

# Productieafspraken Gooise Meren

2020 t/m 2024

Het Gooi en Omstreken

Versie definitief  
16 maart 2020



**Het Gooi en Omstreken**

*gewoon goed wonen*

**gm** gemeente  
gooisemeren



# Inhoudsopgave

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Kaderafspraken en productieafspraken	4
1.2	Woningbehoefte	4
1.3	Partijen	4
1.4	Bezit Het Gooi en Omstreken	4
<b>2</b>	<b>Voorraad ontwikkeling</b>	<b>5</b>
2.1	Uitgangspunten	5
2.2	Productieafspraken	5
<b>3</b>	<b>Procesafspraken</b>	<b>6</b>
3.1	Gezamenlijke rol	6
3.2	Rol van gemeente	6
3.2.1	Taskforce	6
3.2.2	Processen, regelgeving en inspraak	6
3.2.3	Planmonitor	7
3.2.4	Ontwikkellocaties	7
3.3	Rol van corporatie	7
3.3.1	Nieuwbouw	7
3.3.2	Participatie	7
3.3.3	Ontwikkellocaties	7
3.4	Creatief meedenken	8
3.5	Monitoring en evaluatie	8
<b>4</b>	<b>Ondertekening</b>	<b>9</b>
	<b>Bijlage 1 Productieafspraken 2020-2025 Gooi en Omstreken</b>	<b>10</b>
	<b>Bijlage 2 Definities</b>	<b>11</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Kaderafspraken en productieafspraken

De prestatieafspraken voor de gemeente Gooise Meren zijn opgesplitst in kaderafspraken en productieafspraken. De kaderafspraken betreffen samenwerkingsafspraken op verschillende volkshuisvestelijke thema's. Kaderafspraken voor de periode 1 januari 2020 tot 31 december 2024 zijn op 1 oktober jl. ondertekend.

In aanvulling op de kaderafspraken worden per corporatie productieafspraken gemaakt. Kaderafspraken en productieafspraken samen vormen de prestatieafspraken, zoals bedoeld in de Woningwet, artikel 44. De prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord.

## 1.2 Woningbehoefte

In opdracht van gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigers heeft RIGO een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen in Gooise Meren groter is dan de huidige voorraad. Tot 2025 moet de omvang van de sociale huurvoorraad groeien naar een omvang van minimaal 5.800 woningen om in de woningbehoefte te voorzien. Om de wachtrijen niet verder te laten oplopen, staan de opgaven uit de Woonvisie nog steeds overeind. In deze productieafspraken maken partijen afspraken over de bijdrage van Het Gooi en Omstreken aan deze opgave.

Met de productieafspraken tussen de gemeente, huurdersorganisaties en corporatie, spannen we ons in om de woonbehoefte van nu en in de toekomst vanuit de lokale en regionale woonvisie vorm te geven. Gemeente en corporatie spannen zich in om productieafspraken in de toekomst meer op regioniveau te maken.

## 1.3 Partijen

Deze productieafspraken zijn gemaakt door de volgende partijen:

- Gemeente Gooise Meren
- Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken
- Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO)

## 1.4 Bezit Het Gooi en Omstreken

Het Gooi en Omstreken bezit in 2020 circa 780 zelfstandige sociale huurwoningen<sup>1</sup> in de gemeente Gooise Meren, geconcentreerd in de kern Bussum. Op de locatie van het voormalig gemeentehuis Muiden gaat Het Gooi en Omstreken her-ontwikkelen. Op deze locatie komen sociale huurappartementen. Voorliggende productieafspraken hebben betrekking op de sociale huurvoorraad van Het Gooi en Omstreken in Gooise Meren.



<sup>1</sup> Voor definitie zelfstandige sociale huurwoning zie bijlage 2

## 2 Voorraad ontwikkeling

### 2.1 Uitgangspunten

Wij hechten er aan de volgende algemene uitgangspunten ten aanzien van de voorraad sociale huurwoningen in Gooise Meren wederzijds te bevestigen:

- De woningbehoefte in Gooise Meren op 31 december 2024 is gezamenlijk vastgesteld op 5.800 sociale huurwoningen. Hiervoor is nieuwbouw van minimaal 350 woningen nodig.
- Om een groei van de voorraad sociale huurwoningen te realiseren vraagt de gemeente alle corporaties om tot 2025 in ieder geval een nullijn te hanteren. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen op 1 januari 2025 ten minste even groot is als het aantal op 1 januari 2020.
- Hiervoor is het van belang dat het aantal onttrekking aan de voorraad sociale huurwoningen door verkoop en liberalisatie wordt beperkt tot een minimum.
- De corporaties die hiertoe de middelen en mogelijkheden hebben wordt gevraagd om de voorraad sociale huurwoningen in haar voorraad tot 2025 substantieel te laten toenemen, zodat we hiermee voorzien in de behoefte van groei van het aantal sociale huurwoningen.
- Corporaties zoeken naar mogelijkheden binnen het eigen bezit / grondposities om sociale huurwoningen toe te voegen.
- De gemeente zet zich in om bestaande woningbouwlocaties tijdig beschikbaar te krijgen en de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties te onderzoeken.

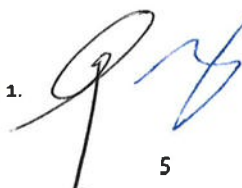
### 2.2 Productieafspraken

Om invulling te geven aan de voorgenoemde uitgangspunten, over de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen in bezit van Het Gooi en Omstreken over de periode 1 januari 2020 tot 31 december 2024, spreken we het volgende af<sup>2</sup>:

- Het Gooi en Omstreken gaat 100 tot 150 sociale huurwoningen toevoegen<sup>3</sup>.
- Daarnaast heeft Het Gooi en Omstreken de ambitie om daarbovenop maximaal 200 extra sociale huurwoningen toe te voegen.
- Het aantal verkopen en liberalisaties wordt tot een minimum beperkt.

<sup>2</sup> Concrete plannen staan vermeld in de tabel productieafspraken 2020 – 2025 in bijlage 1.

<sup>3</sup> Voor definitie wanneer woning meetelt voor de productieafspraken, zie bijlage 2.



5

## 3 Procesafspraken

Wij werken samen als gemeente en corporaties aan het tijdig realiseren van de gewenste bouwproductie van sociale huurwoningen. Hiervoor is het nodig om vanuit ieders rol bij te dragen om de opgestelde ambities te bereiken.

### 3.1 Gezamenlijke rol

Het is een gezamenlijke rol van gemeente en Het Gooi en Omstreken om in de behoefte van sociale huurwoningen in Gooise Meren te voldoen. We spannen ons samen in voor het beschikbaar krijgen van voldoende locaties om de nodige sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

De gemeente en Het Gooi en Omstreken spannen zich gezamenlijk in om op zoek te gaan naar geschikte locaties voor nieuwbouw. De gemeente zet zich hierbij in om gemeentelijke locaties beschikbaar te stellen voor sociale huurwoningen en Het Gooi en Omstreken beweegt zich actief op de markt om deelname aan projecten van private ontwikkelaars zeker te stellen.

Het is een gezamenlijk en blijvend aandachtspunt dat er ook voor de langer termijn (periode na deze productieafspraken) locaties beschikbaar zijn in de gemeente waar gebouwd en verdicht kan worden voor de toevoeging van de sociale huurwoningen.

### 3.2 Rol van gemeente

#### 3.2.1 Taskforce

Het instellen van een Taskforce, waaraan de gemeente en de woningcorporaties die nieuwbouw in de gemeente willen realiseren deelnemen. In de Taskforce wordt nauw samengewerkt en kennis opgedaan om de gewenste bouwproductie (350 woningen) te realiseren, zoals ook genoemd in de kaderafspraken.

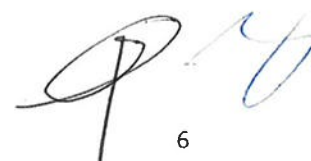
Er volgt een opdracht aan de Taskforce met als doel om de sociale huurvoorraad uit te breiden. Er wordt in de Taskforce gezamenlijk gekeken naar allerlei mogelijkheden om tot toevoeging van sociale huurwoningen te komen, zoals bijvoorbeeld onderzoek naar tijdelijke woonvormen en hoe om te gaan met verdichting binnen en buiten de gevel. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en condities zoals bijvoorbeeld grondbeleid, moeten het mogelijk maken dat de nieuwbouwambitie kan worden gehaald.

Via de taskforce wordt periodiek door de gemeente inzicht gegeven in de (mogelijke) ontwikkellocaties in de gemeente. Hierbij gaat het om zowel de locaties vanuit de gemeente, als de locaties van derden wanneer deze bekend zijn bij de gemeente.

#### 3.2.2 Processen, regelgeving en inspraak

Bij nieuwbouw en transformatie van woningen zijn regelgeving en inspraak onderdeel van het proces. De gemeente spant zich in om de processen rond regelgeving en inspraak zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. De gemeente stelt alles in het werk om met de beschikbare (ambtelijke) capaciteit de projecten zo goed mogelijk te realiseren in samenwerking met de corporaties, onderdeel hiervan is ook de participatie. Afstemming hierover vindt plaats in de Taskforce.

De gemeente Gooise Meren verleent medewerking voor de aanvraag van RVV (Regeling Vermindering Verhuurdersheffing) subsidie voor te ontwikkelen sociale huurwoningen binnen de gemeente.



### 3.2.3 Planmonitor

Doordat bouwplannen kunnen vertragen of soms zelfs helemaal komen te vervallen, is het zaak dat er genoeg plannen in het vat zitten. De gemeente zorgt ervoor dat er in haar nieuwbouwprogramma een overcapaciteit zit voor de realisatie van het gewenste aantal toevoegingen van sociale huurwoningen. Het nieuwbouwprogramma en de plancapaciteit wordt besproken en gemonitord in de Taskforce zodat er zicht is op de haalbaarheid van de gezamenlijke ambitie om 350 sociale huurwoningen te realiseren.

### 3.2.4 Ontwikkellocaties

Ontwikkellocaties komen als volgt tot stand:

1. Op door corporaties te verwerven gronden van derden.
2. Door herstructurering of inbreiding van bestaande posities.
3. Op via gemeente tot stand te brengen posities bij derden / gemeente.

De gemeente heeft een positieve grondhouding ten opzichte van de initiatieven die kunnen leiden tot uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in Gooise Meren. Beleid, middelen en instrumentarium worden actief ingezet om de doelstelling met betrekking tot de nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. De ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van de gemeente, wordt belegd bij één (of meerdere) van de in de gemeente actieve woningcorporaties.

#### 1/3 sociaal in nieuwbouwplannen

- Beleidsmatig is een aandeel van minimaal 1/3 sociaal verankerd in de woonvisie Gooise Meren 2017-2025.
- De gemeente spant zich in om op alle (gemeentelijke) locaties minimaal 1/3 sociaal te realiseren.
- Het college vraagt in het voorjaar van 2020 aan de gemeenteraad om de Compensatieregeling betaalbare woningen Gemeente Gooise Meren 2020 vast te stellen.

#### Private ontwikkelingen

- Privaatrechtelijk worden afspraken gemaakt over een minimaal aandeel van 1/3 sociaal bij locatieontwikkeling door derden.
- Binnen lopende en nieuwe projecten, van private ontwikkelingen waarin sociale huurwoningen worden gerealiseerd, stuurt de gemeente op het betrekken van de corporaties. Dit gebeurt door in onderhandelingen met marktpartijen bij gebiedsontwikkeling, zowel bij lopende als nieuwe projecten, te sturen op (meer) sociale huurwoningen in bezit bij corporaties.

## 3.3 Rol van corporatie

### 3.3.1 Nieuwbouw

Het Gooi en Omstreken zorgt samen met de gemeente ervoor dat de gestelde doelstelling met betrekking tot nieuwbouw en het nastreven van de ambitie, zoals verwoord in 2.2 productieafspraken, wordt behaald.

### 3.3.2 Participatie

Het Gooi en Omstreken zorgt dat de participatie rondom nieuwbouw en transformatie van het eigen bezit goed, voortvarend en standvastig wordt opgepakt.

### 3.3.3 Ontwikkellocaties

In het geval van private ontwikkelingen neemt Het Gooi en Omstreken (ook) zelf het initiatief om aan te haken bij particuliere / private ontwikkelingen om zodoende het sociaal programma af te nemen. De gemeente spant zich actief in om initiatiefnemers / private partijen te attenderen op het onderbrengen van het aandeel sociaal bij een corporatie.



7



Het Gooi en Omstreken neemt het initiatief om in overleg te treden met eigenaren van braakliggende locaties over tijdelijke woningbouw, in afwachting van verdere planvorming. Waar mogelijk ondersteunt de gemeente in het proces om tot realisatie van tijdelijke woonvormen te komen.

Het is voor de corporaties niet wenselijk om met elkaar te concurreren op basis van grondprijzen. Dit komt de sociale huursector uiteindelijk niet ten goede. Dit kan worden ondervangen doordat de corporaties afspreken wie welke ontwikkeling voor zijn rekening neemt. Corporaties geven in de Taskforce hier terugkoppeling over. Vereiste is dat het plan voldoet aan de kwaliteitseisen van de gemeente en dit mogelijk is binnen het aanbestedingsbeleid waar de gemeente aan gebonden is.

Het Gooi en Omstreken gaat onderzoeken hoeveel woningen door middel van transformatie of herstructurering van bestaande locaties van Het Gooi en Omstreken kunnen worden toegevoegd. Het uitgangspunt bij herstructurering is dat het financieel haalbaar is. Hierbij zullen er minimaal 1,5 keer zoveel woningen moeten worden gerealiseerd dan de huidige aantallen van de bestaande locatie.

### 3.4 Creatief meedenken

Door creatief met elkaar mee te denken, proberen we zoveel mogelijk kansen met betrekking tot het toevoegen van sociale huurwoningen te creëren.



- De gemeente voert het gesprek met de corporaties over de modernisering van parkeernomen, rekening houdend met toekomstige mobiliteitsontwikkelingen op locaties van sociale huurwoningen.
- De corporaties onderzoeken allerlei vormen van verdichting binnen of buiten de gevel (optoppen, splitsen, etc.).
- Waar groei van het aantal nieuwbouwwoningen op bestaande locaties mogelijk is (verdichting binnen of buiten de gevel), is de gemeente in principe bereid om grond te verkopen ten bate van herontwikkeling (denk aan groenstroken, stoepen, etc.).
- Gemeente vraagt de corporaties om mee te denken over de mogelijkheden van het ontwikkelen van sociale huurwoningen boven bestaande winkels.
- De gemeente staat in beginsel positief tegenover initiatieven om bedrijfsruimten te transformeren naar sociale huurwoningen indien er sprake is van langdurige en problematische leegstand. De mogelijkheid tot bestemmingswijziging is daarbij sterk afhankelijk van de locatie (kernwinkelgebied, winkelstrips, bedrijventerreinen).

### 3.5 Monitoring en evaluatie

Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd aan de hand van door Het Gooi en Omstreken aangeleverde realisatiecijfers. Indien nodig treden partijen in overleg om afspraken tussentijds te herzien.

Jaarlijks worden de voorliggende productieafspraken, samen met de opgestelde kaderafspraken d.d. 1 oktober 2019, bestuurlijk geëvalueerd en vastgesteld. De vastgestelde kader- en productieafspraken zijn samen de jaarlijkse vastgestelde prestatieafspraken, zoals bedoeld in artikel 44 van de Woningwet.

Afspraak is dat de verkopen en liberalisaties tot het minimum worden beperkt, zie 2.2 productieafspraken. Mocht blijken dat de benodigde aanvullende investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid of voor de energietransitie niet gerealiseerd kunnen worden zonder extra verkoopopbrengsten, dan gaan de gemeente, Het Gooi en Omstreken en Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO) met elkaar in gesprek over mogelijke oplossingen.




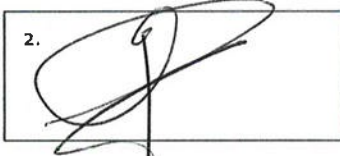
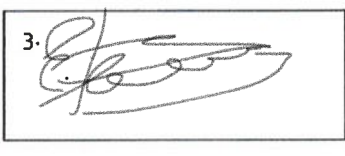
## 4 Ondertekening

1. De gemeente Gooise Meren, vertegenwoordigd door de heer N. Schimmel, wethouder wonen
2. Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken, vertegenwoordigd door de heer M. van Gessel, directeur-bestuurder
3. Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO), vertegenwoordigd door de heer E. Beuker

verklaren deze productieafspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en gezamenlijk verantwoordelijkheid af te zullen leggen over de nakoming van deze afspraken. Zij vormen de wederzijdse intenties, ambities en resultaten voor de periode van 2020 tot 2025. Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen in voorgaande pagina's van dit document is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Productieafspraken Gooise Meren 2020 t/m 2024, Het Gooi en Omstreken'.

De overeenkomst is digitaal ondertekend door alle partijen.

1. 	2. 	3. 
d.d. <u>17-03-2020</u>	d.d. <u>19-03-2020</u>	d.d. <u>19-03-2020</u>

## Bijlage 1 Productieafspraken 2020-2025 Gooi en Omstreken

Productieafspraken 2020-2025	Gooi en omstreken
Voorraad sociale huur (zelfst. won.) per 01/01/2020	782
<b>Onttrekkingen aan sociale huurvoorraad periode 2020-2025</b>	
Sloop	0
Verkoop	0
Liberalisaties / van sociaal naar geliberaliseerd	-1
Anders	0
<b>Totaal onttrekkingen 2020-2025</b>	<b>-1</b>
<b>Toevoegingen aan sociale huurvoorraad 2020-2025</b>	
Nieuwbouwplannen	82
<i>Nieuwbouw ambitie*</i>	268
Aankoop	0
Transformatie	0
Deliberalisatie / van geliberaliseerd naar sociaal	0
Anders	0
<b>Totaal toevoegingen 2020-2025</b>	<b>82</b>
Voorraad sociale huur (zelfst. won.) per 31/12/2024	863
Voorraadontwikkeling 2020-2025	81

*\*aantallen worden niet meegenomen in de totaal toevoegingen*



Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned above the page number.

## Bijlage 2 Definities

### Definities sociale huurwoning

Voor de definitie van het aantal sociale huurwoningen, zoeken we aansluiting bij bestaande definitie bepalingen en peildata, zoals ook vastgesteld op regioniveau. Dit draagt bij aan een eenduidig beeld over de voorraad sociale huurwoningen.

*Alle zelfstandige huurwoningen met op de peildatum een gereguleerd sociaal huurcontract.*

Hierbinnen vallen ook:

- Leeggekomen woningen die met een gereguleerd sociaal huurcontract werden verhuurd.
- Sociale huurcontracten uit het verleden met een andere naam: huur-op-maat contracten. Het type huurcontract is leidend (hieronder vallen dus ook woningen waarvan de huidige huurprijs door eerdere huurverhogingen door de liberalisatiegrens zijn gegroeid).

Hierbuiten vallen:

- Kamers (want niet-zelfstandig);
- Onzelfstandige woningen die via zorginstellingen worden verhuurd;
- Geliberaliseerde woningen
- Sociale huurwoningen vanuit commerciële dochter vallen niet onder betreffende definitie. Deze woningen worden wel meegerekend met de voorraadafpraak in de regionale woonvisie.

### Definitie nieuwbouw

Woningen tellen we mee voor de geformuleerde doelstelling van nieuwbouw wanneer het gaat om:

- Gerealiseerde nieuwbouw.
- Woningen die in aanbouw zijn.
- Vergund en / of definitief in opdracht gegeven per 31 december 2024.

### Peildatum

De peildatum voor de aanlevering van de gegevens is 31 december, hiermee is er aansluiting bij de jaarverslagen van de corporaties.

