plancapaciteit regio G&V en programmering tot 2030

Bouwen naar behoefte

In 2021 sloten gemeenten, woningcorporaties en provincie Noord Holland een woonakkoord. Dit akkoord behelsde een opgave in nieuwbouw conform de behoefteprognose 2019 zoals door PNH becijferd. Inmiddels heeft de gemeente Weesp ons regionale samenwerkingsverband verlaten. Naar aanleiding daarvan is de behoefteprognose geactualiseerd; op basis van de nieuwe raming 2021 en met verrekening van Weesp is de opgave (inclusief de inhaalbehoefte) voor G&V nu 6.900 nieuwe woningen in 2030, oplopend tot 9.800 in 2040 - dat was respectievelijk 9.400 in 2030, oplopend tot 11.500 in 2040.

Plancapaciteit

Uitgaande van een benodigde 130% in de voorraad plannen om aan voldoende realisatie te kunnen voldoen, kunnen we constateren dat de plancapaciteit is toegenomen van 108% naar 120% en daarmee nu dichterbij de 130% benadert dan een-twee jaar geleden.

Van alle plancapaciteit is ongeveer een kwart als (r.o.technisch) 'hard' aan te merken, een verschuiving ten opzichte van eerdere jaren ten teken dat er, naast het afvallen van de (veelal oudere en daarmee hardere) plannen in Weesp (lees: Bloemendalerpolder) en het opleveren van circa 1000 woningen per jaar, relatief veel nieuwe (zachte) plannen zijn bijgekomen.

Realisme

Met resultaten uit het verleden is er niet per se een garantie naar de toekomst te geven. Tegelijk kunnen we constateren dat de regiogemeenten de afgelopen jaren – sinds het einde van de economische crisis –

circa 1000 woningen per jaar hebben opgeleverd, ofwel het dubbele van het regionaal historische gemiddelde. Weliswaar zal de productie van Weesp vanaf 2022 aan Amsterdam worden toegerekend, maar daar staat tegenover dat er andere (voor onze regio) grotere ontwikkelingen in productie gaan komen, zoals centrumgebied Hilversum en Crailo.

In dit kader hechten we eraan te benadrukken dat woningbouw in de regio Gooi en Vechtstreek sinds oudsher eerder organisch is qua karakter dan grootschalig. In het indicatieve bod van de provincie, primair gebaseerd op essentiële, grote projecten, komen dan ook slechts enkele projecten uit onze regio voor. De betreffende projecten staan regionaal goed in het vizier en zijn of worden aangemeld bij versnellingstrajecten. Voor de regio zelf (en daarmee o.i. ook voor de MRA en de provincie) zijn de kleine(re) projecten minstens zo essentieel als de grote(re).

Kwaliteit en betaalbaarheid

Al sinds RAP1 sturen de regiogemeenten op betaalbaarheid via het uitgangspunt '*minimaal een derde sociaal*'. Sinds onze regionale woonvisie uit 2016 is daar de focus op het middensegment (aandeel 'betaalbaar' in de definitie van de minister) bijgekomen.

In het Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek is deze dubbele opgave herbevestigd. Daarbij wordt opgemerkt dat een vergroting van het aanbod betaalbare vrije sectorwoningen (betaalbaar middensegment) niet per se middels nieuwbouwproductie tot stand hoeft te komen, maar ook (en vaak zelfs economisch efficiënter) kan worden gerealiseerd vanuit het 'doorschuiven' (liberaliseren) van sociale huurwoningen. Voorwaarde daartoe is natuurlijk wel een voldoende ruime productie van sociale huurwoningen.

Toegevoegd aan de ambities ten aanzien van de woningproductie is de opgave van voldoende sociale huurwoningen in de voorraad. Daarbij onderschrijven we vanuit ons Woonakkoord het belang dat het bij de definitie van sociale huurwoningen gaat om woningen in bezit en beheer van woningcorporaties. Niet alleen de duurzame borging van huurprijs en huurprijsontwikkeling is hierbij van belang, maar ook de (passende) toewijzing ervan. Ook wijzen we in dit kader de rol van woningcorporaties bij het huisvesten van maatschappelijke doelgroepen, zoals in onze regio geborgd in het *regionale convenant huisvesting maatschappelijke doelgroepen*, in 2019 gesloten tussen alle gemeenten en woningcorporaties en zorgpartijen.

Materieel gezien lopen de regiogemeenten daarmee in de volle breedte van het 'fair share principe' voor op de ambities zoals nu geformuleerd door het rijk. Het schaalniveau waarop dit principe wordt toegepast is daarbij van belang. Immers, naast voldoende aantallen woningen, willen we die ook conform het provinciale beleid, realiseren 'op de juiste plek', dat wil zeggen in lijn met de provinciale omgevingsverordening en de verstedelijkingsstrategie. Dat impliceert een focus op bouwen 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.

Het feit dat het Woonakkoord niet alleen met de provincie maar ook samen met alle regionale woningcorporaties is vastgesteld borgt in de regio Gooi en Vechtstreek mede de opgaven in de betaalbaarheid van de productie als qua betaalbaarheid van de woningvoorraad. Jaarlijks worden zowel productie als plancapaciteit en ontwikkeling van de sociale voorraad gezamenlijk gemonitord en bestuurlijk besproken. De vertaling van regionale ambitie naar lokale uitvoering is daarbij cruciaal. Hoe goed ook geborgd, we zien (al langer) dat die opgaven en vooral ook door de stapeling van die opgaven – vooral de opgaven qua betaalbaarheid – steeds moeilijker te realiseren zijn. De randvoorwaarden voor de benoemde opgaven en het indicatieve bod daarop zijn substantieel en structureel.

ad 2. randvoorwaarden voor het indicatieve bod regio G&V en programmering tot 2030

Randvoorwaarden zoals benoemd door de provincie

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek herkennen zich in de randvoorwaarden zoals door de provincie zijn geformuleerd in haar indicatieve bod.

Specifiek voor onze regio is de factor *grondpositie*; naast het kleinschalige en organische karakter van de woningbouwontwikkelingen in de Gooi en Vechtstreek, is het overgrote deel van de te ontwikkelen locaties in particulier bezit en niet in eigendom van de lokale overheid. Dit maakt niet alleen het ontwikkelproces complexer, maar vaak ook lastig te sturen op betaalbaarheid.

Ook hechten gemeenten in de regio eraan te wijzen op het toegenomen belang van *participatie*; behalve een kwaliteit verhogend onderdeel van het planproces is in toenemende mate ook een vertragende factor bij de ontwikkeling van bouwplannen.

Tot slot

Naast de reactie van gemeenten wil de minister ook een reactie van (onder meer) woningcorporaties en particuliere ontwikkelaars, huurders, waterschappen.

Zeker gezien de veelheid aan partijen hebben meerdere gemeenten gemeend dat een reality check zoals de minister voor ogen staat ondoenlijk is. Risico is ook dat het een kakafonie op locatieniveau zou worden.

In plaats daar organiseren Amsterdam, de regio Amstelland-Meerlanden en de regio Gooi en Vechtstreek - zo is overeengekomen met de provincie Noord Holland- op 9 september as. in het kader van de reality-check Noord-Hollands woningbouw bod een bijeenkomst voor (koepels van) stakeholders.

Met vriendelijke groet,

Igor Meuwese
Directeur regio Gooi en Vechtstreek