

Inleiding

Op woensdag 26 augustus 2020 organiseerden de zeven gemeenten in de regio West-Friesland samen met de provincie Noord-Holland een marktconsultatie met bouwers, ontwikkelaars, makelaars, corporaties en Hoogheemraadschap over het (concept) woonakkoord Westfriesland. De deelnemerslijst staat opgenomen in de bijlage. De bijeenkomst voorgezeten door Jelle Blaauwbroek (Provincie Noord-Holland) vond plaats in de raadzaal van gemeente Hoorn die geheel is aangepast volgens de corona richtlijnen.

Provincie en gemeenten

Het woonakkoord wordt gesloten tussen de provincie en de zeven gemeenten in West-Friesland. Namens de provincie was gedeputeerde Cees Loggen aanwezig en namens de gemeenten wethouder Marjon van der Ven (Hoorn) en wethouder Erik Struijlaart (Enkhuizen). Jelle startte met een korte interview met Cees en Marjon.

Wethouder Van der ven geeft aan dat West-Friesland tot de top 10 beste woonregio's van Nederland wil behoren. Daarbij is het nodig om te bouwen voor inwoners van West-Friesland, maar ook voor mensen uit de MRA. Het gaat om binnen- en buiten stedelijk bouwen.

Gedeputeerde Loggen geeft aan dat het woonakkoord belangrijk is om voldoende woningen te bouwen (versnellen) maar ook de waarde van de open ruimte te behouden. Dat vraagt om draagvlak. Het woonakkoord bundelt de belangen en uitdagingen. Afstemming met ontwikkelaars is daarbij essentieel. We hebben elkaar nodig.



Discussie

Na een digitale presentatie over de opgaven van het woonakkoord (deel 1) volgt een discussie met de deelnemers.



Deelnemers geven in een eerste reactie aan dat ze blij zijn dat er een Woonakkoord wordt gesloten. Hoe meer duidelijkheid hoe beter. De opgaven zoals beschreven, de ambities van de regio, worden herkend. Het is goed dat deze samen met de provincie zijn geformuleerd. Nog mooier zou het zijn als de marktpartijen mede ondertekenaars worden. Je krijgt dan een vorm van publiek-private samenwerking. Het woonakkoord wordt gezien als kader, maar deelnemers geven aan dat het vervolgens vertaald moet worden in onderdelen die tastbaar en hanteerbaar zijn. In het akkoord staan veel ambities, “het is stapeling van kostbare ambities”. Het is in de praktijk lastig om aan alle ambities te voldoen. Prioriteiten en keuzes zijn belangrijk. “Soms moet je kiezen voor een 7 i.p.v. een

9". Het vraagt ook om een 'echt gesprek' met ontwikkelaars en gemeenten. Is het beoogde aantal woningen per jaar (minimaal 900) reëel? Moet je soms niet kiezen voor buitenstedelijke locaties om de ambities (duurzaamheid, betaalbaarheid) te realiseren? Mag je inleveren op bepaalde ambities of kan je via innovatie alle ambities gezamenlijk bereiken? Genoemd wordt dat je soms 'de koek moet vergroten' om bij passende oplossingen te komen. Met instrumenten als ambitietafels en versnellingskamers zijn goede ervaringen opgedaan om dit gesprek te voeren. Aangegeven is dat je meer kan sturen op de output. Hoeveel woningen kan je per jaar echt bouwen?

Bij de deelnemers is behoefte aan zoveel mogelijk duidelijkheid aan de voorkant. Wat zijn de wettelijke, provinciale en gemeentelijke kaders waaraan een plan moet voldoen. Wat verstaan we onder begrippen als circulair, klimaat adaptief en natuurinclusief? Duidelijkheid voorkomt vertraging en extra inzet van ambtenaren en bij ontwikkelaars.

Maar helder is ook dat er wetgeving is, dat plannen moeten voldoen aan landelijke regels (ladder), de provinciale omgevingsvisie, landschappelijke kwaliteiten, bestemmingsplan en bouwbesluit. Maar goede plannen die in het begin zijn afgestemd voorkomen onnodige onduidelijkheid en inspraak. De methode van HIP, waarin plannen integraal worden besproken is een voorbeeld van een goede werkwijze.

Slimme verstedelijking

Plannen moeten een hoog realiteitsgehalte krijgen. Dat kan via adaptief en vraaggestuurd programmeren. Ook moet goed gekeken worden naar type woningen die interessant zijn voor inwoners én voor mensen uit de randstad. Zijn dat eengezinswoningen, seniorenwoningen, hofjes, kangoeroewoningen, starterswoningen, etc.? Op dit moment is de vraag naar woningen groot blijkt bij makelaars, ook al komt dat niet uit alle woonwensenonderzoeken. Er is aandacht gevraagd voor de gevolgen van verdere verdichting in het stedelijk gebied, met de suggestie om meer te investeren in openbaar groen in plaats van particuliere tuinen.

Grondprijzen (grondpolitiek) zijn van belang om zo te zorgen dat plannen en dus woningen betaalbaar blijven. Sociale woningbouw in inbreilocaties is vanwege de hoogconjunctuur onbetaalbaar. Soms moet je kiezen voor corporatiewoningen op locaties buiten dure binnenstedelijke locaties. Het vraagt om meer regie van gemeenten (uitnodigingsplanologie) en een A4 met wensen bij een locatie. Kijk ook nog eens goed naar de rol van planeconomen (werkt nu soms vertragend).

Deskundigheid

Er wordt gevraagd te vertrouwen op deskundigheid en kennis bij ontwikkelaars. Provincie en gemeenten kunnen dan meer in de rol van controleur. Er wordt een tekort aan personele capaciteit bij de overheden (gemeenten en provincie) ervaren. Ontwikkelaars zijn bereid om tijdelijk capaciteit beschikbaar te stellen aan gemeenten, mocht daar behoefte aan zijn.



Acties

In deel 2 van het woonakkoord worden de opgaven uitgewerkt in acties. Als bijlage wordt ook een overzicht toegevoegd van alle buitenstedelijke locaties (hard en zacht) in de regio die momenteel in beeld zijn.

Gesproken is over 'Branding' van de regio. Deelnemers vinden dit minder belangrijk. Natuurlijk moet de regio in beeld zijn, maar mensen kiezen voor een betaalbare woning in een mooie omgeving. Op dit moment is de vraag al hoog.

Op dit moment is er genoeg bouwcapaciteit (handjes). Op onderdelen (installatietechniek, warmtepompboringen) is het wel lastig om voldoende deskundigheid te krijgen en natuurlijk spelen corona en de inzet van buitenlandse werknemers een rol. Meer samenspraak in de planning kan leiden tot het efficiënt inzetten van de beschikbare capaciteit.

Slot

Na een succesvolle bijeenkomst volgens de deelnemers bedankt gedeputeerde Loggen en wethouder Van der Ven de deelnemers. Met de opbrengst van vandaag kan het woonakkoord aangescherpt worden zodat het concreter wordt en aansluit op de praktijk. De bijeenkomst was leerzaam en inspirerend.



Bijlage Deelnemers

- Peter van Oeveren – BPD
- Jac Vries – VBM ontwikkeling
- Frank Nannings – USP vastgoed
- Han Leurink – Intermaris
- Dick Olie – Boekweit Olie
- Albert Gieling – Woonschakel
- Martin Bosch – Woningmakers
- Karel Bruin - Baerts - Hoogheemraadschap
- Mariska Appelman – De Stijl makelaar
- Sebastiaan Vriend – Piet Swart vastgoed
- Marjon van der Ven – wethouder gemeente Hoorn
- Erik Struijlaart – wethouder gemeente Enkhuizen
- Caroline van de Pol – wethouder Koggenland (digitaal)
- Cees Loggen – gedeputeerde provincie Noord-Holland
- Bestuursondersteuning provincie Noord-Holland
- Voorzitter Jelle Blaauwbroek
- Tim van Rooijen - provincie NH
- Norbert Broenink – gemeente SED (tevens verslag)
- Hans Ooijevaar – gemeente Koggenland
- Janna Arjaans – gemeente Hoorn