Memo

DATUM 2 september 2021

AAN GEMEENTERADEN WESTFRIESLAND

Voortgang uitvoering woonakkoord

Inleiding

Op 5 november 2020 heeft de VVRE het woonakkoord besproken. Besloten is om het woonakkoord in alle gemeenten ter besluitvorming aan te bieden. Vanaf die periode is gestart met de uitvoering van het woonakkoord. De uitvoering vindt plaats tijdens de looptijd van het akkoord. De looptijd is van 2020-2025. Samen met de provincie zijn diverse activiteiten opgepakt. Een deel van de activiteiten is nog niet gestart.

In het woonakkoord zijn de opgaven voor West-Friesland beschreven, is aangegeven wat we al doen aan de opgaven en in acties vervat wat we aanvullend gaan doen de komende 4 jaar. De doelstellingen uit de regionale Woonvisie zijn als basis gebruikt voor het woonakkoord. De opgaven zijn ingedeeld naar nieuwbouw (kwantiteit en kwaliteit), revitalisering bestaande bouw en overige opgaven. Ook is benoemd waar we de samenwerking met het Rijk willen opzoeken. In deze memo wordt per opgave de voortgang beschreven.

Feestelijke ondertekening

Op woensdag 9 juni jl. hebben twaalf marktpartijen in Westfriesland hun handtekening gezet onder de samenwerking met de Westfriese gemeenten en de provincie Noord-Holland om vaart te maken met de bouw van meer nieuwe koop- en (sociale) huurwoningen en het verduurzamen van bestaande woningen. Tijdens een feestelijk online evenement ter ere van de samenwerking aan het woonakkoord werd ook de Woonchallenge gelanceerd; een project waarbij jongeren worden uitgedaagd om innovatieve woonconcepten voor éénpersoonhuishoudens te ontwikkelen.

Subsidies

Voor diverse onderdelen van het woonakkoord is van de provincie Noord-Holland subsidie ontvangen voor de uitvoering. Voor het algemene procesmanagement levert de provincie een bijdrage van €31.650,-.

Nieuwbouw

Opgave 1 ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag volgen/opvoeren woningbouwproductie

De regio wil tot 2025 jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren. Acties die daarvoor nodig zijn, betreffen onder meer het op orde krijgen en houden van voldoende planvoorraad en voldoende tempo in de bouwproductie. De afspraken in het Woonakkoord moeten mede bijdragen aan versnelling van de woningproductie. Voorop staat dat de regio en de provincie gezamenlijk proberen de knelpunten van projecten die niet of minder snel van de grond komen op te lossen.

Om tot deze productie te komen, gaan we samenwerken volgens de principes van adaptief programmeren. Op onderdelen passen we deze principes reeds toe, zoals de toetsing van kwalitatieve programma's van plannen vanaf 12 woningen aan het Westfriese afwegingskader. Een aantal andere principes vroeg nog om nadere uitwerking, zoals een intensieve samenwerking met de markt, het beter benutten van juridische instrumenten en monitoring.

Samenwerking met de markt
De gemeente Hoorn en Medemblik hebben deze intensieve samenwerking met de markt opgepakt met Woonpact HOME. In de samenwerkingsovereenkomst Woonpact HOME maken marktpartijen en de gemeenten afspraken hoe zij samen meer en sneller woningen kunnen bouwen. De marktpartijen, bestaande uit ontwikkelaars, makelaars en woningcorporaties, hebben zich verenigd in het samenwerkingsverband Woningmakers Westfriesland. Deze partijen maken samen concrete afspraken over aantallen, maar ook over type woningen en de kwaliteit van de woningen. In de planmonitor houden de partijen nauwgezet bij hoe de productie vordert en of er nog belemmeringen zijn. Dit bespreken de partijen regelmatig tijdens een bouwberaad, waar actuele ontwikkelingen, eventuele hobbels en oplossingen per project besproken worden. Alles is erop gericht om de woningnood in deze regio terug te dringen.

Voor de samenwerking met de markt is een subsidie van €81.435,- van de provincie Noord-Holland ontvangen.

De overige regiogemeenten zijn uitgenodigd om hierbij aan te haken zodat de aanpak verbreed kan worden naar de regio en de principes van adaptief programmeren beter benut kunnen worden.

Juridische instrumenten bevordering woningbouw
In het woonakkoord is afgesproken om te onderzoeken of in contracten voor nieuwe initiatieven opgenomen kan worden dat de planologische toestemming wordt ingetrokken, indien een plan niet tijdig gerealiseerd wordt (zonder schadecompensatie). Hiervoor heeft de regio een advies ontvangen. Dit advies wordt nader onderzocht en zal daarna inclusief een vervolgproces aangeboden worden aan de VVRE.

Monitoring
De regio heeft nog geen voortgang gemaakt op het onderdeel monitoring. Dit wordt op een later moment opgepakt.

Opgave 2: ruimte voor nieuwe duurzame en betaalbare plannen
In het woonakkoord zetten de partijen zich in op voldoende planvoorraad voor de ambities. Met plannen passend binnen gemeentelijk en provinciaal beleid en regelgeving en binnen de marktvraag. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen, streven we (conform de principes van adaptief programmeren) naar een planvoorraad van circa 130% ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Bij plannen voor de langere termijn of met veel onzekerheid zetten we in op 'gefaseerd hard maken'. Zo voorkomen we dat vertraagde plannen de planologische ruimte bezet houden voor andere plannen die wél snel gerealiseerd kunnen worden. Voor het creëren van voldoende harde planvoorraad zet de regio in op ambitietafels, onderzoek naar het beschikbaar krijgen van voldoende betaalbare voorraad en het bijwerken van het kwalitatief afwegingskader wonen.

Ambitietafel
Gemeenten organiseren samen met waterschap en provincie gemiddeld één keer per jaar een ambitietafel voor het inzichtelijk maken van kansrijke nieuwe locaties voor woningbouw in relatie tot de reeds beoogde locaties voor woningbouw en de onderlinge samenhang. De eerste Ambitietafel vond plaats op maandag 5 juli. Hierin is ingegaan op:

1. welke zachte plannen toegevoegd worden aan de harde planvoorraad;
2. nieuwe zoekrichtingen en potentiële woningbouwlocaties om toe te voegen aan de zachte planvoorraad.

De resultaten van de tafel worden gebundeld. Eerste conclusie is dat de regio voldoende plannen op tijd gereed kan maken om de komende jaren 900 woningen per jaar op te leveren. De opgehaalde resultaten worden nader onderzocht en zullen daarna inclusief een vervolgproces aangeboden worden aan de VVRE.

Onderzoek betaalbaarheid
De regio heeft nog geen voortgang gemaakt in dit onderzoek. Dit wordt op een later moment opgepakt.

Afwegingskader wonen 2021
Het afwegingskader is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in dit afwegingskader.

In het woonakkoord is afgesproken om het regionaal afwegingskader wonen aan te passen. De gemeenten werken sinds 2017 met het kwantitatieve afwegingskader en sinds 2019 ook met het kwalitatieve afwegingskader. Het afwegingskader functioneert goed voor de gemeenten. Ook de provincie is positief over deze werkwijze. In deze aanpassing ligt de nadruk op de kwantitatieve afweging, het objectiveren van het Westfriese vooruitdenken en de toenemende ambities van duurzaamheid.

Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken. De basis bevat wettelijke verplichtingen en het vooruitdenken bevat de regionale ambities. Zodra nieuwe woningbouwinitiatieven in ontwikkeling komen, toetsen de gemeenten deze aan dit afwegingskader. Het afwegingskader gaat uit van lokale en regionale belangen (onder andere kwantiteit, kwaliteit en fasering). Het vormt geen keurslijf, wel vormt het een manier om met elkaar het gesprek aan te gaan en een handvat om te sturen op onze ambities. Het vormt tevens een basis voor het gesprek met ontwikkelaars en andere initiatiefnemers.

Het afwegingskader wonen 2021 ligt in september voor bij het bestuurlijk VVRE ter instemming zodat de colleges daarover een besluit kunnen nemen. Het Afwegingskader wordt ter kennisname aan de provincie aangeboden.

Opgave 3: diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen
Binnen deze opgave zet de regio zich in op voldoende nieuwe woonvormen die passen bij de woningbehoefte en bijdragen aan de woonkwaliteit van de regio. Het gaat om diversiteit in woonvormen die onderscheidend zijn ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, maar ook onderscheidend ten opzichte van andere regio's. De regio organiseert hiervoor een regionale Woonchallenge.

Regionale Woonchallenge
De regio organiseert een regionale woonchallenge. De challenge richt zich op innovatieve woonconcepten voor éénpersoonshuishoudens. Studenten worden uitgenodigd om een ontwerp/woonconcept voor jongeren te bedenken voor bedrijfsverzamelgebouw MIX in Hoorn. Met de ideeën kan de eigenaar van het pand een serieus plan maken voor transformatie van het gebouw. Een innovatief en inspirerend woonconcept met, voor en door jongeren. Op 26 november 2021 tijdens een Woonmanifestatie mogen de beste 3-5 inzendingen hun ontwerp presenteren en wordt de winnaar bekendgemaakt.

Bestaande bouw
Opgave 4: bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereid laten zijn op een aardgasvrije gebouwde omgeving
De regio wil voor 2030 18.000 woningen verduurzamen. Acties die daarvoor nodig zijn betreffen het uitvoeren van Transitievisies Warmte en het inzetten van het Servicepunt Duurzame Energie.

Opgave 5: stedelijke vernieuwing inzetten
De regio wil levendige en vitale woonwijken en buurten. Het aanpakken van kwetsbare wijken en buurten heeft voordelen en kan meerdere doelstellingen combineren. De grootste uitdaging voor verduurzaming zit vaak in de verouderde wijken. Het vergroenen van deze wijken draagt, naast vele andere voordelen, ook bij aan een verbetering van de leefbaarheid. Het verbeteren van de woon- en leefomgeving draagt bij aan de gezondheid van onze inwoners door o.a. het stimuleren van actieve mobiliteit (lopen en fietsen). De regio heeft afgesproken om eerst te onderzoeken naar welke wijken en buurten in aanmerking komen voor vernieuwing. Dit onderzoek vindt plaats in Q3 2021.

Opgave 6: langer zelfstandig thuiswonen bevorderen
De gemeenten bevorderen het langer zelfstandig thuiswonen door in te zetten op bewustwording. De gemeenten willen dit uitbreiden met een stimuleringsregeling. Daarnaast vraagt deze opgave om een gevarieerd woningaanbod passend bij de wensen en behoeften van inwoners, met speciale aandacht voor mensen met een zorgvraag. Ook tussenvormen (bijvoorbeeld tijdelijke woonvormen voor revalidatie) tussen zelfstandig thuiswonen en verpleeghuizen zijn van belang.

Stimuleringsregeling senioren
De regio heeft nog geen voortgang gemaakt op het ontwikkelen van de stimuleringsregeling. Dit wordt op een later moment opgepakt.

Bewustwordingscampagne Lekker Blijven Wonen
De gemeenten Hoorn en SED werken samen aan de bewustwordingscampagne Lekker blijven wonen. De andere Westfriese gemeenten zijn benaderd om (weer) deel te nemen aan de bewustwordingscampagne. De regio heeft hiervoor van de provincie een subsidie ontvangen van € 7.544,25 voor de tweede helft van 2020 en € 20.572,50 voor 2021. De planning is om voor 2022 eveneens een subsidie aan te vragen.

Onderzoek Woonvormen van senioren in Westfriesland
De regio heeft een onderzoeksbureau ingeschakeld om onderzoek uit te voeren naar de woonvormen voor senioren. In het onderzoek staat de volgende vraag centraal:

- Wat zijn passende en wenselijke woonvormen voor zeventigplussers, hoeveel woningen zijn de komende twintig jaar nodig voor zeventigplussers in West-Friesland en welke voorzieningen zijn nodig om zo lang mogelijk prettig oud te kunnen worden in de eigen omgeving?

Het resultaat van het onderzoek wordt in januari 2022 verwacht. Voor de uitvoering van het onderzoek is een subsidie van €20.375,- van de provincie Noord-Holland ontvangen.

Opgave 7: klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen

De regio wil een gezonde leefomgeving en volgen de risicodialoog voor klimaatadaptatie en betrekken de uitkomsten in onze revitaliseringsprogramma's voor bestaande woonwijken. We verbinden klimaatadaptatie aan de opgave voor een gezonde leefomgeving, waarbij we extra aandacht hebben voor het combineren van opgaven die ook de biodiversiteit ten goede komen. Om dit te bereiken ontwerpen we klimaatadaptief. In het afwegingskader wonen 2021 is dit onderdeel uitgewerkt en toegevoegd als afwegingsonderdeel/criterium.

Opgave 8: niet vitale recreatieparken transformeren

De regio wil nieuwe waarde creëren voor niet-vitaal aanbod. De provincie heeft in samenwerking met de regiogemeenten in de regio Noord-Holland Noord een afwegingskader opgesteld voor de transformatie van niet vitaal aanbod. De VVRE heeft dit afwegingskader besproken. Per gemeente worden kansen benut.

Overig

Opgave 9: voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers in balans met omgeving

De regio wil inzicht in de omvang van het aantal buitenlandse werknemers die in onze regio werken en verblijven. We willen passende maatregelen nemen met als doel dat buitenlandse werknemers op een kwalitatieve wijze wonen in de omgeving van hun werk. Om meer zicht op de omvang van het aantal buitenlandse werknemers te krijgen, hebben we in de regio Westfriesland nader onderzoek gedaan.

De regio heeft vanaf juni 2021 een regionaal projectleider ingehuurd met behulp van subsidie van de provincie. De provincie levert een bijdrage van €62.700,-. De projectleider heeft de opdracht om de doelstellingen van de huisvesting buitenlandse werknemers uit het Pact van Westfriesland, (verder uitgewerkt in opgave 9 van het Woonakkoord) en het plan van aanpak huisvesting buitenlandse werknemers in Westfriesland te realiseren. Opgave 9 van het Woonakkoord spreekt over voldoende kwalitatief passende (zowel tijdelijke als permanente) huisvesting te realiseren voor buitenlandse werknemers en het invoeren van een adequaat en actueel persoonlijk registratiesysteem. Daarnaast moet de projectleider ook aandacht hebben voor het sociale vlak. De economie kan niet meer zonder de buitenlandse werknemers en die zullen dan ook gekoesterd moeten worden. Meer aandacht voor integratie, eerlijke kansen en waardering komen aan de orde. De buitenlandse werknemers zijn deels de structurele verjonging van de regio en kunnen daardoor een belangrijke rol gaan spelen in het leefbaar houden van onze kernen.

Opgave 10: Innovatie stimuleren

De regio wil onderzocht hebben op welke vraagstukken innovaties gewenst zijn, opdat die ingebracht kunnen worden bij het Innovatiecentrum Bouw. Het gaat om innovatieve oplossingen voor specifieke locaties, maar ook voor specifieke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, klimaatneutraal, circulair en natuur- en landschapsinclusief bouwen en de opgave voor een gezonde leefomgeving. Bureau BSP verricht dit onderzoek en brengt kennis en ervaring in op het gebied van innovatie. Bij de afronding van de actie die zij uitvoeren worden ook de gewenste innovaties besproken met de werkgroep en een separate lijst van de inventarisatie die zo ontstaat bijgehouden.