

Pilot woonakkoord Gooi en Vechtstreek: een stapeling van duurzame en sociale opgaven

Algemeen	
Aan	Platform Brede Kijk
Van	Bart van Manen, Marc Maassen, Inge Huiskers
Datum	19-1-2023
Verspreiden	Nee
Kenmerk	23.0000139

Aanleiding

Op 11 mei 2021 hebben de gemeenten en woningcorporaties in Gooi en Vechtstreek, samen met de Provincie Noord-Holland, het Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek ondertekend. Het woonakkoord gaat uit van een integrale woningopgave, waarin zowel de beschikbaarheid, betaalbaarheid én het klimaat een belangrijke plek hebben. Dat maakt voor het Woonakkoord dat de stapeling van opgaven centraal staat. Het Woonakkoord beschrijft de stapeling van opgaven als volgt: 'we moeten aan de slag met het realiseren van meer sociale huurwoningen, het middenhuur segment versterken, woningen verduurzamen en van het aardgas af halen, toekomstgeschikte woningen creëren (kleinere en toegankelijke woningen), maatschappelijke doelgroepen huisvesten, zorg dragen voor leefbare wijken en betaalbare woningen aan bieden'. Voor wat betreft het klimaat komt dit in twee ambities van het Woonakkoord terug: de verduurzaming van woningen en de juiste woning op de juiste plek, ook i.r.t. het (veranderende) klimaat en landschap.

Hoewel de geschetste stapeling van opgaven een kans kan bieden, kan het tegelijk ook een voortvarende aanpak belemmeren. Daarom staat ook expliciet het 'leren door experimenteren' genoemd; zowel voor 'sociale' als 'duurzaamheids-' opgaven. Door het uitvoeren van verschillende pilots ontdekken we wat wel en niet werkt bij de stapeling van opgaven.

Op dit moment zitten we in de afrondende fase van twee pilotprojecten van het Woonakkoord – een naar doorstroming als middel voor beter gebruik van de bestaande voorraad en een naar de ontwikkeling van een regionale voorziening voor mensen die tussen wal en schip vallen, IBP+. Deze pilots geven met name invulling aan de sociale opgaven. Voor wat betreft klimaat en duurzaamheid geven we nog (te) weinig invulling aan het aspect 'leren door experimenteren'. In de gemeenten en bij woningcorporaties in Gooi en Vechtstreek staat duurzaamheid al wel hoog op de agenda. Denk aan de ontwikkeling/renovaties bij woningcorporaties (circulair/duurzaam glas bij GenO), of het verduurzamen van de bestaande voorraad, waarmee de woningcorporaties in de regio goed op koers liggen. Of, aan de ontwikkelingen bij Arenapark en het Stationsgebied in Hilversum, waar duurzame stedelijke ontwikkeling een belangrijke pijler is. Toch blijkt het in de praktijk, het moment van bouwen of renoveren, soms lastig om vanaf het begin goed alle aspecten van de integrale woonopgave mee te nemen en worden de sociale aspecten van woningbouw eerder meegenomen ten koste van de vaak (nu nog) 'extra' duurzaamheidseisen.

Desondanks zijn er absoluut kansen om (nog meer) met de duurzaamheidsambities aan de slag te gaan in concrete projecten. De onderstaande alinea's beschrijven een aantal concrete aanknopingspunten en randvoorwaarden (de context van de opgaven), waarin er voor de (duurzame) woningbouwopgave een kans ligt. Juist de mogelijkheid om op het fysieke aspect van de stapeling van opgaven aan de slag te gaan.

Welke kansen liggen er?

Woonakkoord Gooi en Vechtstreek tot nationale ambities

Het is goed om een aantal ontwikkelingen/aanleidingen te schetsen die sterk relateren aan de stapeling van duurzame opgaven (zonder betaalbaarheid uit het oog te verliezen) en het starten van een mogelijke pilot. De ambitie in het Woonakkoord zelf, zoals hierboven al geschetst, is natuurlijk een directe aanleiding om nader te onderzoeken hoe in een of enkele pilots de duurzaamheidsopgaven geïntegreerd kunnen worden. Sterker, het is als doel opgenomen hier een pilot voor op te starten gedurende de looptijd van het Woonakkoord.

Als 'steun in de rug' zijn er in (boven)regionaal verband enkele convenanten en intentieovereenkomsten opgesteld en afgesloten. 3 van deze overeenkomsten zijn op MRA niveau opgesteld, namelijk het Convenant Houtbouw, de Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Bouw en het Convenant Toekomstbestendige Bouw. Al deze overeenkomsten bieden een basis hoe klimaatbestendigheid, houtbouw, natuurinclusiviteit, biodiversiteit, energie en circulaire ambities uitgewerkt kunnen worden in (ver)bouwplannen en gebiedsontwikkeling. Een aantal van de gemeenten en woningcorporaties in Gooi en Vechtstreek hebben zich verbonden aan deze overeenkomsten. Dit biedt handvaten om goed in bestaande planvorming en/of processen mee te nemen. Met een mogelijke pilot wordt bovendien zelf ruimte gecreëerd om te onderzoeken hoe de (gestapelde) duurzaamheidsambities goed in te passen.

Daarnaast is er ook op nationaal niveau in bijvoorbeeld het Klimaatakkoord of het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) beschreven hoe bestaande en toekomstige bouw op een meer duurzame manier gerealiseerd kan worden. Uiteraard geldt op nationale schaal ook het Bouwbesluit.

De kans(en) in Gooi en Vechtstreek

De komende jaren vindt er ontwikkeling (m.b.t. woningbouw) plaats in het gebied. Van kleinere bouwprojecten tot grotere gebiedsontwikkelingen. Het is in de voorbereiding mogelijk om bij een of enkele van deze ontwikkelingen een pilotproject op te nemen en te onderzoeken op welke manier de gestapelde duurzaamheidsambities het beste kunnen worden ingepast.

Er zijn in ieder geval vanuit duurzaam en lokaal materialen aanbod en vanuit landschappelijke inpassing twee kansen om aan de slag te gaan. Vanuit het Goois Natuur Reservaat (GNR) komt jaarlijks ca. 900m³ zaaghout vrij. Hiervan is ongeveer 320m³ zgn. Douglas zaaghout waarvan houtbouw skeletten voor 30 tot 40 woningen gebouwd kunnen worden. Daarnaast zijn er nog zeker 300m³ hout op jaarbasis van 'mindere' kwaliteit die vanuit circulair oogpunt interessant zijn om bijvoorbeeld als houtvezelisolatie; een goed isolerende optie. Voor beide is waarschijnlijk wel aanvullend onderzoek nodig. Bovendien zijn er verschillende lokale verwerkers die voor de kleinere toepassingen ook van natuurlijke (en lokale) materialen een toepassing in de woningbouw hebben bedacht of kunnen realiseren.

Voor de Gooi en Vechtstreek is de afwisseling en wisselwerking van bebouwde kernen en natuur (zowel bos en heide, als water) een belangrijke kernwaarde. Vanuit de Regio Gooi en Vechtstreek is de afgelopen jaren het zgn. Bouwtuin-project "Naar een nieuwe streekarchitectuur" uitgevoerd. Dit project heeft zich gefocust op de landschappelijke en natuurlijke inpassing van (nieuwbouw) woningen in het gebied, de zogenaamde streekarchitectuur. Het concept van de Streekbouw onder het Bouwtuinmodel gaat uit van de karakteristieke eigenschappen van het landschap, lokale natuurlijke grondstoffen en bij voorkeur lokale ambacht/verwerking. De vraag daarbij was op welke manier je nieuwe woningbouw meer passend bij het landschap van de regio kan toepassen. Via dit project is ook al een eerste uitwerking van de houtbouw mogelijkheden met GNR uitgewerkt en zijn in verschillende casussen (klei-, veen- en zandbodem) al ideeën uitgewerkt. Dit is vervat in het Streekbouwhandboek "Naar een

Nieuwe Streekarchitectuur". Vanuit dit onderzoek kan eventueel ook bijgedragen worden aan de pilot uit het Woonakkoord.

Kortom, genoeg aanleiding (en kansen) om een te bekijken op welke manier een pilot voor de stapeling van duurzame opgave vorm kan krijgen. Zowel vanuit ambitie en beleid (Woonakkoord en verschillende convenanten) en al enkele concrete aanknopingspunten (houtbouw en streekarchitectuur) liggen er kansen om op relatief korte termijn met verschillende partijen een idee uit te werken.

Een vergezicht?

Het vrijgekomen hout vanuit het Goois Natuur Reservaat (320m3 Douglas hout) staat gelijk aan houtbouwskeletten voor ongeveer 30 woningen per jaar. De opgave voor de regio Gooi en Vechtstreek (uit het Woonakkoord) is om en nabij de 8800 woningen bijbouwen tot 2040. Vanaf 2025 is dat nog 15 jaar, dat wil zeggen 450 woningen die tot 2040 circulair, natuurinclusief en duurzaam zijn (met houtbouw als basis). Dit is (maar) 5% van de totale opgave. Een mooi ambitie en doel voor de komende jaren? Te beginnen met een pilot!

Waar, wat, hoe en met wie?

Allereerst moet er draagvlak zijn bij de verschillende partijen (in 'eerste ring') om de bovenstaande kansen in een pilot uit te werken. Indien hier genoeg animo voor is, dienen er vervolgens voor de uitwerking van de pilotkeuze (o.a. locatie), houtbouw, isolatie, streekarchitectuur en uitwerking aanvullende onderzoeken uitgevoerd te worden. Daarna zouden de partijen kunnen nadenken over intentieafspraken met de verschillende partners.

De partners voor dit traject zijn in ieder geval de Regio Gooi en Vechtstreek, Goois Natuur Reservaat (GNR), (een of meerdere) woningcorporaties, (een of meerdere) gemeenten, Provincie Noord-Holland en het project Bouwtuin streekarchitectuur.

Hoe ziet de pilot eruit?

- We gaan in Gooi en Vechtstreek een (nieuw)bouwproject ontwikkelen waarin speerpunten **duurzaamheid en betaalbaarheid** gekoppeld worden
- We werken met verschillende betrokken **partners** samen
- We zoeken: een project van minimaal **30 woningen** (en **een vergezicht** naar bijna 500 woningen)
- Te realiseren door: een van onze **woningcorporaties**
- In het **sociale huursegment**
- Met toepassing van **lokaal materiaal** (aanbod hout GNR)
- Past binnen cultuur en landschappelijke kenmerken (**streekarchitectuur**)
- Past binnen **MRA convenanten houtbouw, toekomstbestendige bouw en klimaatadaptieve bouw**
- We financieren haalbaarheidsonderzoek /opstartfase vanuit **Woonakkoord-subsidie** van Provincie NH

Voorstel

Het voorstel is om tijdens de Brede Kijk op 19 januari 2023 op te halen hoe gemeenten en woningcorporaties tegen de start van een pilot aan kijken en eventueel gezamenlijk al de vervolgstappen op een rij te zetten. Dat is in ieder geval vervolg onderzoek, maar ook bijvoorbeeld een extra bijeenkomst met alle partners.