Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord

Partijen:

Gemeenten in Noord-Holland Noord, zijnde de gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Den Helder, Dijk en Waard, Drechterland, Enkhuizen, Heiloo, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel en Uitgeest. Hierna gezamenlijk te noemen de regio of de regio Noord-Holland Noord, vertegenwoordigd door bestuurlijk trekkers M. van der Ven en G. van Iterson Scholten.

Provincie Noord-Holland, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Loggen, gedeputeerde Ruimtelijke ordening (inclusief wonen), hierna te noemen: provincie;

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de heer H. de Jonge, hierna te noemen: minister / Rijk.

Woningcorporaties (ondertekenen/steunverklaring)

Bouwende partijen (steunverklaring)

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1. Overwegingen voor de aanpak van een gezonde woningmarkt 3
1.2. Rollen en verantwoordelijkheden 5
2. Kaart van onze opgave: Versnellingslocaties woningbouw. 7
3. Woningbouwafspraken en versnelling 8
3.1 Woningbouwopgave en versnelling 8
3.2 Betaalbaarheid 15
3.3 Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken 17
3.4 Herstructurering 17
3.5 Vakantieparken 17
3.6 Mobiliteit 18
3.7 Duurzame en toekomstbestendige bouw 20
3.8 Ruimtelijke ordeningsaspecten 21
3.9 Samenwerking, sturing en monitoring 22
3.10 Kritische succesfactoren en ondersteuning 25

1. Inleiding

1.1. Overwegingen voor de aanpak van een gezonde woningmarkt

Noord-Holland Noord biedt snelle ontwikkelkansen en locaties voor een pallet aan onderscheidende urbane, groenstedelijke en landelijke woonmilieus, met appartementen en gezinswoningen. Woonmilieus die nabij historische stadskernen, polders en duingebieden liggen. De regio kenmerkt zich door een krachtige economie die is verweven met die van de MRA. Ook zijn er innoverende economische clusters, zoals de maritieme sector in Den Helder en de agriport A7. Kortom, een unieke kans om woningbouw te versnellen en de provincie als geheel te versterken en te verbinden. Noord-Holland Noord is goed bereikbaar als onderdeel van het daily urban system van de MRA, maar ook met de rest van Nederland. Via de Zaanse Corridor, de Hoornse corridor en de Helderse Lijn is er een dagelijkse forensenstroom van meer dan 100.000 mensen. Door woningbouw rond deze corridors te concentreren en de bestaande infrastructuur te optimaliseren kunnen we snel slagen maken. In 2020 zijn de regio, provincie en bouwende partijen (de Woningmakers en Woon Gangmakers) een langjarige relatie aangegaan met het ondertekenen van de Woondeal Noord-Holland Noord. Dit deden zij om een bijdrage te leveren aan het oplossen van enorme woningnood in de eigen regiogemeenten, maar ook om een handreiking te doen aan de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Dit moet met name gebeuren in enkele grote versnellingsgebieden. Dit zijn:

- Alkmaar: 7.950 woningen aan kanaaloevers en overige binnenstedelijke locaties
- Hoorn: ongeveer 6.000 woningen (Holenkwartier, Poort van Hoorn etc.)
- Dijk en waard: 7.150 woningen (OV knooppunt Dijk en Waard etc.)
- Heiloo/Castricum Limmen: 1.650 woningen in de Zandzoom
- Den Helder: 1.500 woningen
- Zoeklocaties Oostelijk in West Friesland: circa 4.500 woningen

Zoeklocaties aan de Noordelijke Lijn Alkmaar Den Helder: circa 3.000 woningen in Schagen en Hollands Kroon, waaronder Schagen Oost en de kernen rond de A7.

Met het opstellen van de Woondeal 1.0 in 2020 is de basis voor versnelling van het woningbouwprogramma gelegd. De richting staat. Deze basis hebben de gemeenten, provincie en de bouwende partijen (vertegenwoordigd door de Woningmakers en Woon Gangmakers) in 2022 verdiept door de gebiedsgerichte knelpunten die gezamenlijk moeten worden opgelost uit te werken in een Addendum op de Woondeal 1.0. In het Addendum zijn alle locaties langsgelopen die moeten worden versneld. Ook zijn de benodigde investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de infrastructuur geïnventariseerd zodat we de regio bereikbaar houden ook als we de woningbouw versnellen. Dit kan bijvoorbeeld door het opheffen van spoorse doorsnijdingen bij de Beverwijkerstraatweg, rondom station Alkmaar, station Dijk en Waard, Hoorn binnenstad en Schagen-Zuid, het opwaarderen van stations en stationsgebieden evenals het investeren in nieuwe vormen van duurzame mobiliteit ook op plekken waar de trein niet komt. Denk aan snelfietsrouters, de verbetering van aansluiting van lokale infrastructuur op provinciale- en rijkswegen (rotondes, afritten, tunnels), etc. Hierin hebben we duidelijk aangegeven wat we zelf gaan doen de komende jaren en waar we hulp bij nodig hebben van het Rijk. Het Addendum vormt een belangrijke basis waarop we in deze woondeal voortbouwen. Het actualiseren van de Woondeal 1.0 naar de Woondeal NHN 2.0 is hierin een mooie stap. In de Woondeal is het Addendum samengevat in het hoofdstuk mobiliteit (3.6). Daarnaast is het Addendum integraal opgenomen als bijlage bij de Woondeal NHN 2.0.

Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel om in samenwerking met marktpartijen en corporaties de realisatie van voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincies en de gemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze Woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven en de randvoorwaarden die moeten worden ingevuld om deze afspraken tot realisatie te kunnen brengen. Hierbij hanteren we het motto: We dagen elkaar uit tot het uiterste maar houden elkaar niet aan het onhaalbare. De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder het borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Via de Woondealtafel (zie hoofdstuk 3.9: Samenwerking) kunnen knelpunten binnen deze opgaven vanuit rijk en regio

geagendeerd worden, om gezamenlijk het gesprek te voeren en naar oplossingen te zoeken. Indien hiervoor andere mogelijkheden zijn, wordt in gezamenlijkheid bekeken waar de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen.

In de Woondeal NHN 2.0 ligt de focus op de woningbouwopgave, maar is waar nodig met het oog op de woningbouwdoelen de verbinding gelegd met de bredere opgaven zoals mobiliteit. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar om via woningbouw de samenleving te versterken, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, klimaatadaptatie en circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen, etcetera. Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen.

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar een groei van de nieuwbouw tot 100.000 woningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

- Met provincie Noord-Holland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze opgave is in bijlage 1 gevoegd. In deze Woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie.

- In het najaar van 2022 hebben alle gemeenten in Noord-Holland Noord het Addendum op de Woondeal 1.0 vastgesteld. Dit is de basis voor de Woondeal 2.0 van waaruit we verder werken. Het Addendum is dan ook zoveel mogelijk integraal overgenomen in de teksten, met name rondom de mobiliteitsvraagstukken. In sommige gevallen zijn voorbeelden van specifieke mobiliteitsmaatregelen uit het Addendum benoemt. Deze zijn vooral ter illustratie en betekent niet dat de niet benoemde maatregelen uit het Addendum minder belangrijk zijn. Het Addendum op de Woondeal zit bijgesloten in bijlage 3.

- De Woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

- In deze Woondeal geven de regiogemeenten, provincie en het Rijk aan welke inzet zij zullen plegen. **Tegelijkertijd zijn verschillende zaken randvoorwaardelijk om onze doelen te bereiken.** Zonder invulling van deze kritische succesfactoren zijn de doelen uit de Woondeal **niet** haalbaar. Denk onder andere aan het creëren van stikstofruimte of investeringen in de regionale bereikbaarheid. Wat dit precies inhoud is in detail uitgewerkt in hoofdstuk 3.10. Alle ondertekenende partijen spreken naar elkaar uit dat deze kritische succesfactoren niet van vandaag op morgen ingevuld kunnen worden als gevolg van de complexiteit van achterliggende vraagstukken. Wel dat de versnelling van de woningbouwopgave gebaat is bij vlotte agendering en aandacht. Dat geld zowel voor het Rijk, de provincie als de regiogemeenten.

- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. De sterk verslechterende marktomstandigheden vormen een extra bedreiging om de aantallen in de gewenste kwaliteiten te realiseren. Door de sterk gestegen bouwkosten en rente in combinatie met de grote opgave om betaalbare woningen te realiseren komt de businesscase onder druk te staan. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. Daarom bespreken de ondertekende partijen in samenwerking met corporaties en marktpartijen frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.9 (Samenwerking)

- In deze Woondeal hebben we ons, samen met onze partners (bouwende partijen en corporaties) gefocust op verdieping aanbrengen op enkele cruciale punten. Dit zit met name in de onderwerpen betaalbaarheid, samenwerking en realisatiecapaciteit (locaties). Op enkele overige thema's hebben we procesafspraken gemaakt.

1.2. Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: Gemeenten, provincies, en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningmarktopgaven vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de Woondeal. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving met onder andere voldoende en passend woningaanbod. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale Woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijs/kwaliteitssegmenten, de programmering (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en overig) en voor verlening van omgevingsvergunningen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het maken van lokaal beleid in de vorm van een woon(zorg)visie en het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

  Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ''water en bodem sturend''. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.

- Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** is verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie en ruimtelijke doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave. Daarmee is de Gedeputeerde staten van de provincie regieverantwoordelijk voor het halen van de woningbouwafspraken gemaakt in deze Woondeal. De provincie doet dit in regionaal verband met de gemeenten en kan die niet zonder de benodigde ondersteuning vanuit het Rijk. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve (voldoende plancapaciteit en bouwlocaties bij gemeenten) en kwalitatieve woningbouwprogrammering (de prijssegmentering: verdeling sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en overig), waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft.- Dit gebeurt op provinciaal niveau via bijvoorbeeld de Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en omgevingsprogramma. Deze vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonakkoorden en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het doel om toe te werken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau en regionaal niveau. Het percentage van 30% sociale huur is geen bovengrens: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen én in de Woondealregio's. De provincie agendeert en neemt de verantwoordelijkheid voor de monitoring en planning van zowel de voortgang als het proces. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet Regie op de volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden voor de woningbouwopgaven en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en mededepartementen evenals monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

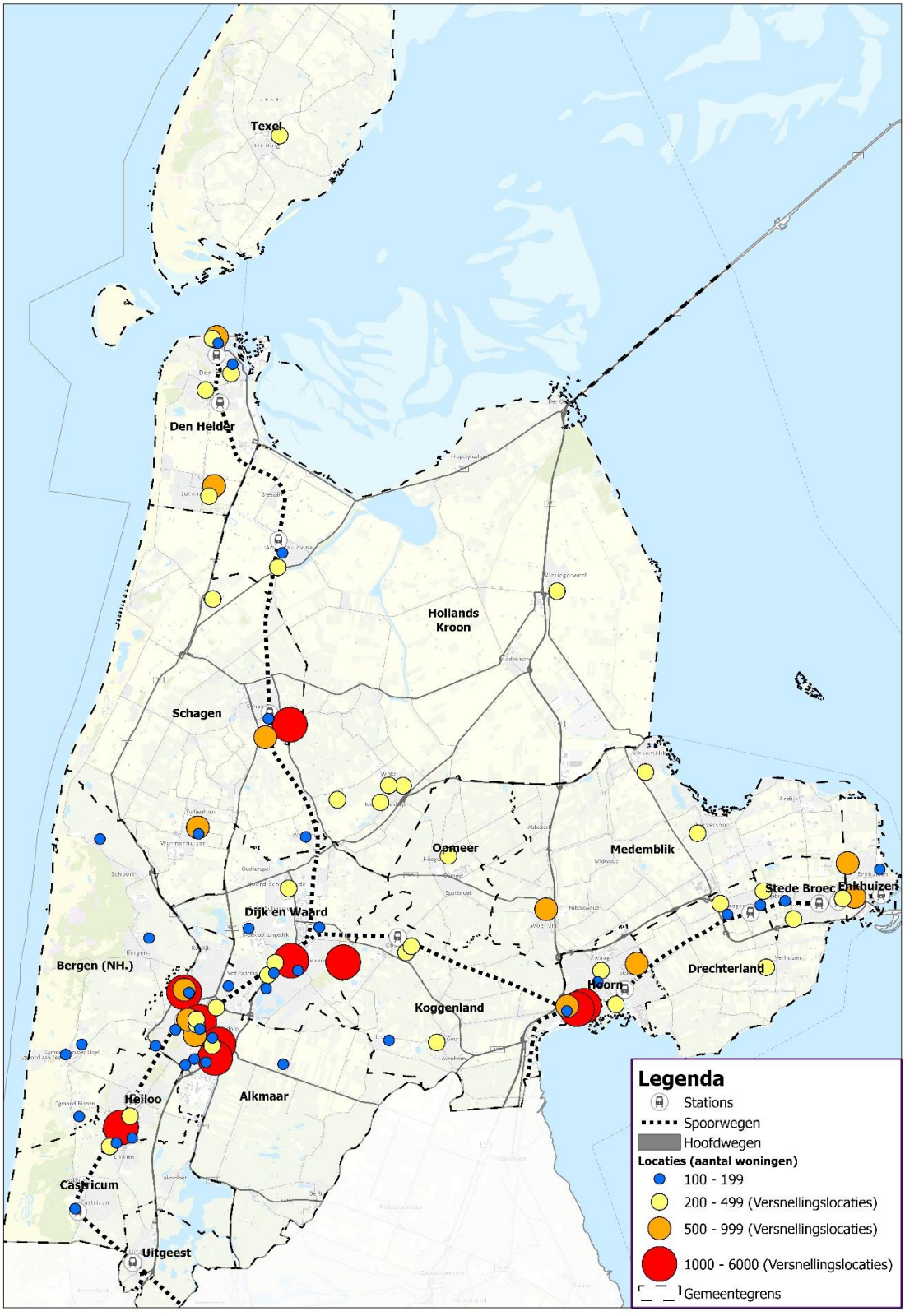
Hoewel marktpartijen en corporaties formeel geen partij zijn bij deze Woondeal, zijn ze essentieel voor de realisatie van de opgave. Daarom brengen zij gedurende het proces van totstandkoming en doorontwikkeling van deze Woondeal informatie en expertise in. Zij worden betrokken als essentiële partner in de realisatie, en daarmee in de vraag over het realisme in de plannen en de te halen doelen. Daarbij wordt gestreefd naar consensus en het tekenen van een steunverklaring.

- **Marktpartijen en corporaties** zijn de realiserende partijen en investeerders in de woningbouw. Zij zijn verantwoordelijk voor de daadwerkelijke realisatie van woningen. In de samenwerking en afstemming tussen overheid en investerende partijen kan het verschil gemaakt worden of een project al dan niet snel tot realisatie komt. Marktpartijen realiseren woningen in zowel het huur- als het koopsegment voor mensen met lage, midden- als hogere inkomens. De belangrijkste taak van woningcorporaties is bouwen, verhuren en beheren van goede, betaalbare en energiezuinige woningen voor mensen met lage inkomens. Woningcorporaties moeten hun betaalbare woningen bijna volledig toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens[1].

[1] In 2022 is dat 85% aan huishoudens met een inkomen van €40.765 voor een éénpersoonshuishouden en €45.014 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2022; deze grenzen worden jaarlijks herijkt)

2. Kaart van onze opgave: Versnellingslocaties woningbouw.

Op de onderstaande kaart staat de bekende plancapaciteit tot 2030 afgebeeld. Dit zijn de tot nog toe bekende locaties met 100 woningen of meer. Gele, oranje en rode bollen zijn aangemerkt als versnellingslocaties. Dit is in verder detail uitgewerkt in hoofdstuk 3.10 (kritische succesfactoren)



3. Woningbouwafspraken en versnelling

3.1 Woningbouwopgave en versnelling

Constatering:

In de regio Noord-Holland Noord wonen 700.000 inwoners in zeventien gemeenten. Door groei van de bevolking en verdunning van huishoudens is de druk op de woningmarkt groot, te groot. In grote delen van de regio is er een tekort aan woningen, jongeren kunnen geen wooncarrière starten, ouderen kunnen maar moeilijk een passende woning vinden omdat het gewenste aanbod om naar door te stromen er niet altijd is. Daardoor komen er onvoldoende woningen beschikbaar voor o.a. gezinnen. Daarnaast wordt de regio door mensen uit de MRA als steeds aantrekkelijker gezien. Het is de verwachting dat deze groei de komende jaren verder zal toenemen. In die context heeft de regio in afstemming met de MRA afgesproken om een deel van de behoefte uit die regio te laten landen in Noord-Holland Noord. Daarom voegen we bovenop de behoefte tot en met 2030 (ongeveer 26.000 woningen[2]), 14.000 extra woningen toe in deze periode voor een totaal van 40.000 woningen tot 2030. Daarmee helpt de regio de MRA in haar woningbouwopgave en ziet de regio dat als ze dat niet doet er verdringing op de markt zou ontstaan met als ongewenst gevolg een nog krappere woningmarkt voor eigen bevolking. Zo wordt ook meer recht gedaan aan de al lang met elkaar integrerende woningmarkten van beide Noord-Hollandse regio's. We voegen met name woningen toe in de aangewezen gebieden in alle delen van de regio (zie tabel 3). Tot 2030 gaat dit om ongeveer 33.000 woningen. De overige delen van de opgave wordt met name op kleinere locaties, ook in de kleinere dorpen en kernen ingevuld. Dit is een flinke opgave voor onze regio waar alle partijen hard aan moeten trekken om het te realiseren. Zeker nu de marktomstandigheden in korte tijd flink zijn veranderd. De rentes zijn gestegen, evenals de bouwkosten. Tegelijkertijd is het consumentenvertrouwen gedaald. In combinatie met nieuwe doelstellingen rondom betaalbaarheid, duurzaamheid, water en bodem sturend en circulair bouwen maakt dit het steeds moeilijker om de businesscase voor projecten sluitend te krijgen. Daarnaast spelen grotere vertragende vraagstukken zoals het stikstof probleem en een gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnet. De afgelopen jaren zat de conjunctuur mee, maar hebben we onze doelstellingen niet gehaald. Als we de woningbouw in de gehele regio willen versnellen betekent dit dat alle partijen de aandacht moeten focussen, problemen gezamenlijk op moeten lossen en keuzes moeten maken. Denk aan gericht werken aan grote locaties waar snel grote slagen gemaakt kunnen worden, en keuzes voor het zo efficiënt mogelijk inzetten van menselijke capaciteit.

Afspraken

3.1.1 Alle partijen[3] hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 184.000 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Holland. 40.000 woningen moeten in Noord-Holland Noord worden gerealiseerd waarvan 2/3 betaalbaar (zie hoofdstuk 3.2). De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van deze opgave (tabel 1). In 2023 wordt dit vertaald naar een opgave per gemeente.

3.1.2 Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave en verbindt zich aan de opgave om volgens een reëel tijdpad toe te groeien naar twee derde betaalbaar segment in de nieuwbouw op programmaniveau. Dit hebben we in tabel 1 en 2 en de toelichting op deze tabellen verder uitgewerkt. Momenteel zijn er plannen voor ongeveer 50.000 woningen tot en met 2030 in Noord-Holland Noord. Rekening houdend met planuitval[4] lijkt dit in theorie voldoende om de aantallen uit de woningbouwopgave te realiseren. Als we naar de netto plancapaciteit kijken (bruto – sloop), moeten

[2] Provinciale prognose 2021
[3] Texel heeft een status aparte in de woningbouwprogrammering. Dit is verder toegelicht op p.11
[4] Hierbij zijn we uitgegaan van minimaal 130% harde en zachte plancapaciteit benodigd om de opgave (100%) te halen

we echter plannen toevoegen. De monitor plancapaciteit wordt door de provincie jaarlijks geüpdatet om actueel inzicht in de planvoorraad te houden. Zie Monitor plancapaciteit [link].

3.1.3 Met marktpartijen en corporaties zijn de grootste locaties (1.000+ woningen) besproken. Zij stellen dat tenminste de helft vertraagd tot ontwikkeling zal komen als gevolg van veranderende marktsituaties en complexe locaties waarbij aan veel kritische succesfactoren moet worden voldaan . Dit betreft ongeveer 12.000 woningen in de Regio Noord-Holland Noord (50% van de grootste locaties). Als blijkt dat het vertraagd tot realisatie komen van deze locaties de algehele productie onder druk zet, dan wijzen de gemeenten en provincie in samenspraak met marktpartijen en corporaties planlocaties aan (achtervanglocaties) waarin deze vertraging opgevangen kan worden door deze te versnellen of om op deze locaties meer woningen te ontwikkelen. Marktpartijen geven aan dat dit bij voorbaat aan de orde is.

3.1.4 De “achtervanglocaties” in afspraak 3.1.3 worden in 2023 aangewezen door regiogemeenten en provincie in samenspraak met marktpartijen en corporaties. In eerste instantie kijken partijen naar locaties die voor 2040 op de planning staan en die versneld gerealiseerd kunnen worden. Daarna kan gekeken worden naar locaties waar reeds over gesproken wordt maar nog niet in Woonakkoorden, deze Woondeal of de Plancapaciteit zijn opgenomen. De achtervanglocaties kunnen enkel ingezet worden als vertraging op versnellingslocaties onontkoombaar is plus dat deze vertraging de totale productie van 40.000 woningen tot en met 2030 onmogelijk maakt. De beoogde achtervanglocatie(s) die worden versneld of opgeschaald moeten ook bijdragen aan het halen van de doelen rondom betaalbaarheid in deze Woondeal.

3.1.5 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk dat er steeds voldoende harde plancapaciteit is. Dit gebeurt door jaarlijks voldoende plannen uit de zachte plancapaciteit planologisch hard te maken middels vastgestelde bestemmingsplannen. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen sturen gemeenten en provincies erop dat de voorraad harde plannen steeds hoger is ten opzichte van de woningbouwopgave voor de komende drie jaar[5]. Marktpartijen en corporaties kunnen hier via Bouwberaden, de Woon Gangmakers en de Woningmakers Westfriesland een bijdrage aan leveren. Bijvoorbeeld door het leveren van de benodigde capaciteit om bestemmingsplannen op te stellen etc.

3.1.6 Alle regiogemeenten werken volgens het principe van adaptief programmeren[6]. Dat betekent dat de plancapaciteit voor drie jaar en verder deels zacht blijft. Daarbij wordt op transparante wijze rekening gehouden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen. Marktpartijen en corporaties dragen indien mogelijk bij aan dit proces.

3.1.7 De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Mochten er onvoldoende plannen zijn om vergunningen voor te verstrekken werken gemeenten samen met marktpartijen en corporaties om de plancapaciteit te vergroten.

3.1.8 Gemeenten en provincie monitoren de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie). De gemeenten registreren plannen, de provincie zorgt tweemaal per jaar voor een overzicht. Waar plannen vast komen te zitten werken ondertekenende partijen gezamenlijk om ze los te trekken, bijvoorbeeld door gerichte extra inspanning te leveren met hulp van de Provinciale Bouwambassadeur. Of door verschuiving van plancapaciteit tussen gemeenten. We streven naar het

[5] Dit vraagt om een lokale doorvertaling van de woningbouwopgave per gemeente. Hierover zijn afspraken opgenomen in 3.1.1 en 3.2.8

[6] In regio Kop van Noord-Holland zijn hier al reeds afspraken over gemaakt in het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK)

gebruik van één monitoringsysteem (Primavera of vergelijkbaar) in 2023. De Provincie draagt zorg voor de implementatie van dit monitoringsysteem.

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave

Aantallen Regio Noord-Holland Noord								
Bron	A	B	B	A			C	
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit[7]	Betaalbaarheid[8]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen bod (en nog in te vullen)[9]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand bod (en nog in te vullen)	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huur woningen – In plannen (extra ambitie)	Midden huur woningen – In plannen (extra ambitie)
2022	3.800	5.300	3.800	680 (0)	170 (0)	1.150 (0)	Zie tabel 2	
2023	3.800	5.800	3.400	1.140 (0)	275 (0)	1.150 (0)		
2024	4.400	8.100	3.450	1.300 (0)	325 (0)	1.330 (0)		
2025	4.400	7.200	1.650	670 (670)	285 (0)	1.330 (0)		
2026	4.600	5.650	1.300	510 (870)	295 (0)	1.390 (0)		
2027	4.700	4.650	500	160 (1.250)	110 (190)	1.290 (130)		
2028	4.700	3.900	550	120 (1.290)	40 (260)	460 (960)		
2029	4.800	4.450	500	80 (1.360)	10 (300)	290 (1.160)		
2030	4.800	1.300	0	0 (1.440)	0 (310)	10 (1.440)		
Totaal	**40.000**	**46.400**	**15.150**	**4.680 (6.880)**	**1.510 (1.060)**	**8.400 (3.696)**	**8.400 (3.300)**	**335 (0)**
A. Gebaseerd op het bod van Noord-Holland								
B. Gebaseerd op de monitor plancapaciteit. Peildatum 22 augustus 2022								
C. Deze informatie is niet beschikbaar in jaarschijven. Het totaal betreft de periode 2023 t/m 2030 en is dus exclusief 2022. Van deze aantallen zijn er 4.680 sociale huurwoningen en 1.510 middenhuurwoningen opgenomen in plannen waarvan 335 door corporaties kunnen worden gerealiseerd. Voor respectievelijk 3.720 sociale huurwoningen gaat het om ambities/voornemens van de corporaties die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting van corporaties maar deze zijn nog niet in concrete plannen zijn opgenomen. Op basis van de ambities in de portefeuillestrategieën van corporaties is er aanvullend ruimte voor de realisatie van 3.300 woningen.								

Toelichting bij tabel 1

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op regioniveau. In tabel 2 is een verdere uitsplitsing naar deelregio (Alkmaar, West Friesland en Kop van Noord-Holland) toegevoegd.

Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die – helaas – niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waar sprake is van een zogenaamde 'boeggolf' van plannen waaraan wordt gewerkt en waarvan oplevering op korte termijn is voorzien, maar waarvan een deel alsnog doorschuift. Daarnaast geldt dat er vaak ook een verschil is tussen daadwerkelijke oplevering en de administratieve afhandeling daarvan. De verdeling over jaarschijven in bovenstaande tabel is daarom indicatief. We kunnen nu al met zekerheid stellen dat hierin jaarlijks verschillen op gaan treden. Dit komt ook doordat deze aantallen afhankelijk zijn van de mate waarin gemeenten er zelf in slagen om plannen

[7] Onder harde plancapaciteit verstaan we onherroepelijke of plannen met een vastgesteld bestemmingsplan.
[8] Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.
[9] Aantal van de bruto nieuwbouw

door het planproces te loodsen en hard te maken. Daarnaast zal ook moeten worden voldaan aan de randvoorwaarden van het bod. Indien dit (nog) niet het geval is, zijn de jaarschijf-aantallen uit de tabel niet haalbaar en zal de jaarlijkse productie lager uitvallen. In het hoofdstuk Kritische succesfactoren (hoofdstuk 3.10) is aangegeven om hoeveel woningen per succesfactor het (ongeveer) gaat. Daarnaast speelt in de regio een groot mobiliteitsvraagstuk dat direct samenhangt met de woningbouwdoelstellingen. Zonder deze mobiliteitsinvesteringen in de gehele regio is de totale woningbouwopgave niet haalbaar. Dit is in detail uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 1.0 (zie bijlage 3) en op hoofdlijnen verwerkt in het hoofdstuk mobiliteit (hoofdstuk 3.6) van deze Woondeal.

De gemeente Texel heeft in het regionaal programma Kop van NH een “status aparte”. Er is geen relatie tussen de woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio. De woningmarkt op Texel functioneert daarmee grotendeels onafhankelijk. Texel heeft als eiland een eigen woningbouwprogramma voor mensen die maatschappelijk en economisch gebonden zijn. Het programma van Texel maakt onderdeel uit van de woningbouwopgave in de Woondeal Noord-Holland Noord en het woningbouw bod van de provincie Noord-Holland. Diverse gebied specifieke knelpunten zijn ook voor Texel van toepassing (stikstof, energie-infra).

De ambitie van de ’regio NHN is het oppakken van de A7 corridor als ontwikkelspoor voor woningbouw. Bij de uitwerking van de provinciale ruimtelijke puzzel zal dit worden geagendeerd en verdere uitwerking naar realisatie vindt plaats via bestaande verbanden en samenwerkingsafspraken tussen partijen.

Via de samenwerkingsafspraken wordt de planning en realisatie gevolgd. Hierop wordt waar nodig door stakeholders – overheden, corporaties en marktpartijen – geanticipeerd. Voor meer inzicht in de korte termijn productie wordt daarbij gebruik gemaakt van het sturingsinstrument Primavera of vergelijkbaar. Omdat niet de volledige productie in Primavera is opgenomen, wordt in de bovenstaande tabellen van de monitor plancapaciteit uitgegaan.

Tabel 2: Overzicht van woningbouwopgave naar deelregio

Aantallen Regio Noord-Holland Noord								
Regio	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit[10]	Betaalbaarheid[11]			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen plancapaciteit (en nog in te vullen)[12]	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand plancapaciteit (en nog in te vullen)	Koopwoningen onder de €355.000 plancapaciteit (en nog in te vullen)	Sociale huur-woningen – In plannen (extra ambitie)	Midden huur-woningen – In plannen (extra ambitie)
Kop van Noord-Holland	7.400	9.250	3.100	625 (1.530)	125 (350)	920 (1.330)	2.160 (50)	70 (0)
West Friesland	12.500	12.200	4.200	2.345 (1.260)	345 (455)	1.985 (1.790)	3.600 (2.000)	265 (0)
Alkmaar	20.100	25.850	7.850	1.590 (4.215)	1.100 (191)	1.885 (4.190)	2.610 (1.230)	0 (0)
Totaal*	**40.000**	**47.300**	**15.150**	**4.560 (7.000)**	**1.570 (1.000)**	**4.790 (7.300)**	**8.370 (3.280)**	**335 (0)**

[10] Onder harde plancapaciteit verstaan we onherroepelijke of plannen met een vastgesteld bestemmingsplan.
[11] Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.
[12] Aantal van de bruto nieuwbouw

**Let op: Deze aantallen zijn gebaseerd op de plancapaciteit en kunnen licht afwijken van de woningbouwafspraken (tabel 2) als gevolg van afronding en wijzigingen in de plancapaciteit sinds de realitycheck. Het woningbouwbod (tabel 1) van 1 oktober blijft ongewijzigd en het uitgangspunt van deze Woondeal.*

Toelichting bij tabel 2

In tabel 2 is de totaalopgave uit tabel 1 nader uitgewerkt en opgenomen welk aandeel elke regio neemt in het totaal van de bouwopgave. Het deel dat elke deelregio op zich neemt is gebaseerd op:

- De provinciale prognose (gemeenten realiseren ten minste hun behoefte aan nieuwbouwwoningen)
- De locaties uit tabel 3 van deze Woondeal (gebaseerd op het Addendum)
- De plancapaciteit van de gemeenten in de deelregio (gemeenten met een hoge plancapaciteit kunnen meer realiseren)

Het overzicht in tabel 2 is indicatief en vraagt nadere uitwerking in 2023. Bij de uitwerking van de regionale opgave naar gemeente worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bestaande verbanden en samenwerkingsafspraken tussen gemeenten en/of de provincie vormen het startpunt voor de uitwerking van de lokale verdeling.
- Rekening houden met de omvang van de voorraad in het sociale huur- en middensegment en de behoefte van elke regio op basis van de Provinciale prognose. De afspraak is dat alle gemeenten in 2023 in de nadere uitwerking van hun programmering stappen zetten om op termijn (na 2030) naar een fair share in de voorraad toe te groeien. Indien dit ook op termijn evident niet logisch of haalbaar is, kan hierop via het Bestuurlijk Woondeal overleg tussen Rijk en regio een uitzondering worden gemaakt.
- De nadere uitwerking van de programmering loopt parallel met het opstellen van de woonzorgvisies (of vergelijkbaar) in 2023 en met de lokale mogelijkheden voor huisvesting van aandachtsgroepen.
- De mogelijkheden om in de programmering daadwerkelijk aan de richtinggevende betaalbaarheidsdoelstelling in het betaalbare segment te voldoen, worden beïnvloed door bestaande afspraken voor projecten, in anterieure overeenkomsten of anderszins. Om vertraging in de realisatie te voorkomen is daarbij het uitgangpunt dat plannen met een vastgesteld bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst of een intentieovereenkomst niet hoeven te worden opengebroken. Dit betekent dat er mogelijk pas op een later moment aan de doelstelling in de programmering kan worden voldaan.
- Om duidelijk te maken welke bijdrage de corporaties kunnen leveren om het programma bij te stellen naar tot twee derde betaalbaarheid, is per gemeente in beeld gebracht hoeveel woningen corporaties kunnen en willen bouwen. Dit betreft zowel bestaande plannen als ambitie. Duidelijk is dat de bestaande plannen nog onvoldoende zijn om de doelstelling in Noord-Holland Noord rondom betaalbare woningbouw te realiseren. Gemeenten werken daarom samen met corporaties aan de hand van de opgave per gemeente (uit te werken in 2023) en de ambities van de corporaties uit in welke projecten (waarin het programma nog niet is vastgelegd in overeenkomsten) een aanvullend aandeel in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Waarbij inzet is om aan de gezamenlijke NHN-doelstelling te voldoen, toe te groeien naar twee derde betaalbaar in de productie en – op een reële termijn – een fair share in de voorraad.
- De aantallen die voortkomen uit de ambities van de corporaties kunnen binnen deelregio's anders worden ingezet, rekening houdend met de locatie- en bouwmogelijkheden en fair share in de voorraad.
- De corporaties hebben momenteel onvoldoende positie en middelen (ambitie) om een betekenisvolle bijdrage te leveren aan het realiseren van woningen in het middeldure huursegment. Daarom is slechts een beperkte opgave middeldure huurwoningen voor corporaties in de regio voorzien.

Enkele aandachtspunten bij tabel 1 en 2:

- De plancapaciteit is nu nog tot en met 2029 in beeld en valt hierdoor lager uit dan deze in werkelijkheid is. Dit wordt in 2023 aangepast in de monitor plancapaciteit.
- In de cijfers van de woningcorporaties is het jaar 2022 niet meegenomen.
- De opgenomen aantallen **zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden** opgeschreven in deze Woondeal (zie hoofdstuk 3.10 Kritische succesfactoren). Zolang deze

randvoorwaarden (nog) niet – of niet geheel – zijn ingevuld, zal de productie per gemeente en/of regio lager uitvallen.

3.1.9 Flexibele, tijdelijke woningen kunnen snel en fabrieksmatig/conceptueel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Hierin zit nu nog beperkte tijdswinst ten opzichte van reguliere woningbouw. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage te leveren. Deze wordt in 2023 nader uitgewerkt. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar.

3.1.10 Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen doormiddel van transformatie per jaar. Gemeenten en provincie zetten zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

Afspraken over bouwlocaties en prioritering

3.1.11 Gemeenten en provincie geven prioriteit aan grotere woningbouwontwikkelingen van 200 woningen of meer nabij OV en mobiliteitsknooppunten/mobipunten om de bereikbaarheid van onze steden en dorpen te borgen. Vanuit het principe 'Water en bodem sturend' houden partijen rekening met de toekomstbestendigheid van deze locaties. Focus op grote locaties moet eraan bijdragen dat de woningproductie een voldoende omvang heeft en we als regio Noord-Holland Noord snel slagen kunnen maken. Daartoe selecteren partijen in samenwerking met marktpartijen en corporaties kansrijke gebiedsontwikkelingen waar de inzet van ondersteunende middelen vanuit Rijks- en provinciale regelingen met prioriteit worden ingezet. De gerichte aanpak van exploitatietekorten bij deze gebieden is nodig om de ambities uit deze Woondeal waar te kunnen maken. Daarbij gaat het zowel om de publieke onrendabele top (waaronder mobiliteit) als de onrendabele top door een omvangrijk(er) betaalbaar programma. Overheden werken hierin samen vanuit de gemeenschappelijke doelen (wonen en bereikbaarheid). Hierbij staan realisatie van woningbouw en het stimuleren van smart mobility centraal. Zonder extra financiële ondersteuning zullen de ambities blijven steken op hoogstens het realisatieniveau van 2020 en 2021: ongeveer 2.500 woningen per jaar.

Bij deze focus gaat het om gebieden die voldoen aan meerdere van onderstaande voorwaarden:

- Voldoende omvangrijk zijn: minimaal 200 woningen met extra aandacht voor locaties met minimaal 500 woningen rondom HOV locaties of mobiliteitsknooppunten/mobipunten. Hiermee zijn circa 33.000 van de 40.000 woningen in beeld.
- Snel in uitvoering zijn: start realisatie op afzienbare termijn en met focus vanuit markt (reality-check) en overheid.

Kleine plannen verspreid over de regio behouden hun waarde. De aandacht voor die plannen komt primair vanuit de lokale gemeentelijke inzet en generieke maatregelen.

3.1.12 Op de kaart in hoofdstuk 2 zijn de sleutelprojecten in de regio aangegeven die noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. Deze knelpunten zijn geïnventariseerd als onderdeel van het Addendum op de Woondeal 2020. De ondertekenende partijen blijven via de Woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken. Voor een overzicht van de overlegstructuur met alle bestaande en op te richten tafels, zie hoofdstuk 3.9.

Afspraken rond versnelling

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien gemeenten, bouwende partijen, en provincie het gehele bouwproces tot en met de oplevering. Ook is het van belang dat gemeenten een goed participatieproces inrichten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het makkelijker toegankelijker maken van de provinciale flexpool voor gemeenten in Noord-Holland Noord waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken en samenwerking met onderwijsinstellingen.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

Algemene afspraken

3.1.13 Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties en marktpartijen bij de regionale Woondeal. Deze betrokkenheid wordt in het hoofdstuk samenwerking verder geconcretiseerd.

3.1.14 Partijen richten een regionale versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen (zie hoofdstuk samenwerking). Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en waterschappen aan. Afhankelijk van het vraagstuk kunnen kennisinstellingen en bewonersorganisaties ook worden aangesloten. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

3.1.15 Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende drie jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in de gebieden met een groot tekort in te zetten op minimaal 130% plancapaciteit (afspraak 1.3).

3.1.16 Naast afspraken over flexibele of tijdelijke woningen wordt ook ingezet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen (zie afspraken 1.6, 1.7 en 8.1), waaronder bijvoorbeeld het innovatief en projectoverstijgend inkopen van woningen via bouwstromen.

3.1.17 In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die in het Addendum op de Woondeal 1.0 2020 zijn aangewezen. Ook bekijken we welke projecten die tussen 2030 en 2040 op de planning staan versneld kunnen worden gerealiseerd of naar voren gehaald. De afspraken uit het Addendum zijn hiervoor het uitgangspunt.

3.2 Betaalbaarheid

Constatering

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:

- De sociale huurwoningen tot maximaal circa € 806,06 per maand (prijspeil 2023)
- Middenhuur tot maximaal circa € 1.000 (prijspeil 2020; of 187 punten[13])
- koopwoningen met een aankoopprijs van maximaal € 355.000 (VON).

In de provincie Noord-Holland wordt gestreefd om tot en met 2030 ongeveer 122.000 betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Gezien de veranderende marktsituatie met hogere rentes, en gestegen bouwkosten, wordt het realiseren van betaalbare woningen steeds lastiger. De businesscase is niet of steeds moeilijker rond te rekenen. Dit leidt mogelijk tot vertraging en vraagt inzet van alle partijen. Evenals een permanente vinger aan de pols om de thema's haalbaarheid en betaalbaarheid samen te laten komen. De eerste jaren zal het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen lager zijn. Gemeenten gaan reeds vastgelegde afspraken met ontwikkelaars niet openbreken in verband met voorkomen van vertraging. Extra inzet op betaalbare woningbouw komt daarom op de middellange termijn terug in de realisatiecijfers. Ook hebben we als regio oog voor het type woningen dat we toevoegen. Betaalbare woningen moeten onder andere ten goede komen aan starters en kleine huishoudens. Daarnaast is er oog voor geschikte woningen voor senioren. Zo krijgt de regio doorstroom op gang en spelen we bestaande gezinswoningen vrij.

Afspraken over Betaalbaarheid

3.2.1 De regio zet zich tot en met 2030 in om vanaf 2025, richting 2030 toe te groeien naar het realiseren van ongeveer 26.000 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt ongeveer 66% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit kan alleen onder een aantal randvoorwaarden of kritische succesfactoren, zie paragraaf 3.10 kritische succesfactoren.

3.2.2 In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Binnen de provincie Noord-Holland wordt ingezet op de realisatie van 54.620 sociale huur en 42.050 middenhuurwoningen waarvan ongeveer 6.700 middenhuurwoningen gerealiseerd worden door corporaties. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten terug te dringen. De corporaties in Noord-Holland Noord zetten zich in voor de realisatie van 8.735 corporatiewoningen. Hiervan is ongeveer 8.400 sociale huur en 335 middenhuur. Daarnaast hebben corporaties aangegeven in potentie meer woningen te kunnen realiseren. Dit gaat om ongeveer 3.300 woningen. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen. In de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken wordt deze ambitie op lokaal niveau verder ingevuld. Niet alle gemeenten in de regio bezitten grond waarop zij kunnen sturen op kwalitatief programma. Corporaties en marktpartijen zullen hier samen moeten werken om voldoende locaties voor sociale huur ook in deze gemeenten beschikbaar te maken. De gemeenten zetten hun instrumentarium en de lokale regierol in.

3.2.3 Momenteel is het aandeel betaalbaar in bestaande plannen nog onvoldoende. Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun (samen met Rijk en provincie) en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

3.2.4 Gemeenten kunnen niet in een keer van de kelder naar de zolder en de woningbouwproductie bijsturen. Om vertraging te voorkomen is het uitgangspunt dat bestaande/contractuele afspraken zoals een intentieovereenkomst, vastgestelde bestemmingsplannen en vastgestelde anterieure

[13] Op basis van het Woningwaarde Stelsel (WWS)

overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen. Wel worden in projecten waar de kwalitatieve verdeling nog niet vast ligt, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen. Omdat de kwalitatieve verdeling van ongeveer 60% van de plancapaciteit nog niet bekend is, is hier ruimte om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van twee derde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van het toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio. In 2023 wordt gewerkt aan de uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van de individuele gemeenten in Noord-Holland Noord. Afspraken worden dan vastgelegd in de te actualiseren Woondeal.

3.2.5 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

3.2.6 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is ongeveer 42.000 middenhuurwoningen en ongeveer 25.250 goedkope koopwoningen. De regio zet zich in voor de realisatie van ongeveer 2.500 middenhuurwoningen en ongeveer 12.000 goedkope koopwoningen. Dit is ongeveer 22% van de totale opgave.

3.2.7 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering minimaal 30% sociale huurwoningen op te nemen en voor gemeenten die dit al hebben te zorgen dat hun voorraad minimaal op 30% blijft. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.

3.2.8 De bijdrage die individuele gemeenten leveren aan bovenstaande doelstellingen wordt via hun nieuwbouwprogramma of op een andere wijze (bijv. splitsen) in 2023 afgestemd en uitgewerkt in lokale woon(zorg)visies of een vergelijkbaar beleidsstuk. Regionaal vindt het gesprek hierover plaats in het kader van het programma huisvesting aandachtsgroepen. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente en de regio (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte) Als naar aanleiding hiervan afspraken over sociale woningbouw wijzigen, worden deze vervolgens weer opgenomen in de Woondeal.

3.2.9 Na het opstellen van de woon(zorg)visies of vergelijkbaar vindt een herijking plaats van de afspraken die in de Woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande Woondealafspraken.

3.3 Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

Constatering

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Denk aan geclusterde woningen, bijvoorbeeld in de vorm van hofjes. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[14] en 80.000 geclusterde woonvormen[15] die ook geschikt zijn voor ouderen. Noord-Holland Noord heeft deze cijfers nog niet in beeld. Dit wordt vanaf 2023 meegenomen in de monitor plancapaciteit. Het regionale aandeel in deze opgave werken we uit na het opstellen van de woon(zorg)visies of vergelijkbaar beleidsstuk in 2023 (zie afspraak 3.2.9).

3.4 Herstructurering

Constatering

In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie[16]. De regio West-Friesland deed reeds onderzoek om het aandeel herstructurering in kaart te brengen. Met uitzondering van de regio West-Friesland, is het aandeel in deze opgave momenteel nog niet voldoende in beeld. In 2023 maken gemeenten een overzicht van het aandeel te herstructureren woningen als onderdeel van het actualiseren van de Woondeal NHN. De provincie coördineert deze inventarisatie.

3.5 Vakantieparken

Constatering

In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevindt zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Enkele jaren geleden heeft de provincie Noord-Holland een onderzoek gedaan naar vitale vakantieparken. In 2023 maakt de provincie in samenspraak met de

[14] Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

[15] Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollatortoe- en doorgankelijk.

[16] Definities herstructurering:
Vervangende nieuwbouw: het uit de voorraad halen van incourante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in het zelfde plangebied.
Grootschalige renovatie: het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoel.
Sloop: betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

gemeenten op basis van dit onderzoek een overzicht van het aandeel te transformeren vakantieparken als onderdeel van het actualiseren van de Woondeal NHN. Gemeenten dragen bij door het aangeven van mogelijke vakantieparken die zij geschikt achten voor transformatie.

3.6 Mobiliteit

Constatering
Extra woningbouw in Noord-Holland Noord heeft grote impact op ons mobiliteitssysteem. Gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid ontstaan knelpunten in het mobiliteitssysteem. De oplossing voor deze bereikbaarheidsknelpunten zit in het uitbreiden van infrastructuur en verduurzamen van mobiliteit. Financiële middelen voor infrastructuur zijn noodzakelijk en moet gelijk op gaan met de woondeal. Een mobiliteitstransitie is noodzakelijk: voorkom verplaatsingen, verander naar schone en actieve vervoerwijzen zoals fiets, lopen, openbaar vervoer, en stimuleer schoner gebruik van de auto door het gebruik te delen en de elektrische auto te stimuleren.

De mobiliteitstransitie in de regio draait om het anders invullen van vervoer – passend bij de lokale omstandigheden - om zo toe te werken naar een aantrekkelijkere omgeving voor iedereen. De regiogemeenten vullen dit in door in het mobiliteitsbeleid in te zetten op vervoer per trein, snelle busverbinding en/of verbetering van fietsvoorzieningen en het inzetten van stadrandhubs of mobipunten. Daarmee vangen we automobiliteit af en leveren zo een bijdrage aan de doorstroming op bestaande wegen, waardoor ruimte ontstaat voor noodzakelijk economisch verkeer.

Voor de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord heeft het verbeteren van de Zaancorridor en de Hoornse Lijn corridor prioriteit. Deze corridors zijn essentieel voor het faciliteren van duurzaam woon-werkverkeer met belangrijke voorzieningen- en werkgelegenheidsfuncties in de MRA. Investeringen hangen samen met het realiseren van 43.000 woningen tot 2040 in de regio Alkmaar en regio Kop van Noord-Holland en 28.500 tot 2040 in de regio West Friesland. Door via economisch beleid rondom stations, met onder andere mobiliteitshubs, ruimte te bieden aan dienstverlenende bedrijven, ontstaat een voor de exploitatie noodzakelijke en voor overheden wenselijke tegenpendel. Wonen, bereikbaarheid en economie lopen hierin samen op. Provincie en Rijk faciliteren middels PHS, ov-concessies en uitrol van een regionaal netwerk van doorfietsroutes dat dit duurzame vervoer functioneert en continue wordt geoptimaliseerd.

De verstedelijkte zuidflank van de regio (op de lijn Alkmaar, Dijk en Waard en Hoorn) vormt een scharnierpunt tussen het daily urban system van de MRA en NHN. In grote delen van Noord-Holland Noord blijft de auto een belangrijke rol vervullen vanwege de afstanden en lage woondichtheden waardoor er te weinig passagiers zijn voor OV. Hier is een duurzaam, robuust, veilig en betrouwbaar verkeerssysteem nodig dat aandacht heeft voor de auto en innovatieve vormen van OV. Koppeling van de Helderse- en Westfrieselijn aan de Zaanse en Hoornse corridors vergroot de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord en vormt zo de ruggengraat voor het OV. Daarnaast wordt ook het gebruik van de (elektrische) fiets door middel van het realiseren van doorfietsroutes in landelijk gebied gestimuleerd.

Naast de inzet op bovenstaande duurzame mobiliteitsoplossingen blijft het noodzakelijk om een toekomstbestendig wegennet te realiseren. Dit speelt met name op de grote verkeersaders waar doorstroming essentieel is (denk aan de ring Alkmaar, de A9 en de A7). Maar ook op regionale wegennetten waar weinig ruimte is voor meer verkeersbewegingen (denk bijvoorbeeld aan het wegennet in West-Friesland of de verkeersveiligheid rondom de N9, N99, N240 en N250 in de Kop richting Den Helder).

Bij het prioriteren van de mobiliteitsmaatregelen hanteren we de Ladder van Verdaas:
1. verminderen van verkeersbewegingen;
2. inzetten op duurzame mobiliteit (meer OV, fietsen en duurzame materialen);
3. optimaliseren door de bestaande infrastructuur beter te benutten;
4. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

Zo zetten de gemeenten in op efficiënte investeringen in het optimaliseren van de bestaande bereikbaarheidsinfrastructuur, verminderen van de uitstoot van CO2 en het realiseren van gezonde, groene en prettige woonmilieus (grotendeels nabij OV-knooppunten of mobipunten). Essentieel is dat op al deze opgaven (Rijks)middelen beschikbaar komen. Het gaat concreet om:

- ontwikkelen van de grote OV-knooppunten Alkmaar, Dijk en Waard en Hoorn als stedelijk hart, regionaal centrum en belangrijke hub voor NHN.
- concentreren van woningbouw bij de OV-knooppunten langs de Zaancorridor, Helderselijn en de West-Frieselijn;
- realiseren van ongelijkvloerse spoorkruisingen (Hoorn, Alkmaar, Dijk en Waard, Castricum, Schagen);
- inzetten op duurzame modaliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur in de hele regio, inclusief het landelijk gebied, waaronder een samenhangend netwerk van doorfietsroutes;
- verbeteren van de aansluiting van de corridors op de regionale netwerken voor fiets, OV en auto;
- behoud en onderhoud van doorgaande regionale lijnen in de Kop van Noord-Holland;
- een toekomstbestendige Ring Alkmaar.

Al deze opgaven vragen aandacht en haken op elkaar in. Het belang, de maatregelen en investeringen zijn uitgewerkt en onderbouwd in het addendum op de Woondeal 1.0 uit 2020 (zie bijlage 3) en gebaseerd op kengetallen voor vergelijkbare investeringen.

Afspraken:

3.6.1 Om de directe (negatieve) effecten van locatieontwikkeling op de bereikbaarheid te beperken, benutten gemeenten zoveel mogelijk hun verhaalmogelijkheden binnen gebiedsexploitaties. Waar dit onvoldoende is, of waar maatregelen effect hebben voor meerdere locaties, wordt gezocht naar alternatieve financieringsmogelijkheden (bijvoorbeeld Wbi-gelden of gelden uit het Actieplan Wonen van de Provincie).

3.6.2 Naast locatiespecifieke maatregelen zetten gemeenten en provincie in eerste instantie in op algehele bereikbaarheid per fiets en het OV evenals de verbinding daartussen (versterken van de visgraat regionale bereikbaarheid). Aanpak van weginfrastructuur is hierop aanvullend en gebeurt indien nodig. Smart mobility en ketenreisoptimalisatie (aansluiting op stadsrandhubs mobipunten en vervolgens richting OV-knooppunten) wordt gefaciliteerd conform de bereikbaarheidsvisie. Met deze aanpak vangt de regio mobiliteit af en beperkt zij de belasting van het hoofdwegennet.

3.6.3 Gemeenten en provincie werken het bovenstaande (3.6.2) uit in hun begroting en zoeken daarbij gericht naar aanvullende middelen als Nationaal Toekomstbeeld Fiets, het programma provinciale doorfietsroutes, of EU-fondsen.

3.6.4 Om het mobiliteitssysteem in de regio Noord-Holland Noord draaiende te houden, en gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid moet wat betreft de regio de nadruk liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitstransitie. Extra woningbouw is alleen mogelijk als het regionale 'bereikbaarheidssysteem' in alle facetten versterkt is. De regio is van mening dat de noodzakelijke inzet een geschatte totale investering van ongeveer 350 miljoen euro vraagt, waarvoor binnen de regio momenteel geen dekking is. Dit voorstel is uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 2020 (bijlage 3). Dit betreft onder andere het versterken van de corridors: Hoornse Lijn-Corridor en de Zaancorridor/Helderse Lijn. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met co-financiering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Van de aanvraag van regio Noord-Holland Noord is uiteindelijk ongeveer €40 miljoen toegekend. Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio van het Rijk om samen met de regio te zoeken naar een financiële oplossing. Dit zit met name

in kosten rondom de scharnierpunten Alkmaar en Hoorn. Deze investering hebben we verder uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 2020 (zie bijlage 3).

3.6.5 Naast investeringen in de hoofdinfrastructuur is met name in delen van de Kop van Noord-Holland en delen van West-Friesland van belang om woningbouwlocaties aan te sluiten op het bestaande wegennet. Vaak kunnen deze bovenplanse kosten niet uit de gebiedsexploitatie worden gedekt. In eerste instantie maken gemeenten gebruik van de uitgebreide criteria voor de Wbi waardoor woningbouwplannen van 200 woningen of meer in aanmerking komen. Ook onderzoeken gemeenten of zij van de nieuwe mogelijkheid om gezamenlijk een Wbi aanvraag voor meerdere gemeenten/locaties gebruik kunnen maken. Daarnaast is het van belang om de veiligheid op het bestaande wegennet te borgen (denk bijvoorbeeld aan de veiligheid op de N9, N99 en N250 richting Den Helder).

3.7 Duurzame en toekomstbestendige bouw

Constatering

Duurzaamheid is een leidend motief bij de realisatie van de woningbouwopgave. We dragen daarmee bij aan de opgave van 55% minder CO2 (Nationaal Klimaatakkoord), 50% minder gebruik van primaire grondstoffen en 50% minder uitstoot van stikstof in 2030 evenals andere duurzaamheidsdoelstellingen zoals het klimaatbestendig, natuurinclusief en waterrobuust inrichten van de omgeving voor 2050. Bovendien vragen oplopende bouwkosten, tekort aan opgeleide arbeidskrachten, toenemende grondstoffen- en materiaalschaarste en hoge faalkosten rigoureuze verandering in onze manier van bouwen: meer innoveren, industrialiseren, verslimmen en verduurzamen.

Daarom stimuleert de provincie en de regio, ondersteund door het Rijk, de transitie naar een circulaire economie en naar het zogenaamde circulair en conceptueel bouwen.

Afspraken

3.7.1 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector, de klimaatdoelen, en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij hebben alle partijen aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof).

3.7.2 De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

3.7.3 Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) van 0,5 of hoger, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop, en ontwikkelaars nemen dit mee bij nieuwe en lopende projecten. De huidige MPG biedt onvoldoende perspectief om actief te kunnen sturen op CO2-impact van gebouwen. Het Rijk zorgt er voor dat er naast de MPG een tweede sturingsnorm komt die is gebaseerd op de GWP-waarde (Global Warming Potential) van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO2-opslag daaraan.

3.7.4 Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO_2 op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased)

bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030. De regio Westfriesland is via Circulair West Friesland met kennisorganisaties, bouwketenpartners en overheden bezig met het realiseren van een Biobased Bouw LAB dat vooral gaat inzetten op de toepassingen van regionale organische restmaterialen voor de geschiktheid als bouwmateriaal. Als regionale biobased bouwmaterialen in de eigen regio ingezet gaan worden, neemt de positieve milieu- en omgevingsimpact enorm toe.

3.7.5 We hanteren Het Nieuwe Normaal[17] als eenduidige taal voor circulair bouwen, en gemeenten gebruiken "Het nieuwe normaal" raamwerk als gunningscriterium bij gronduitgiftes of bij het opstellen van overeenkomsten met ontwikkelaars. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.

3.7.6 Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid, demonteerbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

3.7.7 Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze Woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe.

3.7.8 Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

3.8 Ruimtelijke ordeningsaspecten

Constatering

Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie.

Afspraken

Algemeen

3.8.1 Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden door het Rijk opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze Woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.

Water en bodem sturend

3.8.2 Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen door gemeenten vanaf het begin in het planvormingsproces betrokken. In het Omgevingsplan houden gemeenten rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

3.8.3 In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met medeoverheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast,

[17] I voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd.

3.8.4 Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn[18] en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd. Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

3.8.5 Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd in het BO Wonen en aan de regionale versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

3.9 Samenwerking, sturing en monitoring

Constatering

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten samen met marktpartijen en corporaties als partner in de realisatie. Het Rijk kent hierin een normstellende en voorwaarden scheppende rol. De Provincie is kaderstellend, regisserend en ondersteunend. De gemeentelijke rol is gericht op uitvoering. Marktpartijen en corporaties nemen de daadwerkelijke realisatie voor hun rekening. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. In het Addendum op de Woondeal 2020 geven de regiogemeenten aan dat er momenteel onvoldoende capaciteit is om deze opgave met de huidige manier van werken uit te voeren. De regio wil, in samenwerking met de provincie en het Rijk, daarom snel doorpakken om de realisatiecapaciteit te verhogen. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten

Afspraken

Overlegstructuur:

3.9.1 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vinden er reguliere overleggen plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de provincie en de regio in samenwerking met marktpartijen en corporaties. Deze overleggen vinden plaats op ambtelijk en bestuurlijk niveau.

3.9.2 De frequentie van reguliere overleggen over de voortgang van de Woondeal NHN wordt in onderling overleg tussen rijk, provincie en regio bepaald. Deze overleggen bestaan minimaal uit de volgende onderdelen:

a. Een regulier overleg op ambtelijk niveau (kernteam) tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK, provincie Noord-Holland en de Regiogemeenten vindt maandelijks plaats, of zoveel vaker als nodig is. Hierbij sluiten mogelijk marktpartijen vertegenwoordigd via de Woningmakers en Woon Gangmakers aan.
b. Een BO Wonen waar de voortgang van de Woondeal 2.0 een vast onderdeel is. Voor dit onderdeel van het BO sluit de directeur Woningbouw van BZK, bestuurders van de provincie Noord-Holland en de regiogemeenten evenals een vertegenwoordiging van de woningmakers/Woon Gangmakers aan. Dit overleg vindt vier keer per jaar plaats. Via het kernteam en tafels als de landelijke versnellingstafel

[18] In de water en bodem brief van 25 november wordt uitgegaan van plannen die voor 1-1-2025 een vastgesteld bestemmingsplan hebben.

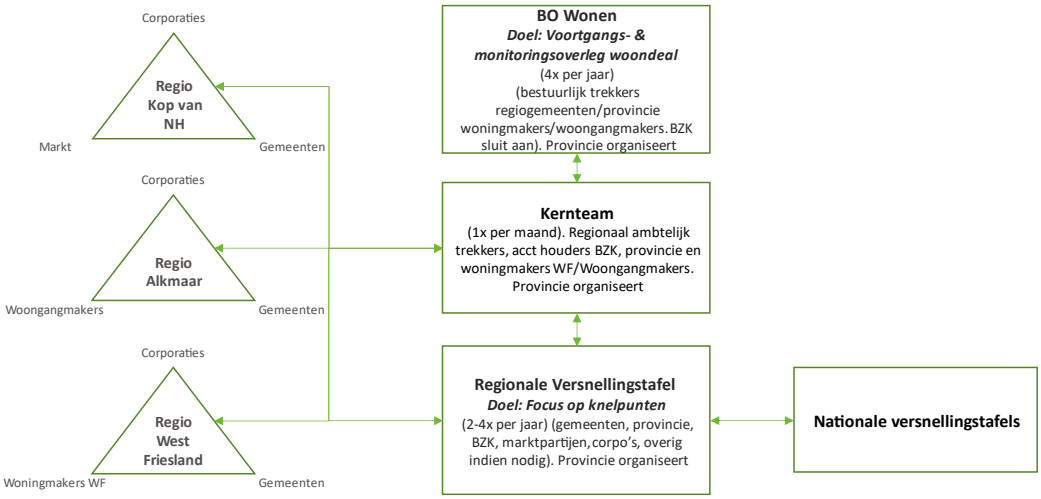
worden eventuele knelpunten in het BO Wonen geagendeerd. Het BO Wonen wordt voorbereid door het ambtelijk kernteam van de genoemde partijen.

3.9.3 De afspraken worden jaarlijks gemonitord en indien nodig herijkt samen met alle partijen (inclusief marktpartijen en corporaties). Daarbij wordt de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Dit komt jaarlijks op de agenda van het ambtelijk trekkersoverleg. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof en geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de Woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

3.9.4 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

De onderstaande figuur geeft een schematisch beeld van de hierboven beschreven overlegstructuur in de regio Noord-Holland Noord.

Figuur 1: Overlegstructuur Woondeal NHN



Deze overlegstructuur heeft impact op de wijze van informatiedeling en samenwerking tussen partijen. Partijen zijn zich bewust van hun onderlinge afhankelijkheid en de noodzaak tot gezamenlijke inspanning om resultaten te boeken. De provincie is verantwoordelijk voor de organisatie van het BO wonen waar de Woondealtafel een onderdeel van is, en welke toegankelijk is voor alle in het schema genoemde partijen. Onder invloed van een onafhankelijk voorzitter vindt hier vier maal per jaar monitoring van gestelde doelen plaats. Ook worden knelpunten vastgesteld, waaraan maatregelen/acties en verantwoordelijken gekoppeld worden.

Samenwerking

3.9.5 De regiogemeenten werken in 2023 de opgaven uit deze Woondeal en het Addendum op de Woondeal 1.0 2022 uit in een regionaal investeringsprogramma en programma-aanpak. Zo brengen we focus aan op wat we wanneer oppakken. Dit doen we op regionaal niveau onder verantwoordelijkheid van het IBAO (Integrerend Bestuurlijk Afstemmings Overleg). Dit vergt een domeinoverstijgende samenwerking

op het gebied van wonen, mobiliteit en economie. Hier maken alle gemeenten capaciteit voor beschikbaar.

3.9.6 Om de afspraken uit deze Woondeal uit te voeren is aanvullende ambtelijke capaciteit en kennis nodig in de gehele regio. In de kleinere gemeenten gaat het veelal om specifieke kennis. In de regio als geheel speelt een gebrek aan ambtelijke capaciteit. De gemeenten gaan haar procedures verder stroomlijnen, in afstemming met marktpartijen. Dit doen ze door in 2023 hun plantoetsingsprocessen op regionaal niveau met elkaar af te stemmen. Dit doen we op een natuurlijk moment, parallel aan de invoering van de Omgevingswet. De regiogemeenten betrekken hierbij marktpartijen en corporaties door te inventariseren waar plannen vast komen te zitten en waar processen mogelijk parallel kunnen lopen. Een jaar na het invoeren van de omgevingswet werken alle gemeenten met een vergelijkbaar plantoetsingsproces (afhankelijk van de invoering van de wet wordt verwacht dat dit in 2024 zal zijn). Ook zoeken we naar manieren waarop marktpartijen een bijdrage kunnen leveren, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen/omgevingsplannen of het leveren van capaciteit (denk aan een planoloog etc.).

3.9.7 Naast het versnellen van processen en procedures zullen we de beschikbare capaciteit beter, en op regionaal niveau moeten benutten. Dit vraagt om het delen van onze gezamenlijke expertise en menskracht om projecten los te trekken. Het Rijk en provincie ondersteunen de regio bij het aanstellen van aanvullende expertise (zoals middels het expertteam woningbouw), met maatregelen uit het provinciale Actieplan Wonen en waar mogelijk met ambtelijke capaciteit. De regiogemeenten zetten in 2023-2024 een pilot op waar ambtelijke capaciteit uitgewisseld kan worden tussen gemeente en ingezet kan worden waar deze het meest nodig is. Dit moet in eerste instantie gebeuren op een nader te bepalen locatie waar een woningbouwlocatie op of nabij de gemeentegrens ligt en beide gemeenten belang hebben dat deze locatie tot ontwikkeling komt. Op basis van de pilot werken we een regionale aanpak uit in 2024

Monitoring, belemmeringen oplossen en besluiten nemen:

3.9.8 De provincie is regieverantwoordelijk om ervoor te zorgen dat de afspraken die gemeenten maken op lokaal en regionaal niveau in lijn zijn met de woningbouwafspraken gemaakt in oktober 2022 en monitort hierop.

3.9.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg in samenwerking met corporaties en marktpartijen goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren de ondertekenden partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Hierbij betrekken we marktpartijen nadrukkelijk, omdat zij vaak een scherper beeld hebben waar zaken op locatieniveau in de knel komen. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel voor regio overstijgende vraagstukken, tafels van andere ministeries, de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams zoals de Provinciale Bouwambassadeur en de Circulair bouwexpert. Uitgangspunt is: ‘los het op, of schaal het op’.

3.9.10 Gemeenten en provincie monitoren de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie), Daardoor kunnen we adaptief reageren op veranderingen in plannen. De regiogemeenten streven naar het gebruik van één monitoringsysteem (Primavera of vergelijkbaar) in 2023. Marktpartijen kunnen complementaire, locatie specifieke, informatie leveren.

3.9.11 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde

(gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie zorgt in afstemming met provincies en gemeenten, dat hier per [invullen datum] overeenstemming over is en wie verantwoordelijk is voor het aanleveren van data.

3.9.12 In het geval dat uit monitoring blijkt dat één van de ondertekenende partijen geen “fair-share” bijdrage levert aan de afspraken in deze Woondeal kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke. Via de Woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

3.10 Kritische succesfactoren en ondersteuning

Constatering

Noord-Holland Noord wil graag een bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, door 40.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Of dit gaat lukken, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, de provincies en andere stakeholders af, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Deze hoge productie is alleen haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren/randvoorwaarden – inclusief ‘wat de regio vraagt’ - wordt voorzien. Deze randvoorwaarden zijn behalve van deze Woondeal ook onderdeel van de provinciale afspraken tussen Rijk en de twee regio’s.

Dit vraagt wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de opgave. Indien de randvoorwaarden niet of niet tijdig worden ingevuld en er geen alternatieve oplossingen voor het wegnemen van knelpunten worden gevonden, zal dit ertoe leiden dat we de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 niet (tijdig) kunnen realiseren.

Indien er binnen het Rijk al acties lopen om de juiste randvoorwaarden te creëren, is dit hieronder toegelicht. De Minister voor VRO spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties fungeert als ‘toegangspoort’ naar het Rijk. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en stellen van kaders. Het doel is om de voortgang op de woningbouw te behouden. Voor onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, zal het Rijk zich inspannen om deze weg te nemen.

Afspraken:

3.10.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren zijn bepalend voor het kunnen realiseren van de woningbouwopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincies ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

3.10.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de

provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende Woondealregio's.

3.10.3 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaat- en toekomstbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, geluid, stikstof, een gezond, klimaatbestendig en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

3.10.4 Daar waar het kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.
- De meeste van de belemmeringen kunnen gebiedsgericht worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
- De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing.
- Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

3.10.5 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de Woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

Kritische succesfactoren

A. Energie-infrastructuur
Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren is er voldoende capaciteit op het energienetwerk nodig. Door congestie op het regionale energienetwerk is aansluiten van grootgebruikers in vrijwel geheel NHN lastig. Hierdoor kunnen op woningbouwlocaties geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruik aansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen. De regio constateert dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, de netcongestie aangepakt moet worden. Dit vergt een versnelde uitbreiding van het energienetwerk en het vergroten van netcapaciteit.

Het Rijk heeft hiertoe de volgende acties uitgezet:
- In samenspraak met het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat wordt door BZK gekeken of- en waar er in het energienetwerk moet worden geïnvesteerd, zodat woningbouw en voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De P-MIEK[19]-tafels worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK overleg.

[19] P-MIEK is het provinciaal meerjarenprogramma infrastructuur energie en klimaat. Hierin staat centraal hoe de provincie Noord-Holland de komende jaren met stakeholders bouwt aan het energiesysteem van de toekomst.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aan het rijk hierbij specifiek aandacht voor:

- Tijdige realisatie van voldoende netcapaciteit in relatie tot het tempo van woningbouw en bijbehorende voorzieningen.
- Voldoende capaciteit bij de rechtelijke macht en bij netbeheerders.
- Experimenteerruimte in regelgeving.
- Innovatie (smart grids, energieopslag).
  Verdere energiebesparing van de gebouwde omgeving.

B. Stikstof

Rijk en regio constateren dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, er voldoende stikstofruimte nodig is.

De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.

Het Rijk zet hiertoe de volgende acties uit:

- Het Rijk heeft op 25 november 2022 een stikstofbrief gepubliceerd. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan o.a. de woningbouw.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouwmaterieel met €400 mln. (bovenop de € 500 mln die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen d.m.v. kengetallen/ vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus kunnen worden aangepakt. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk om aanvullende maatregelen te treffen:

- Het meenemen van de industrie en daarmee maatwerkafspraken te maken. Dit vraagt een specifieke aanpak voor de industrie, zoals Tata Steel en Schiphol, via de betreffende NOVEX-gebieden.
- Een ADC-toets[20] voor de regionale woningbouwopgave. Rijk en provincies werken de mogelijkheden hiertoe samen uit.

[20] De ADC-toets is voor activiteiten met een negatief effect op de natuur, maar waarvoor geen alternatieven (A) zijn, en waarbij sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (D). Als dit het geval is, kunnen de nodige compenserende maatregelen (C) worden genomen om ervoor te zorgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

- Spoedige duidelijkheid over doorrekening zonder de meetcorrectie (17%) en andere wijze van meten[21].
- Het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt zodat de Rijkstoezegging wordt ingevuld[22].

C. Mobiliteit

Rijk en regio constateren dat het versnellen van de woningbouw direct impact heeft op het goed functioneren van het mobiliteitssysteem in de regio. Om het mobiliteitssysteem in de regio Noord-Holland Noord draaiende te houden, en gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid moet wat betreft de regio de nadruk liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitsstransitie. Het accent op grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten- vergt een schaalsprong in het mobiliteitssysteem. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met co-financiering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Van de aanvraag van regio Noord-Holland Noord is uiteindelijk ongeveer €40 miljoen toegekend. Gezamenlijke invulling van de mobiliteitsopgave blijft echter nodig. De afspraken uit deze Woondeal (zie hoofdstuk 3.6) geven hier invulling aan.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aan het Rijk:

- De regio is van mening dat de noodzakelijke inzet een geschatte totale investering van ongeveer 350 miljoen euro vraagt, waarvoor binnen de regio momenteel geen dekking is. Dit voorstel is uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 2020 (bijlage 3). Dit betreft onder andere het versterken van de corridors: Hoornse Lijn-Corridor en de Zaancorridor/Helderse Lijn. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met co-financiering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Van de aanvraag van regio Noord-Holland Noord is uiteindelijk ongeveer €40 miljoen toegekend. Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio van het Rijk om samen met de regio te zoeken naar een financiële oplossing.
- Voortzetting van de WBI of een daarmee vergelijkbare vereenvoudigde regeling. Hoewel die regeling niet primair bedoeld is voor mobiliteitsinvesteringen worden veel kleinere mobiliteitsprojecten via die regeling financieel haalbaar gemaakt.
- Gezien de grote nadruk op het bouwen rondom OV-knooppunten, voortkomend uit de mobiliteitstransitie en bovengenoemde kaders van Rijk en regio samen, roept de regio op om samen met het rijk te voorkomen dat afschaling van trein-dienstregeling nadelige (bereikbaarheids)effecten heeft op de beoogde woningbouwlocaties.
- Samen te zoeken naar duurzame mobiliteitsoplossingen.

D. Betaalbaarheid

Rijk en regio constateren dat, om voldoende sociaal en betaalbaar aanbod te genereren voor de huishoudens die hierop zijn aangewezen, het nodig is dat het aandeel betaalbaar in de nieuwbouwplannen stijgt en daadwerkelijk wordt gerealiseerd en daarbij geborgd wordt dat deze woningen langdurig betaalbaar blijven. Dit vergt het nemen van verantwoordelijkheid en inzet van alle partijen. Hiertoe zijn in hoofdstuk 3.1 en 3.4 (proces)afspraken gemaakt.

---

[21] De “meetcorrectie” heeft betrekking op de bron van stikstof die voorheen werd aangeduid als 'ammoniak uit zee’. Omdat het bij de gevonden ammoniak in kustgebieden onduidelijk is waar het vandaan komt, is er een verschil tussen model en meting. Dit wordt nu aangeduid als ‘meetcorrectie’, RIVM doet onderzoek naar de bron.

[22] Zie:
https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/11/13/maatregelenpakket-voor-de-stikstofproblematiek-in-de-woningbouw--en-infrastructuursector-en-voor-de-pfas-problematiek

https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/04/01/hoofdlijnen-van-de-gecombineerde-aanpak-van-natuur-water-en-klimaat-in-het-landelijk-gebied-en-van-het-bredere-stikstofbeleid

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk in op onderstaande maatregelen:

- Het Rijk geeft voorjaar 2023 duidelijkheid hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls worden aangepast waardoor projecten met 200 woningen of meer in aanmerking komen én gemeenten gezamenlijk een aanvraag in kunnen dienen voor een combinatie van projecten. Zo wordt deze subsidiestroom ook toegankelijk voor kleinere gemeenten. Het Rijk, provincies en regio blijven in gesprek over de werkwijze van de WBI en eventuele aanpassingen hierin. Het Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten in de voorbereiding van WBI-aanvragen door middel van de inzet van Impulskamers.
- Het Rijk heeft het voornemen om via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen en door aanscherping van de definitie van sociale huur, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van onder meer aandachtsgroepen waarborgt.
- Het Rijk werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief dd 9 december 2022). Gezamenlijk streven van Rijk en regio om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden. Gemeenten behouden de mogelijkheid om bij nieuwbouw via privaatrechtelijke afspraken (anterieure overeenkomsten, gronduitgifte of erfpachtuitgifte) aanvullende eisen te stellen.
- Rijk en Regio gaan monitoren of de voorgestelde regulering in de NHN voldoende bijdraagt aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van 2/3 betaalbare nieuwbouw.
- Het Rijk voorziet in een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gericht op het financieel helpen van starters bij het kopen van een woningen.
- Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is een van de aandachtspunten hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw en het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling. Partijen zetten zich in om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid[23].
- Het Rijk zal met haar grondposities en/of vastgoedbezit bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave inclusief een reële bijdrage aan de betaalbaarheidsdoelstellingen.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk daarnaast:

- De regio acht het noodzakelijk, om de afspraken voor betaalbare woningbouw te kunnen realiseren, dat er een nieuwe vorm van langjarige financiering komt (bijvoorbeeld door objectgebonden financiering, zoals de voormalige BLS subsidies). Uitgangspunten daarbij zouden moeten zijn: substantieel lagere administratieve last voor zowel Rijk als gemeenten, zekerheid aan de voorkant over de verwachte bijdrage, en gelijk profijt voor alle betaalbare bouwprojecten ongeacht omvang. Zo draagt dit direct bij aan versnelling van de bouw van de broodnodige betaalbare woningen in álle gemeenten, groot en klein. Daarmee is het direct ook voor iedere gemeente een stimulans om hun bijdrage te kunnen leveren aan de sociale woningbouwopgave en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- De regio vraagt in dit kader ook aandacht voor de mogelijkheid van een financiële stimulans om bestaande afspraken en grondexploitaties van projecten waar al overeenkomsten zijn gesloten, en die op korte termijn tot uitvoering kunnen komen, open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou daarbij moeten zijn dat dit binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat er geen vertraging ontstaat, dat de betrokken partijen (marktpartijen, corporaties en overheden) deze aanvraag gezamenlijk doen en dat zij zelf ook een financiële bijdrage aan de programma-omzetting leveren.
- De regio vraagt het Rijk om over bovenstaande maatregelen gezamenlijk gedachten te ontwikkelen en dit mee te nemen bij de eventuele aanpassing van bestaande of nieuwe vormen van financiering.

23 https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking_vertraging_voorkomen_met_grondbeleid)

- Rijk en regio willen ervoor zorgen dat betaalbare woningen in de nieuwbouw van voldoende kwaliteit en oppervlakte zijn, met het oog op een divers aanbod (voor onder meer gezinnen die een grotere woning nodig hebben) en doorstroming. De regio vraagt het Rijk gezamenlijk te verkennen welke aanvullingen mogelijk zijn op het instrumentarium om hier eisen aan te kunnen stellen.
- De regio vraagt het Rijk om aandacht te hebben voor het beter in positie brengen van woningcorporaties bij nieuwbouw en dit goed te verankeren in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Bijvoorbeeld door het aandeel sociale woningbouw te relateren aan toegelaten instellingen of partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Dit speelt met name op de beoogde bouwlocaties waar gemeenten geen grondeigenaar zijn.
- De regio vraagt aandacht voor de gestegen vennootschapsbelasting, stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming en stijgende rente en de gevolgen daarvan voor de financiële positie van corporaties en marktpartijen. Realisatie van de in deze Woondeal benoemde aantallen sociale huur- en middenhuurwoningen door corporaties in NHN zijn alleen haalbaar, als de financiële positie van corporaties niet verder onder druk komt te staan. In de Nationale Prestatieafspraken hebben Rijk, Aedes, VNG en de Woonbond ook (proces)afspraken gemaakt over monitoring van o.a. de fiscale lastendruk voor corporaties en de betaalbaarheidssituatie voor huurders in relatie tot de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt de geplande update over de financiële haalbaarheid een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen.
- Gelet op het Fonds betaalbare koop wijst de regio erop dat het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen, die, ondanks de hoge marktdruk in de NHN, langdurig behouden blijven voor het betaalbare segment, lastig is. Een koopregeling kan hierbij helpen, maar voorkomen moet worden dat dergelijke regelingen leiden tot prijsopdrijvende effecten.

E. Geluidscumulatie
Rijk en regio constateren dat geluidsproblematiek in NHN niet los gezien kan worden van het realiseren van (een deel van) de woningbouwopgave. Dit speelt met name in het zuiden van de regio (tot ongeveer de gemeente Alkmaar.

Rijk en regio werken daarom samen aan het volgende:

- Op locaties waar geluidsproblematiek een belemmering vormt voor woningbouw kan dit op de regionale versnellingstafel en/of Woondealtafel aangekaart worden, zodat gezamenlijk naar oplossingen gezocht kan worden binnen de kaders van de wet- en regelgeving.
- TU Delft en AMS Institute doen onderzoek naar de mogelijkheden voor geluidsadaptief bouwen vooral vanwege luchtvaartgeluid. Het Rijk draagt hieraan bij met een subsidie. De uitkomsten hiervan zullen worden gepubliceerd.

Om tijdige realisering van de woningbouw te bevorderen werken Rijk en regio samen aan:

- Op korte termijn: oplossingsrichtingen t.a.v. de geactualiseerde cumulatieregels geluid in de Omgevingswet die bijdragen aan tijdige realisatie van de woningbouwopgave in een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Op langere termijn: een betere aansluiting tussen de Omgevingswet en de Wet luchtvaart.

F. Focus op de uitvoering
Rijk en regio constateren dat, om de hoge doelstellingen te kunnen halen, het belangrijk is om zo snel mogelijk over te gaan van denken naar doen - en daartoe te zorgen voor voldoende personele capaciteit bij alle betrokken partijen. Samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling zijn noodzakelijk om tot voldoende versnelling van de woningbouw te komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden, en een sterkere regie vanuit de overheid. Zeker nu de marktsituatie is verslechterd door gestegen rentes en bouwkosten is dit van groot belang. Ook speelt er in de regio een gebrek aan ambtelijke capaciteit om alle plannen te begeleiden. Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en

expertise bij medeoverheden worden geagendeerd op de regionale versnellingstafel. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet. Rijk en regio nemen hiertoe de volgende acties:

- Gemeenten zullen zich vooral richten op het hard maken en waar nodig toevoegen van grotere locaties van 200 woningen of meer;
- Gemeenten en provincie zorgen gezamenlijk voor voldoende ambtelijke capaciteit om plannen te versnellen. Dit betekent het beschikbaar stellen van de flexibele schil van de provincie en het uitvoeren van een pilot waarbij gemeenten ambtelijke capaciteit uitruilen. Daarnaast zoeken we samen met marktpartijen hoe zij een bijdrage kunnen leveren (bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen);
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.
- Er is voor vier jaar landelijk extra budget van 3 miljoen euro voor uitbreiding van de capaciteit van de ambtelijke capaciteit. Door middel van de Flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt het ministerie van BZK hiervoor 40 miljoen euro beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 wordt op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Gemeenten vragen de Provincie, zoals is afgesproken in het Addendum en de Woondeal 1.0, gezamenlijk te kijken hoe de laddertoets voor duurzame verstedelijking en het proces daaromheen soepeler geïnterpreteerd kan worden om woningbouw (sneller) mogelijk te maken.
- Alle partijen werken aan stabiliteit in (rijks)beleid, wet & regelgeving. De beleidsnota's en beleidsvoornemens volgen elkaar in dusdanig hoog tempo op dat dit zowel bij marktpartijen, corporaties als bij medeoverheden voor onzekerheid en/of overbelasting zorgt. Onzekerheid verlaagt de investeringsbereidheid van partijen en vertraagt de bouw;
- Gemeenten, provincie en Rijk werken aan het verkorten van de doorlooptijd van planologische procedures;
- Gemeenten, provincie en Rijk zetten het juridisch instrumentarium in om te sturen op (onder andere) betaalbare woningbouw, onder andere via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting;
- Gemeenten, provincie en Rijk betrekken marktpartijen en corporaties op vaste momenten bij de monitoring en uitvoering van de afspraken in deze Woondeal.

Kritische succesfactoren naar versnellingslocaties

Voor de versnellingslocaties met 200 woningen of meer, opgenomen op kaart 1 in deze Woondeal, zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 3. De locaties in deze tabel zijn gebaseerd op het Addendum op de woondeal. Dit is slechts een globale inventarisatie van de knelpunten rondom deze locaties. Voor een gedetailleerd overzicht van alle knelpunten per locaties verwijzen we naar het Addendum op de Woondeal in bijlage 3 waarin deze in detail zijn uitgewerkt. Dit Addendum is ook vastgesteld door de colleges van alle gemeenten en de Gedeputeerde Staten van de Provincie

Tabel 3: Versnellingslocaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren (*√ is waar deze succesfactor een randvoorwaarde voor versnelling is)*						
Locatie	Gemeente	Woningen tot en met 2030*	Stikstof	Energie infrastructuur	Geluids-cumulatie	Betaalbaarheid	Mobiliteit	Toekomst-bestendig bouwen	Focus op de uitvoering
Versnellingslocaties Regio Alkmaar									
Station Noord	Alkmaar	800	√			√	√	√	√
Overstad	Alkmaar	1.450	√	√		√	√	√	√
Viaanse Molen	Alkmaar	2.100	√	√		√	√	√	√
Alkmaar Station	Alkmaar	500	√			√	√	√	√
Alkmaar centrum locaties	Alkmaar	750	√			√	√	√	√
Overdie	Alkmaar	1.150	√	√	√	√	√	√	√
Oudorp	Alkmaar	1.200	√	√	√	√	√	√	√
OV knooppuntontwikkelingen	Dijk en Waard	5.500	√	√		√	√	√	√
Westerdel	Dijk en Waard	140	√				√		√
De Draai fase 3,4, en 5	Dijk en Waard	1.510	√			√	√	√	√
Zuiderloo en Zandzoom	Heiloo	1.630	√		√	√	√	√	√
Versnellingslocaties West Friesland									
Bangert, Oosterpolder, Siriusstraat en Holenkwartier	Hoorn	1.600	√	√			√	√	√
Pelmolen Prisma, Station Noord-Zuid, Dampten/Berkhouterweg en Rozenbuurt	Hoorn	2.500	√	√			√	√	√
Grote Waal Oost, Hof van Hoorn, en Nieuwe Steen	Hoorn	1.590	√	√			√	√	√

Tuindersweijde Zuid deel 1 & 2	Koggenland	310	√	√		√	√	√	√
Avenhorn De Goorn West	Koggenland	325	√	√			√	√	√
Tuindersweijde Noord en Zuidoost	Koggenland	430	√	√			√	√	√
Hoogwoud Oost	Opmeer	300	√	√			√	√	√
Molenblik	Medemblik	217	√	√		√	√	√	√
Combinatielocatie Tegel, TV de Kaag,	Medemblik	250		√			√	√	√
Zoeklocatie Wognum	Medemblik	500	√	√			√	√	√
Waterweide en Kweeklust	Stede Broec	347							
Florapark	Stede Broec	300	√	√			√	√	√
Centrum-West Venhuizen en Tolweg	Drechterland	450	√	√			√	√	√
Westeinde Zuid	Enkhuizen	700		√			√	√	√
Gommerswijk West West	Enkhuizen	510		√		√	√	√	√
Versnellingslocaties Kop van Noord-Holland									
Julianadorp Oost/Alexanderhof	Den Helder	300	√	√		√	√	√	√
Elshof Zuid	Hollands Kroon	90	√	√		√	√	√	√
‘t Veld fase 2 en 3	Hollands Kroon	305	√	√		√	√	√	√
Dahliapark, Winkel	Hollands Kroon	200	√	√		√	√	√	√
Julianadorp Oost/ONS en sportvelden	Den Helder	526	√	√		√	√	√	√
Westoever	Den Helder	250	√	√		√	√	√	√
Bijlweggebied	Den Helder	200	√	√		√	√	√	√
Dijkkwartier	Den Helder	400	√	√		√	√	√	√

Zoekgebied Zuid	Anna Paulowna	300	√	√		√	√	√	√
Limmerschouw, Winkel	Hollands Kroon	400	√	√		√	√	√	√
Oosterweg – Westerweg, Nieuwe Niedorp	Hollands Kroon	390	√	√		√	√	√	√
Oosterterp, Wieringerwerf	Hollands Kroon	200	√	√		√	√	√	√
Muggenburg Zuid	Schagen	650-850	√	√		√	√	√	√
Zoekgebied Warmenhuizen/Tuitjenhorn	Schagen	400-650	√	√		√	√	√	√
Schagen Oost	Schagen	1.100	√	√		√	√	√	√
Flexwoningen Marsweg**	Texel	222	√	√					√
Overige locaties in NHN*:**		**+/-7.500**							
Totaal		**+/-40.000**							

* Let op, dit betreft het aantal woningen dat gepland staat tot 2030. Sommige van deze locaties zullen ook na 2030 ruimte voor woningen bieden. Deze kunnen mogelijk worden versneld.

** Voor de ca. 100 woningen van Deelgebied Noord van het project Flexwoningen Marsweg geldt dat de herplaatsingsgarantie waar momenteel door het Rijk aan wordt gewerkt een belangrijke bijdrage kan opleveren aan de financiële haalbaarheid.

*** Let op: Dit moet met name worden ingevuld door middel van kleine locaties met minder dan 200 woningen of het versneld realiseren van grote locaties die (gedeeltijk) na 2030 in de planning staan.

Afspraken:

3.10.6 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren[24] zijn bepalend voor het kunnen realiseren van de woningbouwopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie, gemeenten marktpartijen en corporaties. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincies ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

3.10.7 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende Woondealregio's.

3.10.8 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

3.10.9 Daar waar kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk opgelost.

- De meeste van de belemmeringen kunnen gebiedsgericht worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.

- De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing.

- Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

3.10.10 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de Woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

Afspraken over ondersteuning specifieke locaties

3.10.11 Met het oog op verduurzaming van ons mobiliteitsnetwerk ontwikkelen regiogemeenten met name woningbouw rondom stationslocaties. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders. langdurige samenwerkingsafspraken, gebaseerd op best practices vanuit de publiek/private gebiedsontwikkelingspraktijk. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bedrag van ongeveer €40 miljoen gereserveerd voor de volgende maatregelen rondom het

[24] Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.

stationsgebied en het Stadshart Hoorn (Poort van Hoorn). Hiermee kunnen versneld ongeveer 5.974 woningen gerealiseerd worden.

3.10.12 Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde afspraken gemaakt over financiële investeringen vanuit het Rijk om de woningbouw te versnellen. In deze regio heeft locatie rondom Station Alkmaar en Overstad een bijdrage van ongeveer €13 miljoen ontvangen voor de volgende maatregelen: de herinrichting van het Ringersplein, de aanleg van interwijkverbindingen over het spoor en een rode loper tussen de historische binnenstad, station Alkmaar en Overstad. Hiermee kunnen versneld 2.068 aantal woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in X.

3.10.13 In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal €20.565.750,56 toegekend vanuit het Rijk aan de regio. Het gaat om locaties in Alkmaar (Viaanse Molen, Overstad), Dijk en Waard (Westpoort-De Scheg) en Hoorn (Poort van Hoorn). Met de bouw van 3,375 woningen wordt in 2023 gestart.

3.10.14 In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio spant zich in om voor de volgende prioritaire locaties: Muggenburg Zuid een aanvraag in te dienen.

3.10.15 Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Daartoe delen we indien nodig ambtelijke capaciteit. Dit doen we in eerste instantie middels een pilot. Op basis van de resultaten van de pilot werken we een regionale aanpak uit.

3.10.16 Op regionaal niveau huren we experts in waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie stelt hiervoor in de periode 2022-2024 bedrag beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de regio.

3.10.17 Een knelpunt voor de voortgang van realisatie op buitenstedelijke locaties is de laddertoets en de doorlooptijd die hiermee gemoeid is. De regiogemeenten werken samen met de provincie om naar mogelijkheden te zoeken om de laddertoets sneller en flexibeler toe te passen (denk aan processen rondom regionale afstemming en dat locaties met een positieve beoordeling eerst in het regionale Woonakkoord moeten worden opgenomen). Dit geldt in eerste instantie voor een aantal versnellingslocaties benoemd in het Addendum, maar kan ook worden ingezet om kleinere locaties van 100-200 woningen los te trekken. Kijkend naar het Addendum is de laddertoets op de volgende locaties als knelpunt benoemt: Tegel, Zeehoek, TV de Kaag, Zoeklocatie Wognum, Westeinde Zuid en Florapark, De Goorn West, Hoogwoud Oost, Schagen Oost, Julianadorp Oost/ONS, Zoekgebied Zuid Anna Paulonwa, Limmerschouw Winkel en Oosterterp Wieringerwerf. Dit zal de realisatie van ongeveer 4.900 woningen aanzienlijk versnellen.

3.10.18 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 3. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Handtekeningen

Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale woningbouwafspraken

INGEKOMEN - 2 NOV. 2022

Provinciale woningbouw afspraken 2022-2030

Noord-Holland

Bestuurlijke afspraken woningbouw 2022-2030

Provincie Noord-Holland

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het randvoorwaardelijk provinciaal bod, dat integraal onderdeel is van deze bestuurlijke afspraken (zie bijlage 1):

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke en urgente opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken en de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het randvoorwaardelijk provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het randvoorwaardelijk provinciaal bod en in onderstaande tabel. [1]

Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw **Noord-Holland** **LET OP: ONDERSTAANDE PRODUCTIE IS ALLEEN HAALBAAR INDIEN AAN DE RANDVOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.**								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop-woningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huur-woningen Onder voorbehoud woondeal	Midden huur-woningen
2022	17.800	31.609	19.264	4.880	4.100	2.430	4.635	
2023	18.800	32.266	17.674	5.640	3.670	2.520	5.360	
2024	19.900	38.186	18.082	5.970	4.450	2.750	5.670	
2025	20.400	33.866	7.972	6.120	4.680	2.800	5.810	
2026	20.600	31.560	6.259	6.180	4.700	2.860	5.870	Uitwerking in de woondeals,
2027	21.300	24.185	3.607	6.390	4.860	2.950	6.070	
2028	21.400	21.061	3.799	6.420	4.900	2.950	6.100	
2029	21.600	20.469	3.726	6.480	4.920	3.000	6.160	
2030	21.800	13.256	1.282	6.540	4.980	3.010	6.210	
Totaal	**183.600**	**246.457**	**81.665**	**54.620**	**42.050**	**25.270**	**51.885**	**n.t.b.**

In bovenstaande tabel is het aandeel betaalbaar gebaseerd op het bod en de - door Rijk en provincie gedeelde - ambitie om te voldoen aan de doelstelling van twee derde betaalbaar (waarbij is uitgegaan van bijna 30% sociaal en circa 36% middensegment). De aantallen betaalbare

[1] De in deze tabel opgenomen aantallen zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de ranvoorwaarden van het bod.

woningen liggen daarmee hoger dan nu al in de plancapaciteit is opgenomen. Het programma van de woondealregio's is deels nog niet bepaald, wat ruimte biedt om dit nader in te vullen. Dit is daarmee onderdeel van de verdere uitwerking in regionale woondeals, evenals het aandeel middenhuurwoningen dat door woningcorporaties wordt gerealiseerd. Bij deze verdere uitwerking wordt rekening gehouden met berekeningen van het Rijk, gebaseerd op zowel de behoefteraming in Socrates als de Nationale prestatieafspraken over corporatiewoningen, die uitkomen op een indicatief aantal van 7600 middenhuur corporatie-woningen in Noord-Holland.

1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave zoals beschreven in het randvoorwaardelijk bod.

Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 4).

2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave

2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.

2.2 Het college van GS zet zich in voor het tijdig omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen steeds minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Om wel te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de vraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt. Plancapaciteit voor vijf jaar en verder blijft deels zacht om dit adaptief programmeren mogelijk te maken.

2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van plannen – en tijdig hard maken daarvan - is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen. Voor dit volgen van de voortgang wordt gebruik gemaakt van bestaande instrumenten van de provincie en regio's:

- de monitor plancapaciteit,
- de 'projectenlijst versnellingsmogelijkheden' (waarin de grotere projecten vanaf 250 in NHN en vanaf 500 in de MRA) zijn opgenomen),
- voortgangsgesprekken van de bouwambassadeur,
- het sturingsinstrument primavera,
- de jaarlijkse rapportage 'Monitor Woningbouw'.

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen

in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

4. Woningbouw voor ouderen

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Dit kan ook de doorstroming helpen en daarmee eengezinswoningen vrijspelen.

Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. In de plancapaciteit van Noord-Holland zijn tot en met 2030 momenteel ruim 113.000 appartementen voorzien, dit zijn normaal gesproken grotendeels nultreden-woningen.

4.1 Afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken zijn niet standaard onderdeel van het provinciale bod, aangezien hierin niet eerder een rol voor de provincie lag en de benodigde informatie nog niet beschikbaar is. Het uitwerken van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave is maatwerk. In Noord-Holland geldt dat dit in 2023 nader wordt uitgewerkt als onderdeel van de aanpak voor (deel-)regionale woonzorgvisies, waarna dit onderdeel wordt van de twee regionale woondeals.

5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

5.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten. In de regionale woondeal MRA geldt dat – in lijn met de Verstedelijkingsstrategie van de Rijk en MRA - ook Flevoland partij is.

De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. Indien nodig worden hier op onderdelen procesafspraken over gemaakt, die in 2023 nader worden ingevuld. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

5.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave afspraken over de uitvoering van de woningbouw, op het niveau van plancapaciteit. Voor zover er in de woondeal afspraken over specifieke projecten worden gemaakt, gaat het om grotere projecten, die cruciaal zijn om de (deel)regionale of provinciale opgave te behalen, of projecten waar het Rijk een bijdrage aan verleend (bijvoorbeeld via de Woningbouwimpuls, versnellingsmiddelen, grootschalige woningbouwlocaties of anderszins). De focus ligt op realisatie van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend (proces)afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, studentenhuisvesting en de verdere uitwerking en doorvertaling van de woon- zorgvisies in relatie tot de regionale woondeals. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, in lijn met 'fair share'.

5.3 Onderstaande kritische succesfactoren, ofwel de randvoorwaarden uit het bod van de provincie (zie paragraaf 6 en het randvoorwaardelijk bod van de provincie, bijlage 1) worden

bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage en inzet als de bijdrage en inzet vanuit de provincie.

6. Kritische succesfactoren en ondersteuning

Woningen worden gerealiseerd onder een aantal afhankelijkheden, door het Rijk de kritische succesfactoren genoemd en in het bod van de provincie als randvoorwaarden voor de woningbouwaantallen opgenomen.

6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.).

6.2 De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Het Rijk participeert daarom actief gedurende de gehele looptijd van de woondeals (tot en met 2030) in de twee regionale woondeals in Noord-Holland namens het gehele kabinet en speelt een actieve rol in het oplossen van knelpunten waar het Rijk een bijdrage aan kan leveren dan wel voor aan de lat staat.

6.3 Het randvoorwaardelijk bod van de provincie Noord-Holland kan alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van deze opgave. Het randvoorwaardelijk bod is daarom integraal onderdeel van voorliggende bestuurlijke afspraken.

Overzicht van deze randvoorwaarden voor woningbouw in Noord-Holland:

A. Stikstof
B. Energie-infrastructuur
C. Geluidscumulatie
D. Betaalbaarheid
E. Mobiliteit
F. Toekomstbestendig bouwen
G. Focus op de uitvoering

In het randvoorwaardelijk provinciaal bod is waar mogelijk toegelicht op welk deel van de geplande woningen de randvoorwaarde betrekking heeft. Indien de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, zal dit onvermijdelijk tot – door beide partijen ongewenste - vertraging van de woningbouwproductie leiden.

6.4 Het is zaak om ons als overheden, samen met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) en waterschappen, in te spannen om vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden de juiste randvoorwaarden te creëren. Hierover worden in de regionale woondeals wederkerige afspraken gemaakt.

7. Samenwerking en sturing: governance

7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen om bij te sturen als de voortgang stokt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.

- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening[2] vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in gemeenten waarbij het toegroeien naar 30% sociaal evident niet logisch of haalbaar is, zoals gemeenten in krimpregio's of gemeenten met een grote herstructureringsopgave. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet

[2] Specifiek voor de inzet op wonen is de Omgevingsvisie nader uitgewerkt en toegelicht in de provinciale Woonagenda en het Masterplan Wonen van de provincie.

van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten. Noord-Holland loopt voorop met de al bestaande monitor plancapaciteit, waarin de plancapaciteit, segmenten en planning al – grotendeels openbaar – beschikbaar zijn. Dit sluit aan bij de recent gemaakte interbestuurlijke afspraken over uitgangspunten van de landelijke monitoring plancapaciteit.

7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.

7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt, via de regionale woondeals, nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave, waaronder de MRA, geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. In het geval van de MRA zijn twee provincies bij dit overleg betrokken. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.
Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande monitoring van de provincie, zoals genoemd bij onderdeel 2.3. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: ''los het op, of schaal het op''

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten via de (deel)regionale bouwtafels agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

Handtekeningen

Ondertekend te Den Haag op 13 oktober 2022

Namens het college van Gedeputeerde Staten
van de provincie Noord-Holland,
gedeputeerde Cees Loggen

de minister voor
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,
Hugo de Jonge

Bijlage 1 **Randvoorwaardelijk provinciaal bod provincie Noord-Holland**
(integraal onderdeel van de bestuurlijke afspraken woningbouw tussen Rijk en Provincie Noord-Holland)

Randvoorwaardelijk woningbouw bod van de provincie Noord-Holland

Kern van het bod samengevat:
Noord-Holland zet zich in om in de periode 2022 tot en met 2030 ruim 183.000 in onze provincie te realiseren, zodat de woningvoorraad – na aftrek van sloop – met minimaal 162.000 woningen toeneemt. Een dergelijke hoge productie is uitsluitend mogelijk wanneer het Rijk helpt om tijdig in de juiste randvoorwaarden te voorzien en knelpunten weg te nemen. Het gaat daarbij onder andere over oplossingen voor stikstof, energiecongestie, geluidscumulatie, mobiliteit en betaalbaar en toekomstbestendig bouwen.

Met dit randvoorwaardelijk bod wil de provincie ruim twintig procent van de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen realiseren. In lijn met de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt in het programma ingezet op twee derde betaalbare woningen, inclusief dertig procent sociale huur. Via regionale woondeals worden hierover nadere afspraken gemaakt met gemeenten en woningcorporaties. Dit vraagt daarnaast ook nauwe samenwerking met andere partijen, zoals ontwikkelaars, waterschappen, nutsbedrijven en vertegenwoordigers van huurders.

Inzet van de provincie is om met hulp van het Rijk en de andere betrokken partijen het woningtekort terug te dringen en de betaalbaarheid van het wonen in Noord-Holland te verbeteren.

1. Inleiding

De woningbouwopgave in Nederland en zeker ook in de provincie Noord-Holland is enorm. Er is een grote behoefte aan extra woningen, maar het tempo in de nieuwbouw komt onvoldoende aan deze grote vraag tegemoet. Mede hierdoor stijgen overal de prijzen en wordt het voor veel Noord-Hollanders steeds moeilijker om betaalbaar te wonen, of om überhaupt een woning te vinden. De situatie op de woningmarkt is voor steeds meer mensen nijpend en vraagt om ingrijpen. Om deze reden zetten wij als provincie al langer in op versnelling van de woningbouw, via diverse aanpakken en hulp aan gemeenten.

Het Rijk neemt ook verantwoordelijkheid in deze opgave, met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en de daaraan verbonden programma's. De NWBA en onderliggende programma's laten de breedte, urgentie en samenhang van de verschillende opgaven zien. Zo kunnen de problemen met de betaalbaarheid van het wonen niet alleen door woningbouw worden opgelost, maar vraagt dit ook aanvullende maatregelen in beleid en aanpassing van wet- en regelgeving door het Rijk. Via de NWBA wordt hier een zeer gewenste impuls aan gegeven. Wij dragen via dit randvoorwaardelijk bod graag bij aan de woningbouw en betaalbaarheidsopgave die hier uit voortkomt.

Woningbouw is onderdeel van een integrale en kwalitatieve opgave
Het randvoorwaardelijke woningbouwbod is onderdeel van en kan niet los worden gezien van deze integrale opgave. We bouwen niet alleen woningen, we bouwen samenlevingen. De ruimte in Noord-Holland is schaars, doordat er meer ruimtelijke ontwikkelingen spelen en een plek moeten krijgen. Denk bijvoorbeeld aan de grote uitdagingen van de energietransitie. En daarnaast kunnen we geen woningen bouwen zonder antwoord te geven op vraagstukken als stikstof, vliegtuiggeluid, bereikbaarheid, klimaatbestendigheid, leefbaarheid, toenemende druk op recreatiegebieden, landschap en natuur. Allemaal randvoorwaarden voor voldoende, toekomstbestendige en betaalbare woningbouw. Dit vraagt ook om een gebalanceerde afstemming van wonen, werken, recreëren - en verplaatsen daartussen.

We willen mogelijk maken dat inwoners van Noord-Holland in alle regio's kunnen wonen in een woning die bij hen past qua inkomen, levensfase en samenstelling van het huishouden. Dat vraagt om realisatie van woningen die goed bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van onze huidige en toekomstige inwoners passen. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing hebben woningcorporaties meer mogelijkheden om hier een grote bijdrage aan te leveren, door woningen te bouwen, betaalbaar te houden én te verduurzamen. Naast het versnellen van de woningbouw vinden we het ook belangrijk dat bouwmaterialen worden hergebruikt of herbruikbaar zijn en dat er bij de bouwplannen rekening wordt gehouden met water, bodem en het veranderende klimaat.

Niet alle ambities kunnen overal tegelijk worden gerealiseerd, maar het is belangrijk dat we met elkaar de juiste afwegingen maken en blijven nadenken over wat er mogelijk is en wáár. In dit kader werken we samen met het Rijk al aan de NOVEX-gebieden: Metropoolregio Amsterdam, Noordzeekanaalgebied, Schiphol en het Groene Hart. De komende jaren wordt de integrale opgave verder uitgewerkt, onder andere door het sluiten van een provinciaal arrangement. Dit is een doorlopend proces. Ook de woningbouwopgave uit dit randvoorwaardelijk bod moet een plek krijgen in de afwegingen die worden gemaakt in het ruimtelijk, provinciaal arrangement.

Realiteitszin in de opgave

Vanuit deze integraliteit van de opgave en daaruit voorkomende knelpunten hadden wij in ons indicatieve bod al toegelicht dat de woningbouwopgave alleen mogelijk is indien er oplossingen komen voor conflicterende doelstellingen en knelpunten, zoals stikstof, geluid, mobiliteit en betaalbaarheid. Bij het oplossen van deze zaken is een belangrijke, randvoorwaardelijke rol voor het Rijk weggelegd. Afgelopen maanden hebben wij op verzoek van het Rijk een 'reality check' uitgevoerd op het indicatieve bod dat wij in juni aan het Rijk hebben voorgelegd.

Op basis van de reality check kwam naar voren dat alle betrokken partijen zich grote zorgen maken of de randvoorwaarden wel tijdig kunnen worden ingevuld om tot voldoende woningbouw te komen. Aan de vraag ligt het niet, zowel in het noorden als in het zuiden van de provincies zien de partijen grote druk op de woningmarkt en behoefte aan veel extra woningen. Maar vooral bouwers, ontwikkelaars en corporaties maken zich, behalve over de randvoorwaarden, grote zorgen over de conjunctuur. Afgelopen jaren was er voor bouwers juist meewind op de woningmarkt, waardoor het eenvoudiger was om de juiste randvoorwaarden te creëren. Momenteel steekt er economisch gezien een tegenwind de kop op. Mensen hebben minder te besteden voor wonen door inflatie en stijgende hypotheekrente, terwijl ook de bouwkosten stijgen door inflatie, toenemende prijzen voor bouwmateriaal en personeelskosten, terwijl er ook nog eens gebrek is aan personeel. Daarnaast speelt mee dat beleggers momenteel in onzekerheid verkeren over regulering van middenhuur en bouwers en gemeenten over de gevolgen van de invoering van de Omgevingswet.

In de reality check komt de bruto productie iets lager uit dan in het indicatieve bod. De netto productie, uiteindelijk het belangrijkst, komt juist iets hoger uit. Gezien het feit dat de historische sloopcijfers en de verwachting van sloop hoger zijn dan wat gemeenten nu hebben opgegeven, terwijl we wel minimaal 162.000 woningen willen toevoegen, lijkt het noodzakelijk om vast te houden aan de bruto bouw van 183.600 woningen.

Een nog hogere doelstelling, zoals het Rijk naar aanleiding van het indicatieve bod aan ons vroeg, is op basis van de reality check niet realistisch.

Een uitgebreide toelichting op het proces en de uitkomsten van deze reality check is als bijlage aan dit randvoorwaardelijk bod toegevoegd. Daarnaast zijn de resultaten en aandachtspunten die voortkwamen uit de reality check waar mogelijk verwerkt in de (toelichting op de) randvoorwaarden.

Indicatief bod wordt definitief, randvoorwaardelijk bod

We realiseren ons dat de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 onder de huidige omstandigheden, randvoorwaarden en knelpunten niet of nauwelijks haalbaar is. Gezien de grote urgentie op de woningmarkt willen we ons hier echter niet zonder meer bij neerleggen, maar ons samen met Rijk en andere betrokken partijen ervoor inspannen dat de productie niet lager uitvalt dan wat nodig is, maar juist zo dicht mogelijk bij die doelstelling van 162.000 extra woningen komt. En dat kan alleen door de lat hoog te leggen.

Ons indicatieve bod van 183.600 woningen bruto blijft daarom, ondanks de terechte zorgen van ontwikkelaars en woningcorporaties, staan. Onder voorbehoud en afhankelijk van de randvoorwaarden. De zeer ruime plancapaciteit geeft ruimte om vertraging en uitval van plannen op te vangen. De productie in jaarschijven loopt langzaam op, in de hoop en verwachting dat aan het eind van de periode de randvoorwaarden zijn ingevuld. Wij doen een beroep op het Rijk om ons te helpen door op de in dit bod genoemde randvoorwaarden te leveren, zodat wij er samen met de andere stakeholders voor kunnen zorgen dat wij vervolgens voldoende woningen kunnen leveren. De vele Noord-Hollandse woningzoekenden rekenen op ons.

2. Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland

Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw **Noord-Holland** **LET OP: ONDERSTAANDE PRODUCTIE IS ALLEEN HAALBAAR INDIEN AAN DE RANDVOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.**								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koop-woningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huur-woningen Onder voorbehoud woondeal	Midden huur-woningen
2022	17.800	31.609	19.264	4.880	4.100	2.430	4.635	Uitwerking in de woondeals,
2023	18.800	32.266	17.674	5.640	3.670	2.520	5.360	
2024	19.900	38.186	18.082	5.970	4.450	2.750	5.670	
2025	20.400	33.866	7.972	6.120	4.680	2.800	5.810	
2026	20.600	31.560	6.259	6.180	4.700	2.860	5.870	
2027	21.300	24.185	3.607	6.390	4.860	2.950	6.070	
2028	21.400	21.061	3.799	6.420	4.900	2.950	6.100	
2029	21.600	20.469	3.726	6.480	4.920	3.000	6.160	
2030	21.800	13.256	1.282	6.540	4.980	3.010	6.210	
Totaal	**183.600**	**246.457**	**81.665**	**54.620**	**42.050**	**25.270**	**51.885**	**n.t.b.**

Toelichting bij de cijfers uit bovenstaande tabel

Jaarschijven
Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die – helaas - niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waar - ook voor de korte termijn – sprake is van een zogenaamde 'boeggolf' van plannen waar aan wordt gewerkt en waarvan oplevering op korte termijn is voorzien, maar waarvan een deel alsnog doorschuift. Daarnaast geldt dat er vaak ook een verschil is tussen daadwerkelijke oplevering en de administratieve afhandeling daarvan. De verdeling over jaarschijven in bovenstaande tabel is daarom **indicatief**. We kunnen nu al met zekerheid stellen dat hierin jaarlijks verschillen in op gaan treden. Dit komt ook doordat deze aantallen afhankelijk zijn van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod. Indien dit (nog) niet het geval is, zijn deze aantallen niet haalbaar en zal de jaarlijkse productie lager uitvallen.

Via de *governance* afspraken wordt dit gevolgd en waar nodig door stakeholders – overheden, corporaties en marktpartijen – geanticipeerd, rekening houdend met de haalbaarheid van de doelstelling voor de periode 2022 t/m 2030 als geheel. Voor meer inzicht in de korte termijn productie wordt daarbij gebruik gemaakt van het sturingsinstrument primavera. Omdat niet de volledige productie in Primavera is opgenomen, is voor het randvoorwaardelijk bod in bovenstaande tabel van de plancapaciteit uitgegaan.

Vrijwel alle regio's hebben via de reality check laten weten dat de sociale huurwoningen allemaal of grotendeels door woningcorporaties worden gebouwd. Amsterdam en Haarlem hebben via de reality check doorgegeven dat een deel (tot 25%) mogelijk door andere partijen wordt gerealiseerd. De corporaties hebben laten weten dat financieel gezien de benodigde opgave per deelregio aan te kunnen. Daadwerkelijke realisatie hangt ervan af of zij voldoende positie c.q. locaties krijgen en is tevens afhankelijk van de in het bod genoemde andere randvoorwaarden voor het bouwen van woningen. Op basis van deze informatie van gemeenten en corporaties gaan we er in de tabel van uit van dat het aandeel sociaal voor 90% door woningcorporaties gerealiseerd wordt. Dit wordt bij de uitwerking van de woondeal door gemeenten en corporaties gezamenlijk verder uitgewerkt. De tabel wordt hierop na vaststelling van de woondeals geactualiseerd.

Harde plancapaciteit
In bovenstaande tabel wordt met 'harde' plancapaciteit gedoeld op de planologische status, in lijn met de uitgangspunten van de monitor plancapaciteit.

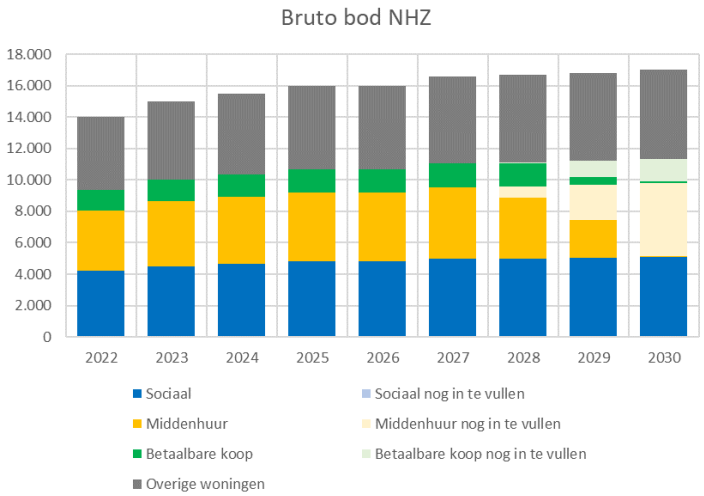
Middenhuur door corporaties
Het aandeel middenhuurwoningen dat door corporaties wordt gerealiseerd is nog niet bekend. Door gemeenten is in het kader van de reality check wel aangegeven dat er met corporaties afspraken zijn over toevoegen van woningen in het middensegment (soms overigens vanuit de voorraad, in plaats van door nieuwbouw), maar dit is nog onvoldoende uitgewerkt om in de tabel op te nemen. Dit wordt in het traject van de woondeals verder uitgewerkt.

Aandeel betaalbaar
In bovenstaande tabel is het aandeel betaalbaar gebaseerd op het bod en de ambitie om te voldoen aan de doelstelling van twee derde betaalbaar (30% sociaal en 36% middensegment). De aantallen betaalbare woningen liggen daarmee hoger dan nu al in de plancapaciteit is opgenomen. Dit wordt hieronder per woondeal regio nader toegelicht.

Doelstelling twee derde betaalbaar Noord-Holland Zuid (NHZ)
In NHZ bevat de plancapaciteit ruim voldoende plannen (circa 130%) om in de nieuwbouwdoelstelling van 30% sociale huurwoningen te voorzien. Deze sociale huurwoningen zijn vooral in de eerste jaren (tot en met 2026) geprogrammeerd. Hierdoor ontstaat ook hier een soort 'boeggolf', een theoretisch 'overschot' aan sociale huurwoningen ten opzichte van de jaarlijkse doelstelling en de reële jaarproductie, terwijl er in de latere jaren juist een tekort aan plannen voor sociale huur is. Doordat in de praktijk de zogenaamde 'boeggolf' altijd afvlakt en verder doorschuift, is het realistischer dat ook een deel van de in de beginjaren geplande sociale huurwoningen in werkelijkheid pas later in de periode 2022 t/m 2030 wordt gebouwd. Dit is in de jaarschijven verwerkt: de productie is gelijkmatiger over de jaren verdeeld.

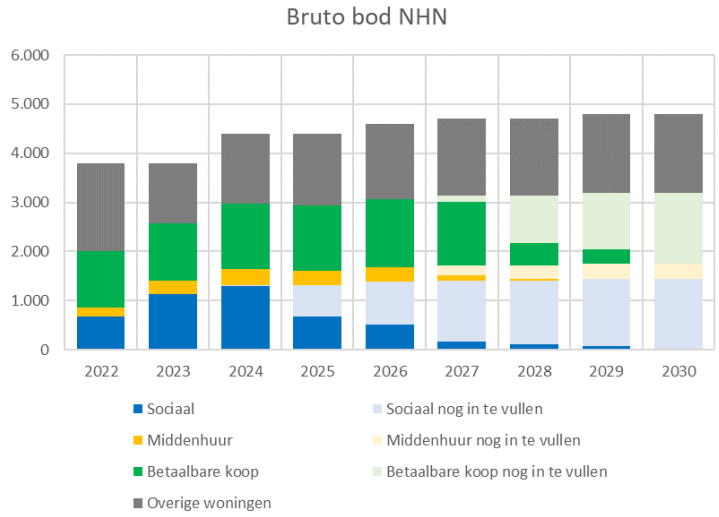
Voor de woningen in het middensegment geldt in NHZ eveneens dat deze vooral in de eerste jaren zijn geprogrammeerd. In het middensegment is het totaal aan plannen minder dan wat er in totaal nodig is tot en met 2030. Voor middenhuur zijn er circa 7.500 woningen tekort in de plancapaciteit, voor betaalbare koop circa 2.500. Daardoor ontstaat vanaf 2028 een tekort ten opzichte van de doelstelling van 36% voor dit segment. De plancapaciteit biedt echter voldoende ruimte om dit aan te vullen, aangezien bij een groot deel (circa 23% tot 2030) van de plancapaciteit nog niet is bepaald in welk segment de woningen worden geprogrammeerd. Dit geldt vooral voor de plannen na 2025.

Voor zowel sociale huur als voor het middensegment geldt dat deze 23% onbekend tevens kan worden benut om het aandeel betaalbaar in de productie tot en met 2030 waar nodig te verhogen. Bijvoorbeeld om vertraging of uitval van projecten op te vangen, maar ook om vanuit de 'fair share' doelstelling toe te groeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de woningvoorraad. Hierover worden via het opstellen en uitvoeren van de woondeal MRA (waar NHZ onderdeel van is) aanvullende regionale afspraken gemaakt. De tabel met jaarschijven wordt hierop na vaststelling van de woondeal geactualiseerd.



Doelstelling twee derde betaalbaar Noord-Holland Noord (NHN)
In NHN bevat de plancapaciteit nog (ruim) onvoldoende sociale huurwoningen om in de nieuwbouwdoelstelling van 30% sociaal te voorzien (circa 7.300 tekort). Ook voor het middensegment, zowel betaalbare koop (circa 4.400 tekort) als middenhuur (circa 900 tekort), zijn er te weinig plannen. Aangezien er voor de korte termijn niet aan al gemaakte afspraken over het programma wordt getornd (tenzij dit mogelijk is zonder vertraging van het project te veroorzaken), betekent dit dat NHN pas op termijn, vanaf 2025, aan de doelstelling van twee derde betaalbaarheid kan voldoen.

In NHN is bij 65% procent van de plancapaciteit (tot 2030) nog niet bekend in welk segment dit wordt gerealiseerd. Dit biedt ruimte om toe te groeien naar twee derde betaalbaar segment in het woningbouwprogramma en een 'fair share' aandeel sociaal in de woningvoorraad. Hierover worden via het opstellen en uitvoeren van de woondeal NHN aanvullende regionale afspraken gemaakt. De tabel met jaarschijven wordt hierop na vaststelling van de woondeal geactualiseerd.



Flexwoningen
De ambitie om bruto 184.000 woningen toe te bouwen en er zo netto 162.000 toe te voegen is gebaseerd op de woningbehoefte in Noord-Holland. Flexwoningen kunnen daar tijdelijk in voorzien én de ergste druk op onze overspannen woningmarkt verlichten, maar aangezien de behoefte ook na 2030 doorgroeit, rekenen wij deze niet mee bij de beoogde toename met 162.000 woningen. In de plancapaciteit van gemeenten zijn flexwoningen zeer beperkt meegenomen (circa 1.500).

Vanuit de bestuurlijke afspraken over flexwoningen, tussen Rijk en betreffende gemeenten, worden er in Noord-Holland bovenop de opgave van bruto 184.000 en netto 162.000 woningen met hulp van het Rijk – op basis van de huidige inventarisatie - 1.800 flexwoningen gerealiseerd in de periode 2022 t/m 2024. Via de uitvoering van de beide woondeals wordt komende jaren verder gezocht naar meer locaties, op basis van behoefte. Indien de reguliere productie achterblijft, wordt er op ingezet dit op te vangen door meer flexwoningen toe te voegen. Bijvoorbeeld op locaties van vertraagde woningbouwprojecten.

3. Toelichting op randvoorwaarden voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave

Het provinciaal bod is alleen haalbaar indien aan de randvoorwaarden wordt voldaan.
De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Voorliggend bod van de provincie Noord-Holland kan alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van deze opgave.

Indien de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, zal dit onvermijdelijk tot - ongewenste - vertraging van de woningbouwproductie leiden. Bij de randvoorwaarden is waar mogelijk toegelicht op welk deel van de geplande woningen de randvoorwaarde betrekking heeft. Het is zaak om ons als overheden, samen met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) en waterschappen, in te spannen om vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden de juiste randvoorwaarden te creëren.

Overzicht randvoorwaarden:
A. Stikstof
B. Energie-infrastructuur
C. Geluidscumulatie
D. Betaalbaarheid
E. Mobiliteit
F. Toekomstbestendig bouwen
G. Focus op de uitvoering

3A. Randvoorwaarde: stikstof

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)
Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren is voldoende stikstofruimte nodig. Op dit moment is er onvoldoende stikstofruimte voor de woningbouwopgave in Noord-Holland. Gemeenten en de provincie zetten zich samen in om het bouwprogramma zoveel mogelijk te optimaliseren, zodat woningbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden.

Wat doen wij al?
De afgelopen drie jaar hebben wij vele stappen gezet om uit de stikstofimpasse te komen. Deze stappen zijn vastgelegd in de Strategie Noord-Hollandse aanpak stikstofproblematiek 2021-2022. Een belangrijk uitgangspunt van deze strategie is dat alle sectoren evenredig hun stikstofuitstoot moeten verminderen. De vraag naar stikstofruimte reduceren we door prioriteit te geven aan woningbouw in bestaand stedelijk gebied bij OV-knooppunten en stimuleren van fietsen en lopen als onderdeel van de ketenreis, smart-mobility en circulaire, (industriële) bio-based bouwconcepten. Daarnaast stimuleren gemeenten het emissieloos bouwen met elektriciteit in plaats van dieselgeneratoren en bouwhubs zodat de stikstofuitstoot tijdens de bouw tot een minimum beperkt wordt.

De provincie helpt gemeenten met kennis en informatie over stikstof bij woningbouwplannen. Verder heeft de provincie een stikstofbank voor de woningbouw ingesteld. Deze heeft echter nog geen vulling, omdat er eerst ruimte voor de natuur moet komen. Daarnaast is stikstofreductie in de haven- en industriesector afhankelijk van elektrificatie, dat weer afhankelijk is van de energie-infrastructuur en netcongestie.

Wat hebben we nodig van het Rijk?
- Een landelijke stikstofaanpak van het Rijk, met een robuust bronmaatregelenpakket dat ruimte biedt voor woningbouw, rekening houdt met het sterke verband met de netcongestie én de ligging van Noord-Holland aan zee, is voorwaardelijk voor het kunnen realiseren van de Noord-Hollandse woningbouwopgave. Deze aanpak is ook nodig voor de energietransitie, Schiphol en het herstellen van de biodiversiteit.
- Dit vraagt inzet van het Rijk voor het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via (financiering van) gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt.

In onze reactie op de RO-brief van 17 mei jl. geven wij aan dat de Rijkstoezegging van 7,6 mol (landelijk), nog onvoldoende is ingevuld.
- Wij roepen het Rijk op om de industrie ook nadrukkelijk mee te nemen en daarmee maatwerkafspraken te maken. Dit vraagt een specifieke aanpak voor Tata Steel en Schiphol via de NOVEX-gebieden.
- Inzetten op een ADC-toets voor de regionale woningbouwopgave.
- Op dit moment is er onvoldoende stikstofruimte voor de woningbouwopgave. Door de 'meetcorrectie' van 17% is er nog meer stikstofreductie nodig om de nodige stikstofruimte te verkrijgen. Dit vraagt om een doorrekening zonder de meetcorrectie en een andere wijze van meten. Spoedige duidelijkheid over de meetcorrectie is behalve voor de woningbouwopgave ook nodig om in 2023 een gebiedsprogramma landelijk gebied te kunnen vaststellen.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?
In opdracht van de provincie is voor ruim 150 grotere woningbouwplannen, waarmee tot 2030 in totaal 144.000 van de 184.000 woningen in Noord-Holland worden gerealiseerd, onderzocht of deze locaties in potentie een stikstof probleem hebben. Dit blijkt het geval bij 96 van de 151 projecten, waarmee ruim 91% van de woningen in deze grote projecten wordt gerealiseerd. Zie de tabel hieronder. In de 51 projecten waar stikstof geen potentieel probleem is, wordt 8,4% van de woningen gerealiseerd.

Categorie	Aantal woningbouwplannen	Aantal woningen	Percentage van totaal aantal woningen
Groen	51	12.142	8,4 %
Oranje	18	9.064	6,3 %
Rood	78	122.621	85,1 %
geen resultaat	4	276	0,2 %
Totaal	**151**	**144.103**	**100,0 %**

Bij deze woningbouwplannen leidt de mobiliteit in de gebruiksfase tot meer stikstofneerslag zonder extra maatregelen. De bouwfase is niet in beschouwing genomen, omdat deze tot nu toe is vrijgesteld van vergunningplicht. Daarnaast is in de berekeningen geen rekening gehouden met mogelijke oplossingen zoals intern- en extern salderen. Juist bij de grotere projecten, waar het vanwege versnelling en efficiency wenselijk is om de uitvoering op te focussen, kan het lastiger zijn om projectgebonden stikstofmaatregelen te treffen. Dit komt doordat het effect van grotere projecten verder reikt: meer depositie en op grotere afstand, vanwege de verkeerseffecten.

Legenda

Categorie groen: De maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur is kleiner dan 0,005 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie is bij deze woningbouwplannen geen issue.

Categorie oranje: De maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur ligt tussen de 0,005 mol/ha/jaar en 0,01 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie zal voor deze plannen wellicht een issue zijn, hetgeen in een nader planspecifiek onderzoek vastgesteld zal moeten worden.

Categorie rood: de maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur is hoger dan 0,01 mol/ha/jaar. Het eindoordeel is dat stikstofdepositie voor deze plannen hoogstwaarschijnlijk een issue zal zijn, en dat nader planspecifiek onderzoek nodig is.

3B. Randvoorwaarde Energie-infrastructuur

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)
Beschikbaarheid van energie is een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwdoelstellingen te kunnen realiseren. Op dit moment bestaan er grote congestieproblemen in Noord-Holland. Door congestie op het regionale energienetwerk is levering van elektriciteit aan grootgebruikers in vrijwel geheel Noord-Holland niet mogelijk. Op woningbouwlocaties kunnen daarom geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruikaansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook snellaadpleinen voor elektrisch (openbaar) vervoer kunnen niet worden geplaatst.

Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rond komen. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen. Het is op dit moment onduidelijk of de congestie ook consequenties heeft voor bijvoorbeeld liften en andere voorzieningen in appartementencomplexen en zorgcentra.

De vergroting van de netcapaciteit is een enorme opgave. Er is geen beleid voor innovatieve oplossingen voor het opvangen van piekbelasting, bijvoorbeeld met buurtbatterijen. We staan nog aan het begin van het nadenken over een nieuwe vorm van energie-infrastructuur.

Wat doen wij al?
Onder de vlag van de taskforce Energie-infrastructuur Noord-Holland, werken Provincie, gemeenten en netbeheerders aan drie sporen om netcongestie te verminderen

- Versnellen aanleg netinfrastructuur;
- Ontwerp van een toekomstig energienetwerk en programmering van dit toekomstig systeem;
- Stimuleren van (tijdelijke) slimme oplossingen voor netcongestie.

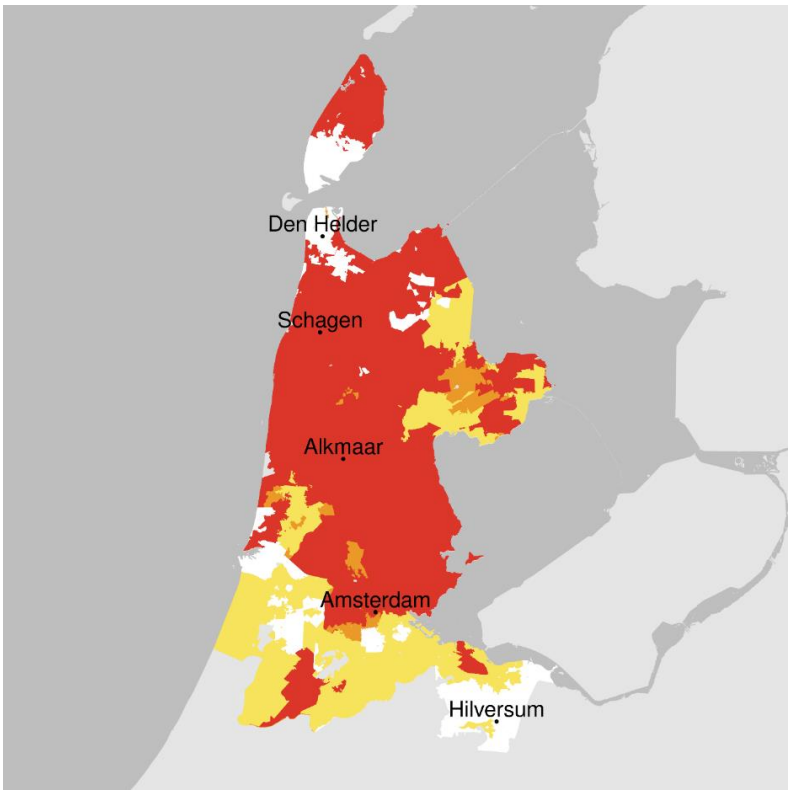
(https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Klimaat_Energie/Energienetwerk):

Wat hebben we nodig van het Rijk
Wij vragen het Rijk bij te dragen aan bovengenoemde sporen, door hier uitvoering aan te geven:

- De benodigde uitbreidingen van het TenneT netwerk worden tijdig gerealiseerd om vóór 2030 tot voldoende woningbouw te kunnen komen. Dit betekent: de uitbreidingen van het netwerk uiterlijk realiseren volgens het Investeringsplan 2022 van TenneT en zo mogelijk eerder.
- Het Rijk implementeert samen met regionale netbeheerders, TenneT en medeoverheden op korte termijn een maatregelenpakket dat versnelling realiseert.
- Daar waar het Ministerie van EZK bevoegd gezag is voor projecten maakt het Rijk werk van versnelling van planvorming en procedures. Daar waar gemeente of provincie het bevoegd gezag is, draagt het Rijk bij door de randvoorwaarden voor versnelling in planvorming en procedures te regelen. Denk daarbij aan het zorgen voor voldoende capaciteit bij de Raad van State voor elektriciteitsprojecten, als aandeelhouder van TenneT zorgdragen voor het tijdig vrijmaken van capaciteit binnen TenneT, en duidelijke landelijke milieunormen instellen (bijvoorbeeld voor electromagnetische velden). Deze randvoorwaarden dragen ook bij aan versnelling van regionale elektriciteitsprojecten.
- Het Rijk neemt een belangrijke rol in de realisatie van slimme oplossingen bij netcongestie. Deze oplossingen kunnen voor woningbouwlocaties een belangrijke bijdrage leveren aan snelle realisatie. Wij denken hierbij aan financiële prikkels en flexibel beprijzen van energie, het financieel ondersteunen van slimme oplossingen middels subsidies, het stimuleren van Smart energy Hubs en de mogelijkheden om het delen van data te vergroten.
- In de energiewet moeten meer mogelijkheden komen om netcongestie te verminderen. Het Rijk neemt hiertoe in de nieuwe wet meer experimenteerruimte op, maakt flexibele contractvormen mogelijk en implementeert zo snel mogelijk “use it or lose it”. Voor woonwijken denken wij in het bijzonder aan het stimuleren van buurtbatterijen waardoor in nieuwe woonwijken piekbelasting van het net wordt voorkomen.
- Ook helpen verscherpte (B)ENG eisen voor nieuwe woningbouw (minder energieverbruik veroorzaakt minder vraag, minder druk op het net).

In onze reactie op de RO-brief van 17 mei jl. hebben wij tien aanbevelingen voor slimme netoplossingen gedaan. In de bijlage van die reactie zijn deze aanbevelingen toegelicht.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?
De bouw van ruim 60.000 woningen van de beschikbare plancapaciteit tot 2030 is voorzien in transformatiegebieden. Indien bedrijven, winkels, kantoren of (maatschappelijke) instellingen geen zekerheid hebben dat zij op de beoogde nieuwe locatie worden aangesloten, kan dit betekenen dat zij niet verplaatsen, waardoor de locaties voor (een deel van) deze 60.000 woningen niet vrij komen voor woningbouw. Daarnaast worden in grote delen van Noord-Holland de commerciële en maatschappelijke functies in rood (en oranje) geraakt (zie onderstaande kaart). Dat brengt de ontwikkeling (exploitatiebegroting) en woongenot onder druk, juist bij grotere gebiedsontwikkelingen waar behalve veel woningen ook voorzieningen worden gerealiseerd.



- geen transportcapaciteit beschikbaar
- geen transportcapaciteit beschikbaar: congestiemanagementonderzoek wordt uitgevoerd
- beperkt transportcapaciteit beschikbaar
- transportcapaciteit beschikbaar

Bron: https://www.liander.nl/grootzakelijk/transportschaarste/beschikbaarheid-capaciteit/noord-holland?cmp=kaartnoordholland

(deze kaart wordt regelmatig bijgewerkt)

3C. Randvoorwaarde geluidscumulatie

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de woningbouwopgave)
In het zuidelijk deel van Noord-Holland staat de bouw van 70.000 woningen onder druk als gevolg van de nieuwe rekenregels voor cumulatie van geluid in de Omgevingswet. Deze cumulatieregel verplicht om ver buiten de beperkingengebieden van Schiphol (die zijn vastgelegd in het Luchthavenindelingsbesluit, LIB) luchtvaartgeluid mee te wegen in de cumulatie. Voorheen gold deze cumulatieverplichting alleen binnen de contouren van het LIB. Daarnaast is er een generieke verzwaring van 10 dB voor luchtvaartgeluid in de formule opgenomen. Dit terwijl er in de lucht niets verandert.

Voor woningbouwontwikkelingen betekent dit een verzwaring van de motiveringslast voor woningbouw en daarmee extra juridische risico's en kosten. Kwalificeren van de geluidssituatie in deze woningbouwgebieden als "tamelijk slecht" tot "zeer slecht" draagt niet bij aan bescherming van de omgeving, maar heeft - op z'n minst - een vertragend effect op een aanzienlijk deel van de geplande nieuwbouw in Noord-Holland dat búiten de wettelijke beperkingengebieden ligt.

Het is bovendien niet wenselijk dat de wet luchtvaart en de Omgevingswet niet op elkaar aansluiten:

Wat doen wij al?
We werken samen met het Rijk aan een gebiedsagenda (in het kader van NOVEX Schiphol) om de leefomgevingskwaliteit van de Schipholregio te verbeteren, met een goede balans tussen de verschillende integrale opgaven.

Wat hebben nodig van het Rijk
Voor de bouwopgave van Noord-Holland is het essentieel dat het Rijk bovenstaande problematiek oplost door ervoor te zorgen dat:

1. de Omgevingswet en de Wet Luchtvaart op elkaar aansluiten.
2. de regelgeving voor alle geluidsbronnen eenduidig wordt vastgesteld in de Omgevingswet.
3. de verzwaarde cumulatieregel wordt geschrapt.

Op hoeveel woningen heeft dit betrekking?
Op basis van de 'Impactanalyse cumulatie luchtvaargeluid fase 1' blijkt dat 70.000 geplande woningen in Noord-Holland last hebben van de nieuwe rekenregels en de generieke verzwaring.

3D. Randvoorwaarden: betaalbaarheid

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de woningbouwopgave)
De woningbouwopgave is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Juist om te zorgen voor passende huisvesting voor mensen met een lager- en middeninkomen en om de komende jaren goed in te kunnen spelen op de verander(en)de woningbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij deze grote behoefte moet in lijn met de Nationale Woon- en Bouwagenda landelijk twee derde van de nieuwe woningen (600.000) tot en met 2030 betaalbaar zijn. Met betaalbaar wordt bedoeld: het sociale huursegment (tot € 764, prijspeil 2022) samen met het middensegment: middenhuurwoningen € 1.000 per maand, prijspeil 2022) plus koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000, prijspeil 2022).

Woningcorporaties hebben via het traject van de reality check laten weten in principe voldoende middelen te hebben om het benodigde aandeel sociale huurwoningen, 30% van de nieuwbouw, te bouwen. De opgave voor middenhuurwoningen moet bij de uitwerking woondeals nog verder worden uitgewerkt. Om er zeker van te zijn dat er tijdig voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd, is het noodzakelijk dat corporaties voldoende positie hebben of krijgen om deze woningen te kunnen realiseren.

Uitgangspunt vanuit het Rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen is dat bestaande afspraken (anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Corporaties wijzen erop dat juist in projecten die al ver in het ontwikkelproces zijn, kan worden geborgd dat er tot en met 2030 voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Van deze projecten is het vrij zeker dat zij tijdig tot realisatie komen, terwijl veel projecten waarvan het programma nog niet van vastligt – en daardoor een aandeel betaalbaar kan worden gerealiseerd - pas na 2025 zijn gepland en daardoor onzeker zijn.

Wat doen wij al?
Tot nu toe lag er geen duidelijke taak, of instrumentarium, voor de provincie om te sturen op een specifiek aandeel sociaal en/of betaalbaar in de woningvoorraad van gemeenten of regio's. In de woonakkoorden hebben wij met de (deel)regio's wel afspraken gemaakt over het aandeel sociaal in de woningbouwopgave, maar het uitgangspunt daarbij was dat dit 'in lijn met de lokale en/of regionale behoefte' door de gemeenten zelf werd onderbouwd en bepaald.

Om de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te kunnen realiseren, neemt het Rijk regie op de volkshuisvesting. Nationale doelen zijn bepalend voor provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken. De provincie erkent de noodzaak om hierop steviger te gaan sturen. Dit vraagt aanvullend instrumentarium.

Omdat het in onze provincie voor koopstarters vanwege de hoge prijzen steeds lastiger is om een eerste stap op de koopmarkt te zetten, worden als onderdeel van het Masterplan Wonen van de provincie de mogelijkheden van een Fonds Betaalbare koop onderzocht. Via het fonds kunnen de woningen langdurig en meermaals in het betaalbare koopsegment worden aangeboden. Belangrijke voorwaarde – uitdaging - hierbij is voorkomen van verdringing en/of prijsopdrijving. Dit kan door het fonds alleen in te zetten voor nieuwbouw. Andere provincies werken deze mogelijkheid ook uit, of doen hier pilots voor. Hulp van provincies en Rijk bij het opzetten en financieren van een dergelijk fonds helpt gemeenten om de doelstelling voor het aandeel betaalbare koop in het nieuwbouwprogramma te kunnen realiseren.

Wat gaan wij doen?
Het college van Gedeputeerde Staten draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten gericht op 30% sociale huurwoningen in de voorraad, regionaal en per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van Gedeputeerde Staten doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen.

Dit doen wij door in de uitwerking van het bod in woondeals en woonzorgvisies afspraken te maken om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van tweederde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio en gemeente. Om hiernaar toe te groeien, is het uitgangspunt dat gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt, in de nieuwbouwprogrammering méér dan 30% sociale huur opnemen of op een andere wijze hun bijdrage leveren. De nieuwbouwdoelstelling voor sociale huur zal hierdoor lokaal en per deel- en woondealregio kunnen verschillen.

In de woondeal worden, samen met de gemeenten en corporaties en met consultatie van huurdersorganisaties, afspraken gemaakt over welk deel van de middenhuurwoningen in Noord-Holland door woningcorporaties wordt gerealiseerd. In het voorliggende bod en in de programmering van gemeenten zijn hier nu nog niet voldoende plannen voor, maar in de plancapaciteit is ruimte om hierop bij te sturen. Zoals bij de aantallen van het randvoorwaardelijk bod al is toegelicht, is bij circa 32% van de in de plancapaciteit opgenomen woningen het prijssegment nog niet bepaald.

Wat hebben we nodig van het Rijk
Om, ten opzichte van de huidige programmering, het aandeel sociaal en betaalbaar in Noord-Holland op het gewenste niveau te brengen én te borgen dat deze projecten met een hoog aandeel betaalbaar tot realisatie komen, is het voorwaardelijk dat hiervoor vanuit het Rijk subsidie en instrumentarium beschikbaar komt.

<u>Subsidie:</u>
- Draag via de Woningbouwimpuls bij aan een hoger aandeel sociaal in projecten. In de Woningbouwimpuls-voorwaarden wordt nu nog uitgegaan van 50% betaalbaar, dit aandeel dient gelijk te worden getrokken met de opgave van het nationale beleidsprogramma 'betaalbaar wonen'.
- Via objectsubsidie. Een vast bedrag per gerealiseerde woning in het sociale of middensegment (zoals de oude BLS regeling) is een goede stimulans om het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Een dergelijke regeling geeft zekerheid en voorspelbaarheid voor gemeenten en ontwikkelende partijen. De verdeling van de middelen zou daarbij afhankelijk moeten zijn van de uitgangspunten en afspraken uit de regionale woondeal, met een ruime mate van zeggenschap van provincie en regio voor de wijze waarop de middelen worden ingezet.
- Maak het met behulp van subsidie financieel mogelijk én aantrekkelijk om ook bestaande afspraken en grondexploitaties open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou moeten zijn dat het binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat er geen vertraging ontstaat, dat het om substantiële aantallen gaat, dat de betrokken partijen (marktpartijen, corporaties en overheden) deze aanvraag gezamenlijk doen en dat zij zelf ook een financiële bijdrage aan de programma-omzetting leveren.

- Deelname en bijdrage van het Rijk aan provincies en gemeenten die een 'Fonds betaalbare koop' opzetten om koopwoningen in het middensegment langdurig en meermaals betaalbaar te maken en te houden.

Instrumentarium:
De Minister voor VRO zal in de wet 'Versterking regie op de Volkshuisvesting' zorgen voor versterking van het instrumentarium dat nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk om te sturen op 'fair share' in de woningvoorraad. Vanuit Noord-Holland gelden hierbij de volgende aandachtspunten:

- Breng woningcorporaties in positie door provincies en gemeenten te voorzien van juridisch instrumentarium en een duidelijke, niet ter discussie staande opdracht om afdwingbare afspraken te maken over het aandeel sociale woningbouw door toegelaten instellingen of andere partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Wees duidelijk dat dit geldt voor alle gemeenten en – afhankelijk van de betaalbare voorraad en het aandeel fair share van de betreffende gemeente - in alle (grotere) bouwplannen.
- Juridisch instrumentarium voor gemeenten en landelijke regulering (zodat huurders middeldure huur ook naar een huurcommissies kunnen stappen), om te zorgen voor het betaalbaar houden van woningen in het betaalbare segment:
  - zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande voorraad,
  - zowel voor sociale als huurwoningen tot een huurprijs van €1.250.
- Juridisch instrumentarium om in de afspraken over nieuwbouw van betaalbare woningen ook kwalitatieve eisen ten aanzien van toewijzing, oppervlaktes en/of andere kwaliteitseisen en doelgroepen op te kunnen nemen, zodat er ook betaalbare woningen voor meerpersoonshuishoudens en specifieke doelgroepen worden gerealiseerd. Dit draagt ook bij aan de doorstroming.

3E. Randvoorwaarde: Mobiliteit

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)
Om het mobiliteitssysteem in de provincie Noord-Holland draaiende te houden, gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid, moet de nadruk binnen (investeringen in) de mobiliteit liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitstransitie. De mobiliteitstransitie wordt gerealiseerd door een mix van investeringen in onder meer fiets en OV, beleidskeuzes gericht op beïnvloeding van gedrag en verstedelijking in de nabijheid van knooppunten. Deze mobiliteitstransitie staat niet op zichzelf, maar er is sprake van integraliteit en samenhang tussen verschillende andere transities en opgaven. Naast het wonen gaat het daarbij ook om werken, stikstof, een gezonde leefomgeving, klimaat & energie.

Wat doen wij al?
Met betrekking tot woningbouw- en gebiedsontwikkeling ligt de nadruk op 'gezonde mobiliteit': stimuleren van lopen, fietsen en OV en het goed benutten van de netwerken, door onder andere het realiseren van HUB's, focus op het bouwen rond OV-knooppunten (nabijheid) en beperken van groei van automobiliteit ter ontlasting van onder andere het hoofdwegennet in de provincie.

Wat hebben we nodig van het Rijk?
Wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over investeringen in mobiliteit die randvoorwaardelijk zijn voor de woningbouwopgave, via het BO MIRT:

- Toekenning van verschillende Rijksbudgetten voor de woningbouwopgave en rijksbijdragen aan mobiliteitspakketten die in lijn is met de omvang en urgentie van de provinciale woningbouwopgave. Het gaat hierbij zowel om investeringen op schaalsprongniveau (Zuidasdok, Noord-Zuidlijn, Kleine Ring) als om intergemeentelijke investeringen (fiets en OV) en versnellingsprojecten binnen gemeenten, waarvoor in lijn met Samen Bouwen aan Bereikbaarheid, de Verstedelijkingsstrategie MRA, de aanpak Bereikbare Steden, Multimodaal Toekomstbeeld MRA 2040 en de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN), inclusief addendum, afspraken worden voorbereid.
- We willen over woningbouwgerelateerde mobiliteitsinvesteringen afspraken maken op basis van adaptief programmeren, waarbij we gezamenlijk het proces inrichten en afwegingen maken, vanuit gezamenlijke financiering en verantwoordelijkheid. En waarbij

het mogelijk wordt om middelen flexibel in te zetten en daarmee de effectiviteit te vergroten.
- Samenwerking en subsidieverstrekking vanuit eigenaarschap en programmasturing en programmafinanciering: 'Regie voeren en samen uitwerken'. Regie voeren door Rijk: welke grootschalige woningbouwlocaties verdienen steun vanuit het Rijk. De uitwerking doen we samen, waarbij ieder bijdraagt aan de voortgang vanuit de eigen verantwoordelijkheid ("huis van Thorbecke"). Hierbij staat uitvoering en uitvoerbaarheid centraal. Laat de afweging of iets moet gebeuren zoveel mogelijk ook op de plek waar het gedaan moet worden.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?
Toevoegen van 184.000 woningen in Noord-Holland kan alleen als er wordt geïnvesteerd in schaalspronginvesteringen en in de grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten. Dit betreft zowel de zeven Noord-Hollandse Bereikbare Steden als diverse ontwikkelgebieden in Amsterdam, waar samen circa 125.000 van de 184.000 woningen worden gerealiseerd. Deze gebieden zijn cruciaal voor het behalen van de woningbouwdoelstelling tot en met 2030. Om vertraging en planuitval te voorkomen is voortvarende besluitvorming over en een bij de omvang van de opgave passende financiële bijdrage uit de middelen voor versnelling en de drie van de zeventien in de MRA gelegen 'grootschalige woningbouwgebieden' randvoorwaardelijk. Toekenning neemt niet weg dat ook woningbouwprojecten buiten deze drie gebieden, zowel in MRA als NHN, komende jaren mobiliteitsoplossingen en investeringen vragen, ook van het Rijk.

In het 'addendum Woondeal Noord-Holland Noord' is inzichtelijk gemaakt welke mobiliteitsmaatregelen nodig zijn om in de periode tot en met 2030 40.000 woningen te realiseren. Hierin zit deels overlap met Bereikbare steden Hoorn en Alkmaar. De regio Noord-Holland Noord kan hiermee een hogere woningbouwopgave realiseren dan voor de eigen behoefte nodig is. Daarmee worden binnen het Daily urban system van de MRA extra woningen gerealiseerd en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van heel Noord-Holland. De mate waarin dit lukt, is onder andere afhankelijk van het vinden van dekking voor de in het addendum beschreven mobiliteitsmaatregelen. Deze noodzakelijke inzet vraagt een geschatte totale investering van het Rijk van minimaal 367 miljoen euro, waarvoor binnen de regio geen dekking is, in aanvulling op de investeringen van de regio en provincie zelf.

3F. Randvoorwaarde: Toekomstbestendig bouwen (klimaat, duurzaamheid, circulair bouwen, water & bodem sturend)

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)
Met het oog op de toekomstbestendigheid van de geplande woningbouw, is het van belang dat dit – zoveel als mogelijk - klimaatadaptief gebeurt. Dit brengt meerkosten met zich mee. Het is daarom belangrijk dat de middelen van het klimaatfonds ook kunnen worden ingezet voor circulair en klimaatadaptief bouwen. Een kleine extra investering nu, levert een grote besparing op in de toekomst, zodat er geen hypotheek wordt gelegd op toekomstige generaties.

Wat doen we al
De provincies Noord-Holland en Utrecht hebben samen met de MRA een convenant duurzaam en toekomstbestendige woningbouw opgesteld, wat ook Noord-Holland Noord wil gaan toepassen. Ook andere provincies zeggen toe mee te werken aan een verdere ontwikkeling (dat kan zowel individueel als collectief) en gebruik van dit convenant waarmee gemeenten en marktpartijen hun duurzame ambities kunnen preciseren en transparant kunnen maken. Via dit convenant wordt stapeling en versnippering van beleid voorkomen. Een meer eenduidige aanpak zorgt voor efficiency in het bouwproces. Als bouwers aan de voorkant weten waar zij aan toe zijn kunnen zij dit vroegtijdig in het ontwerp meenemen, wat tijd en geld bespaart.

We werken samen met de Noord-Hollandse gemeenten en waterschappen aan de uitwerking van de intentie-overeenkomst Klimaatadaptief bouwen MRA. Ook zijn we bezig met het ontwikkelen van een zogenaamde Signaalkaart Klimaatadaptatie waarbij we niet alleen voor de woningbouwopgaven maar voor alle opgaven in de provincie beter inzichtelijk willen hebben wat dat betekent voor de klimaatadaptieve opgave.

Als onderdeel van de ruimtelijke, provinciaal arrangement, het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (als onderdeel van het Nationaal Programma Landelijk gebied) en vooruitlopend op de verdere uitwerking van 'water en bodem sturend' werken we komend jaar samen met de waterschappen uit hoe wij klimaatadaptatie en waterkwaliteit als randvoorwaarde mee kunnen nemen bij de ontwikkelingen, niet alleen op de kortere termijn maar ook richting 2100. Dit betekent onder meer ruimte reserveren voor waterbergingen van de toekomst, terughoudend te zijn met bouwen op gronden die daarvoor niet geschikt zijn en het borgen van de afspraken van de 'intentieovereenkomst klimaatadaptief bouwen MRA basisveiligheid nieuwbouw' in de woondeal MRA.

Hoe deze randvoorwaarden en uitgangspunten daadwerkelijk kunnen worden vertaald in 'water en bodem sturend' in relatie tot de woningopgaven zal per regio en gebied waarschijnlijk anders zijn. Elk gebied is qua bodem en watersysteem en gerelateerde klimaatopgaven verschillend, maar ook andere eigenschappen, waarden en transities in het gebied zijn sturend in deze. De provincie is het proces en inhoud rondom 'water en bodem sturend' op dit moment aan het voorbereiden. Hierin wordt ook de uitwerking voor de genoemde woningopgaven meegenomen. In hoeverre en hoe de randvoorwaarden en uitgangspunten van water en klimaatadaptatie voor de woningbouwopgaven per gebied in de afweging het beste kan worden meegenomen zal zich dus nog moeten uitkristalliseren in samenspel met alle stakeholders.

De provincie stimuleert circulair bouwen. We zetten daarbij in op circulaire strategieën als minimaliseer materiaalgebruik, benut beschikbare materialen en producten, gebruik hernieuwbare grondstoffen als biobased materialen, creëer voorwaarden voor een lange cyclus: flexibel, losmaakbaar en voor toekomstige cycli: herbruikbaar, recyclebaar en minimaliseer de milieu-impact.

Om de transitie naar een circulaire bouw te versnellen, voert de provincie diverse acties uit, onder andere:

- inzet van een circulair bouwexpert en ketenaanjager voor de bouw, gericht op respectievelijk ondersteuning aan gemeenten bij de uitvoering van plannen en het smeden van ketens in de bouw.
- Delen van kennis via de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen en een circulair bouwprogramma van C-creators.
- Stimuleren van houtbouw via het Convenant Houtbouw.

Wat hebben we nodig van het Rijk

- Afspraken met het Rijk over de financiering van basisveiligheidsniveaus klimaatadaptieve nieuwbouw, met aandacht voor het lange termijnperspectief: kijken naar situatie in 2100 en verder, om latere hoge maatschappelijke kosten te voorkomen.
- Invoering van de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', gebaseerd op o.a. de intentieverklaring klimaatbestendige nieuwbouw MRA en Noord-Holland.

- Het Rijk zorgt voor een gelijk speelveld, door regelgeving voor klimaat en duurzaamheid landelijk zoveel mogelijk gelijk te trekken, bijvoorbeeld door het convenant duurzaam en toekomstbestendig bouwen te integreren in Rijks wet & regelgeving.
- We stimuleren partijen zoveel mogelijk hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen toe te passen en het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen. We vragen van het Rijk stimulerende programma's en condities te ontwikkelen waarmee toegewerkt kan worden naar het door het Rijk vastgelegde circulaire doel van 50% vermindering van abiotische grondstoffen per 2030.
- De huidige MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) biedt onvoldoende perspectief om actief te kunnen sturen op CO2-impact van gebouwen. Het Rijk zorgt er voor dat er naast de MPG een tweede sturingsnorm komt die is gebaseerd op de data en berekeningssystematiek van de MPG maar die louter stuurt op de GWP-waarde van module A uit de EPB's van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO2-opslag daaraan.
- We vragen het Rijk om een stimulerende rol te nemen in de opschaling van industrieel bouwen. We zien hier net als het Rijk potentie in, dit biedt een kans om het aandeel hout en biobased materialen te vergroten omdat juist die materialen zich daarvoor lenen en de doorontwikkeling van een aantal biobased materialen daarop gericht kan worden. Zo kan worden versneld in aantallen woningen met als bijkomen gevolg: kortere bouwtijd op locatie, minder en lichter transport, lichter bouwmaterieel en minder tot geen stikstof op

de bouwplaats. Daarnaast maakt industrieel biobased ook mogelijk goed 'losmaakbaar' te bouwen, hierdoor kunnen bouwelementen in de toekomst hergebruikt worden.
- Scherp de BENG-norm aan, zodat nieuwbouwwoningen in de toekomst energieneutraal kunnen worden.
- Neem toekomstbestendig bouwen op in de criteria voor WBI subsidie.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?
Dit betreft een generieke randvoorwaarde, die betrekking heeft op alle woningen alsook de ruimtelijke afweging voor en inrichting van nieuwbouwgebieden.

3G. Randvoorwaarde: Focus op uitvoering!

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)
Uit de reality check komt naar voren dat samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling noodzakelijk zijn om tot voldoende woningbouw te kunnen komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden. Zowel het Rijk als marktpartijen en corporaties kijken nadrukkelijk naar de provincie om hier, via de woondeals, steviger dan nu op te sturen. Dit vraagt versterking van het juridisch instrumentarium van provincies. Daarnaast worden hieronder op basis van de reality check diverse aandachtspunten voor samenwerking *tussen* en de rollen *van* partijen toegelicht.

<u>Specifiek aandachtspunt: participatie en planologische procedures</u>
Vergunningverlening Participatie is nu erg gejuridiseerd en dit leidt vaak tot vertraging in de planvoorbereiding en vergunningverlening. Uit de reality check komt naar voren dat vrijwel alle stakeholders zich hier zorgen over maken, terwijl tegelijkertijd het belang van goede participatie wordt erkend. Als mogelijke oplossing wordt meegegeven dat bouwende partijen, de gemeente, huidige én toekomstige bewoners vroegtijdig met elkaar om de tafel moeten om het participatieproces te versnellen.

Met de invoering van de Omgevingswet wordt ook op duidelijkheid en versterking van participatie ingezet. In de gesprekken die in het kader van de reality check binnen de provincie Noord-Holland zijn gevoerd blijkt echter dat er onder partners grote zorgen zijn over de invoering van de Omgevingswet, zowel over het moment van invoeren als over het functioneren. Algemeen wordt verwacht dat dit, zeker rond de invoering, tot veel vertraging van woningbouw zal leiden. Enerzijds door het implementeren van en wennen aan nieuwe regels. Maar ook door onzekerheid over het functioneren van het nieuwe Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), waarbij de nodige ICT-problemen worden verwacht. Daar komt bij dat door gebrek aan capaciteit zowel de publieke diensten die het moeten uitvoeren (vergunningverleners en plantoetsers) als de rechtspraak al onder druk staan.

Wat doen wij zelf al of gaan wij op basis van de reality check versterken?
Via bestaande (juridische) instrumentarium en de kaders van de eigen Omgevingsvisie en het Masterplan Wonen zet de provincie zich in voor versnelling van de woningbouw in Noord-Holland. Op basis van de reality check zien wij de volgende aandachtspunten om de focus op de uitvoering te leggen.

<u>Zorgen voor voldoende harde plancapaciteit</u>
Voldoende (harde) plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. Het college van Gedeputeerde Staten zorgt er met de gemeenten in regionaal verband voor dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale opgave.

Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Onder andere door afspraken in de regionale woonakkoorden en de woondeal en door inzet van de flexibele schil voor bijvoorbeeld extra planjuristen.

Daarbij is het belangrijk dat adaptief programmeren mogelijk blijft, zodat er kan worden geanticipeerd op wijzigingen in de vraag. Zodra plannen door vaststelling van het bestemmingplan van 'zacht' naar 'hard' gaan, worden de flexibiliteit en mogelijkheden tot

bijsturing op het programma door gemeenten aanzienlijk beperkt. Het is daarom belangrijk dat vooral reële plannen, die op korte termijn (binnen vijf jaar) gerealiseerd kunnen worden, hard worden gemaakt door deze in bestemmingsplannen vast te leggen. Voor plannen, of deelgebieden, die later gepland zijn kan het vanwege adaptief programmeren juist verstandig zijn dat deze niet op voorhand al hard worden gemaakt. Deze uitgangspunten worden meegenomen in de uitwerking in woondeals.

‘Hard’ of ‘zeker’?
Met ‘harde’ plancapaciteit wordt door overheden gedoeld op de planologische status. Elk project dat gerealiseerd wordt, moet op enig moment planologisch ‘hard’ zijn en uit de reality check komt naar voren dat planologische procedures en het vergunningstraject een groot vertragend effect hebben op de productie (zie hieronder). Daarom is dit zeker een belangrijke indicator.

Tegelijkertijd komt in de reality check ook naar voren dat niet alle plannen die planologisch gezien hard zijn, ook daadwerkelijk al tot realisatie kunnen en zullen komen. Diverse gemeenten – en vrijwel alle marktpartijen en corporaties – wijzen er terecht op dat je beter van een hard plan kunt spreken wanneer het investeringsbesluit is genomen en er afspraken zijn tussen gemeente en opdrachtgever, omdat dit meer zegt dan (alleen) planologische status. In de projectenlijst versnellingsmogelijkheden en Primavera wordt dit om diezelfde reden ook als indicator meegenomen. In de *governance* afspraken over het volgen van de voortgang van projecten werken we dit in de woondeal nader uit.

Focus
Als onderdeel van het Masterplan Wonen is door de provincie in beeld gebracht welke grote projecten cruciaal zijn om de woningbouwopgave tot en met 2030 te kunnen realiseren, vanuit de 80/20 regel: met 20 procent van de projecten wordt gemiddeld genomen 80% van de productie gerealiseerd. De provincie zet zich via het Masterplan Wonen, de bouwambassadeur en de kernteams versnelling (MRA en NHN) om gemeenten te helpen om te borgen dat de focus in eerste instantie op deze cruciale projecten ligt, dat hiervoor voldoende ambtelijke capaciteit wordt ingezet en knelpunten tijdig worden gesignaleerd en opgepakt, zodat deze projecten tijdig tot realisatie komen. De bouwambassadeur is gestart om op basis van deze projectenlijst regelmatige voortgangsgesprekken met gemeenten en/of regio’s te voeren. Dit biedt waardevolle informatie voor de gesprekken tussen Rijk, regio en provincie.

De afstemming die in het kader van de reality check plaatsvond tussen overheden, waterschappen, ontwikkelaars, corporaties en andere stakeholders levert waardevolle informatie op en is goed voor het verbeteren van de samenwerking. Om die reden wordt via de woondeals een werkwijze uitgewerkt om via bouwtafels de voortgang, haalbaarheid en betaalbaarheid van het programma te bespreken, om waar nodig tijdig bij te kunnen sturen. Door het versterken van afstemming tussen marktpartijen en overheden en focus op dezelfde projecten, kunnen we beter sturen op een continue bouwstroom.

De resultaten hiervan zijn tevens belangrijke input voor de voortgangsgesprekken tussen Rijk, regio en provincie.

Tekort aan ambtelijke capaciteit
Gemeenten hebben, meer dan ontwikkelaars en corporaties blijkt uit de reality check, te kampen met tekort aan personele capaciteit. Afgelopen en komende jaren is, met cofinanciering van Rijk en provincie, via de flexibele schil in Noord-Holland extra capaciteit en expertise ingezet om woningbouwprojecten te versnellen. Dit heeft tot versnelling geleid en voor gemeenten is het uiterst belangrijk dat deze hulp van Rijk en provincie ook de komende jaren beschikbaar blijft.

Tegelijkertijd zijn de tekorten zo groot dat inzet van de flexibele schil niet altijd uitsluitsel biedt. De personele tekorten bij gemeenten zorgen ook voor vertraging in de planologische procedures. Daarom hebben ontwikkelaars en corporaties aangeboden om gemeenten te helpen bij participatie en planologische procedures, bijvoorbeeld door omgevingsplannen op te (laten) stellen. Dit vraagt vertrouwen, duidelijke kaders en goede afspraken aan de voorkant, om te voorkomen dat de controle achteraf de tijdswinst weer teniet doet. Via de Klankbordgroep Marktpartijen van de provincie hebben ontwikkelaars en corporaties aangeboden hier een gezamenlijk voorstel voor uit te werken. Provincie, gemeenten en marktpartijen zullen aan de hand van dit voorstel bekijken of en zo ja, hoe wij dit kunnen toepassen in Noord-Holland. Hierbij

geldt dat alle partijen erbij gebaat zijn dat het overnemen van publieke taken door marktpartijen zorgvuldig gebeurt en tot goede resultaten - en daarmee versnelling van de woningbouw - leidt.

Wat hebben wij nodig van het Rijk

- Stabiliteit in Rijksbeleid, wet- en regelgeving. De beleidsnota's volgen elkaar in dusdanig hoog tempo op dat dit zowel bij marktpartijen, corporaties als bij medeoverheden voor onduidelijkheden en/of overbelasting zorgt. Onzekerheid verlaagt de investeringsbereidheid bij marktpartijen en vertraagt daardoor de bouw.
- Inspanning om de doorlooptijd van planologische procedures te versnellen, met behoud van democratische rechten van burgers.
- Juridisch instrumentarium voor overheden om te sturen op (onder andere) betaalbare woningbouw, via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting.
- Het juiste schaalniveau en goede werkafspraken over het volgen van en sturen op realisatie van de woningbouwopgave, namelijk:
    - Ons randvoorwaardelijk woningbouw bod is gebaseerd op een (zeer ruime) plancapaciteit. Niet alle locaties zullen tijdig ontwikkeld (kunnen) worden en dat is ook niet nodig om voldoende woningen te kunnen bouwen. Vanuit het 'ruimtelijke, provinciaal arrangement' en de integrale, ruimtelijke keuzes die daarbij gemaakt worden, zullen mogelijk ook woningbouwlocaties af vallen. Daar is gezien de overmaat aan beschikbare locaties en plancapaciteit - tot op zekere hoogte - ook voldoende ruimte voor.
    - Het bod is niet statisch, de inhoud en voortgang van is onderwerp van gesprek tussen Rijk, provincie en woondealregio. We voeren dit gesprek tussen Rijk, provincie en woondealregio over - en sturen op - het totaal van het programma en de voortgang van de productie.
    - Voor zover er in de woondeal afspraken over specifieke projecten worden gemaakt, gaat het om grotere projecten, die cruciaal zijn om de opgave te behalen, of projecten waar het Rijk een bijdrage aan verleend (via de WBI, versnellingsmiddelen, grootschalige woningbouwlocaties of anderszins).
    - Om, ondanks het dynamische karakter van de afspraken, te voorkomen dat de beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten het zo druk heeft met voortdurend monitoren, herijken en voorbereiden van voortgangsgesprekken dat zij niet aan de woningbouwprojecten zelf kunnen werken, spreken we af voor het volgen van de voortgang gebruik te maken van bestaande instrumenten van de provincie:
        - de monitor plancapaciteit,
        - de 'projectenlijst versnellingsmogelijkheden' (waarin de grotere projecten vanaf 250 in NHN en vanaf 500 in de MRA) zijn opgenomen),
        - voortgangsgesprekken van de bouwambassadeur,
        - het sturingsinstrument primavera,
        - de jaarlijkse rapportage 'Monitor Woningbouw'.
- Wederkerige afspraken in de woondeals tussen Rijk, regio en provincie, die recht doen aan de randvoorwaarden van dit bod. Afspraken tussen Rijk en provincie over ons randvoorwaardelijk bod en de te leveren bijdrage aan de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk zijn van de woondeals afhankelijk. Aandachtspunt vanuit de reality check hierbij om er als Rijk en provincie voor te zorgen dat ook kleine gemeenten zich willen verbinden aan de woondeal als er voor hen geen of geen meerwaarde in zit, omdat zij in de praktijk geen aanspraak maken op Woningbouwimpuls of (MIRT) investeringen in mobiliteit.

Bijlage 2: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
    - Procesgeld Woondeals
    - Woningbouwimpuls
    - Regeling flexpools
    - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
    - Volkshuisvestingsfonds
    - Transformatie faciliteit
    - Regeling tijdelijke huisvesting
- Subsidieregeling VWS ten behoeve van geclusterde woonvormen, intergenerationeel wonen en de bouw van ontmoetingsruimtes. Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
- Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
- Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
- Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
- Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.
- Door middel van de Flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt BZK hiervoor €40 miljoen beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 wordt op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Er is voor vier jaar extra budget van €3 miljoen voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld.

De provincie Noord-Holland ondersteunt door:

- Inzet van de bouwambassadeur en kernteam versnelling.
- Cofinanciering van extra inhuur via de flexibele schil.
- Inzet OV-fonds (Aanpak OV-Knooppunten)
- Een knelpuntenbudget voor kleinere projecten (vanuit Masterplan Wonen, via bouwambassade).

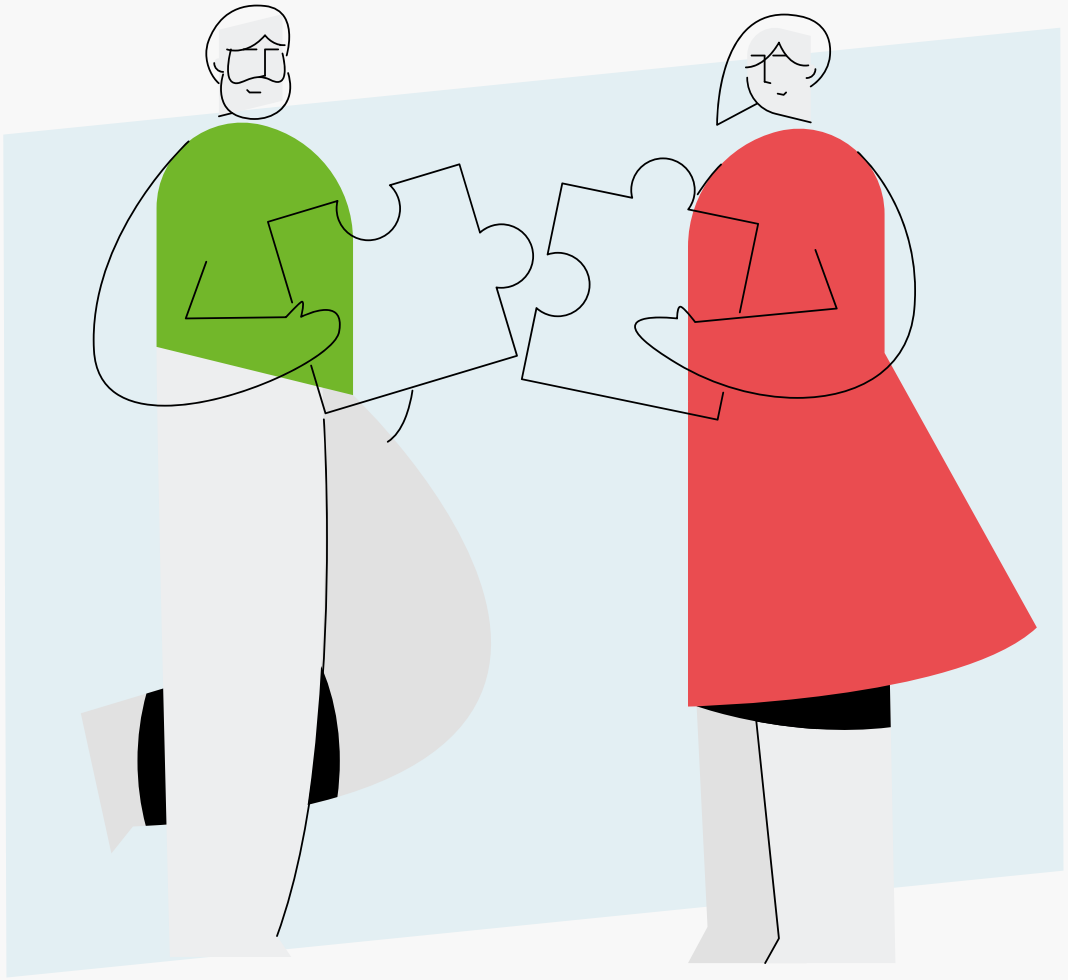
- Subsidie voor uitvoering van de Woonakkoorden en uitwerking van de woningbouwopgave in 2023, voor de Woondeal.

De provincie ondersteunt verder door de regelingen die te vinden zijn via https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen
(Zie o.a. 'Voor samenwerkende partijen', 'voldoende woningen', 'advies voor energiezuinige woningen', 'duurzaam bouwen en wonen').

Bijlage 3: Addendum bij de Woondeal (2020) Noord-Holland Noord: Regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven

COMPANEN

Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord: regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven



regioalkmaar · WESTFRIESLAND · Samenwerkingsverband Kop van Noord Holland

Provincie Noord-Holland · WONINGMAKERS NEDERLAND

Regio Noord-Holland Noord

25 oktober 2022

Definitief concept 2.5

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	25 oktober 2022
TITEL	Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord: regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven
OPDRACHTGEVER	Regio Noord-Holland Noord
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Jan van Deursen
PROJECTNUMMER	2361.103
STATUS	Definitief concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord 4

Bijlage 1: inventarisatie maatregelen per versnellingsplan 12

Bijlage 2: Financiële opgave infrastructurele maatregelen 26

Bijlage 3: Methodiek financiële onderbouwing 31

Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord

Inleiding

De regio Noord-Holland Noord levert een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de woningnood; in de eigen regio, maar ook voor een deel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Daartoe sloten de gemeenten en provincie in Noord-Holland Noord in 2020 de Woondeal. Zij spraken af tot 2030 minimaal 40.000 woningen te bouwen en tot 2040 minimaal 63.000 . Noord-Holland Noord biedt snelle ontwikkelkansen en voldoende locaties voor een pallet aan onderscheidende urbane, groenstedelijke en landelijke woonmilieus, met appartementen en gezinswoningen. Woonmilieus die nabij historische stadskernen, polders en duingebieden liggen. De regio kenmerkt zich door een krachtige economie die is verweven met die van de MRA. En met innoverende economische clusters, zoals de maritieme sector in Den Helder en de agriport langs de A7. Noord-Holland Noord, en met name het zuidelijk deel van de regio, zijn goed bereikbaar als onderdeel van het daily urban system van de MRA, maar ook met de rest van Nederland. Via de Zaanse Corridor, Hoornse corridor en de Helderse Lijn is er een dagelijkse forensenstroom van meer dan 100.000 mensen. De basis voor versnelling van het woningbouwprogramma is daarmee op orde. Maar voor die basis is wel versteviging nodig. Locaties moeten versneld een harde status krijgen, zodat de bouw kan starten. Tegelijkertijd zijn investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de infrastructuur nodig om de regio bereikbaar te houden. Denk aan het opheffen van spoorse doorsnijdingen, het opwaarderen van stations en stationsgebieden en het investeren in nieuwe vormen van duurzame mobiliteit. Zo optimaliseren we als gemeente en regio het gebruik van het wegennet zoveel als mogelijk en

Woondeal Noord-Holland Noord samengevat

Met woningbouw van 63.000 woningen, waarvan minimaal 40.000 tussen 2020 en 2030, draagt Noord-Holland Noord bij aan de groeiende woningvraag door regionale bevolkingsgroei en huishoudensverdunning. En aan de vraag uit de MRA. De regio biedt een variatie aan woonmilieus en kwalitatief goede en ruime woningen, vlakbij groen en natuurgebieden op ongeveer een half uur afstand van Amsterdam. Door optimalisatie van bestaande infrastructuur kan woningbouw snel gerealiseerd worden. De woningbouw vindt tot 2040 met name plaats in:

- Alkmaar: 17.500 aan kanaaloevers en overige binnenstedelijke locaties
- Hoorn: 12.000 woningen (Holenkwartier, Poort van Hoorn etc.)
- Dijk en waard: 7.000 woningen (Stationspark)
- Heiloo/Castricum Limmen: 2.500 woningen in de Zandzoom
- Den Helder: 1.500 woningen
- Zoeklocaties Oostelijk op de lijn Hoorn-Enkhuizen: circa 4.000 woningen
- Zoeklocaties aan de Noordelijke Lijn Alkmaar Den Helder: circa 3.000 woningen in Schagen en Hollands Kroon, waarbij aanvullend nog 2.000 woningen in zoekgebied Schagen waaronder Schagen Oost worden verkend. In de kernen rond de A7 worden nog nadere gebiedsontwikkelingen verkend.

Naast deze grote locaties worden ook elders in de regio woonmilieus toegevoegd (15.000 woningen totaal) met oog op het aanbrengen van variatie in het aanbod.

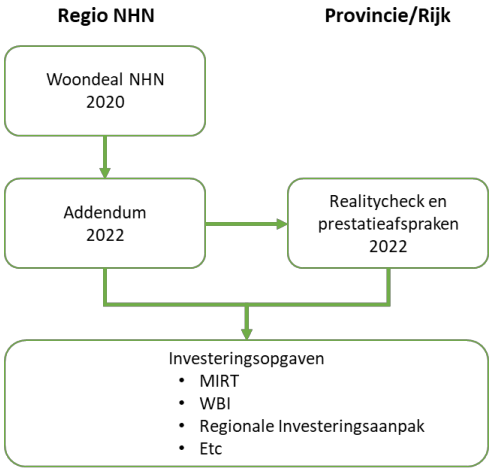
Bij het bouwen van woningen zet de Regio vanuit haar Woondeal in op:

- Klimaatadaptatie, circulair en natuurinclusief bouwen, biobased bouwen en de energietransitie.
- Doorstroming: iedere nieuwe woning brengt meerdere verhuisbewegingen op gang.
- Betaalbare woningen voor starters, doorstromers en alleenwonenden.
- Borgen van de bereikbaarheid van de steden en kernen door een focus op bouwen bij OV-/mobiliteitsknooppunten.
- Flexwoningen waar permanente bouw (nog) moeilijk is.

voldoen we aan de eisen van het klimaatakkoord en een gezonde leefomgeving door CO_2-uitstoot te verminderen.

De Woondeal Noord-Holland Noord is door de partners aangeboden aan de minister. Het oplossen van de woningnood lukt alleen als alle lichten rond planontwikkeling op groen staan. Dat vraagt inzet van gemeenten, provincie en Rijk. Daarom heeft het Rijk de regiopartners gevraagd om de Woondeal aan te vullen met regiospecifieke opgaven om het doel (40.000 woningen tot 2030) te kunnen realiseren. Het nieuwe kabinet focust nog meer op snelle woningbouw. De Woondeal Noord-Holland Noord loopt daarmee vooruit op de ordening die de minister voorstelt. En sluit goed aan bij het proces richting de Woondeals die Provincies in heel Nederland met de Regio's voor 1 januari 2023 gaan sluiten (zie figuur onder).

Figuur: Schematisch overzicht aansluiting Woondeal NHN 2020 bij traject Nationale Woon- en Bouwagenda



Bereikbaarheidsvisie Noord-Holland Noord samengevat

In haar bereikbaarheidsvisie van 2021 werkte de regio uit wat nodig is voor het bereikbaar houden van de Regio op basis van de verwachte groei van bedrijvigheid en (extra) woningbouw. De zuidflank van de regio, rondom Alkmaar en Hoorn vormen daarbij twee belangrijke scharnierpunten tussen Noord-Holland Noord en de MRA. Voor de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord heeft daarom het verbeteren van de Zaancorridor en de Hoornse Lijn corridor prioriteit:

- Voor de Zaancorridor gaat het om:
  - ontwikkelen van de knooppunten (stations) Alkmaar en Heerhugowaard (onder andere om een tegenpendel op gang te brengen);
  - realiseren van ongelijkvloerse spoorkruisingen;
  - verbeteren van de aansluiting van de corridor op regionale netwerken voor fiets, OV en auto, waaronder een toekomstbestendige Ring Alkmaar die autoverkeer op de Ring en de A9 zoveel mogelijk afvangt;
  - inzetten op duurzame modaliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur.
- Voor de Hoornse lijn gaat het om:
  - ontwikkelen van het knooppunt Poort van Hoorn door het toevoegen van woningen en ruimte te bieden aan bedrijvigheid (onder andere. om een tegenpendel op gang te brengen);
  - verbeteren van de aansluiting op het regionale wegennetwerken voor (snelle elektrische) fiets, OV en auto;
  - inzetten op duurzame modaliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur.

In grote delen van Noord-Holland Noord blijft de auto een belangrijke rol vervullen vanwege afstanden en te weinig passagiers voor OV: het daily rural system van de regio. Hiervoor is een duurzaam, robuust, veilig en betrouwbaar verkeerssysteem nodig dat aandacht heeft voor de auto en innovatieve vormen van OV. Maar dat ook het gebruik van de (elektrische) fiets door snel- en doorfietsroutes stimuleert. Koppeling van dit daily rural system aan de Zaanse en Hoornse corridors vergroot de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord.

Bij het uitwerken van de maatregelen in de bereikbaarheidsvisie hanteren de Noord-Holland Noordse gemeenten de Ladder van Verdaas:

1. verminderen van verkeersbewegingen;
2. inzetten op duurzame mobiliteit (meer OV, fietsen en duurzame materialen);
3. optimaliseren door de bestaande infrastructuur beter te benutten;
4. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

Zo zetten de gemeenten in op efficiënte investeringen in het optimaliseren van de bestaande bereikbaarheidsinfrastructuur, verminderen van de uitstoot van CO2 en het realiseren van gezonde, groene en prettige woonmilieus (grotendeels nabij OV-knooppunten).

Doel addendum

Vermindering van de woningnood en verduurzaming van de bereikbaarheid van Noord-Holland Noord gaan hand in hand. Dit addendum geeft de prioriteitstelling inzet om hier op in te spelen. Het addendum maakt duidelijk welke inzet van gemeenten, provincie en Rijk hiervoor noodzakelijk en urgent zijn. Alleen samen krijgen we dit voor elkaar. Als samenwerkende gemeenten en provincie willen we op basis van het addendum met het Rijk nadere afspraken hierover maken.

Inventarisatie van regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven

Er is een onlosmakelijke relatie tussen wonen en mobiliteit. De realisatie van de Woondeal slaagt alleen als die gelijk oploopt met verbetering van bereikbaarheid. Daarom hebben de gemeenten en provincie een adviesbureau[1] gevraagd een goed onderbouwde analyse te maken van de grootschalige gebiedsontwikkelingen in de regio en de samenhangende mobiliteitsopgaven. Er is gebruik gemaakt van de provinciale Planmonitor Wonen, het programma Bereikbare Steden, de regionale Woonakkoorden, en de bereikbaarheidsvisie met uitvoeringsprogramma NHN[2]. In bijlage 1 is deze inventarisatie per gebied uitgewerkt.

De regio draagt met de realisatie van 40.000 woningen tot 2030 bij aan de regionale, provinciale en nationale woningbouwopgaven, en neemt daarmee een groter deel voor haar rekening dan haar ‘reguliere aandeel’ op basis van de woningbehoefteprognose die de Provincie Noord-Holland heeft uitgevoerd. De inventarisatie laat zien dat een hogere woningbouwambitie gecoördineerde samenwerking vraagt en alleen lukt als gemeenten, provincie en Rijk ieder hun bijdrage leveren. Hoe we dit kunnen bereiken werken we hieronder uit.

Randvoorwaardelijke regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven

Door een belangrijke bijdrage aan de Nationale Woon- en Bouwagenda te leveren, de bereikbaarheid te verbeteren en te verduurzamen kunnen we inwoners een passende, gezonde leefomgeving bieden met schone lucht, en een gezonde leefstijl. Vanuit de inventarisatie blijken er voor de regio vier cruciale opgaven zijn om dit doel te bereiken:

- Opgave 1: vergroten van de realisatiecapaciteit voor woningbouw
- Opgave 2: versterken en verduurzamen van de regionale bereikbaarheid
- Opgave 3: oplossen complexe gebiedsontwikkelingen
- Opgave 4: versterken van organisatie en personele inzet

Per opgave is aangegeven wat hierbij de noodzakelijke inzet is vanuit de regionale partners: gemeenten en provincie. En welke gerichte inzet van het Rijk nodig is om het doel te kunnen bereiken.

Opgave 1: vergroten realisatiecapaciteit woningbouw

De plancapaciteit is in aantallen voldoende, maar nog grotendeels onzeker. Veel plannen hebben nog geen ‘planologische status’, omdat ze nog in de verkenningsfase zitten. Om de minimaal 40.000 woningen in de periode 2020 tot 2030 te realiseren, moet de planologische status geborgd zijn via een vastgesteld bestemmingsplan. Zo kan vertraging of planuitval zoveel mogelijk worden voorkomen.

[1] Adviesbureau Companen ondersteund door Decisio

[2] De bereikbaarheidsvisie en uitvoeringsprogramma NHN zijn nog niet bestuurlijk vastgesteld als gevolg van de gemeenteraadsverkiezingen van 16 maart 2022.

Tabel 1: realisatie en plannen Noord-Holland Noord 2020 tot 2030 (met doorkijk na 2030)

	Regio Alkmaar	Kop van Noord-Holland	West-Friesland	Totaal
Gebouwde woningen 2020-2021	3.554	1.618	2.059	7.231
Harde plancapaciteit* 2022 tot 2030	8.560	3.308	3.872	15.740
Plancapaciteit (overig) 2022 tot 2030	16.697	5.384	8.365	30.446
Plancapaciteit vanaf 2030	9.263	2.466	3.367	15.096
Totaal 2020 tot 2030 (Bouw en plannen)	28.811	10.310	14.296	53.417

*Plannen met een harde planologische status (vastgesteld bestemmingsplan)
Bron: plancapaciteit.nl (provincie Noord-Holland, mei 2022), CBS

Het aantal plannen lijkt voldoende. Echter, slechts 34% van de plannen voor 2030 is te kenmerken als onherroepelijk. De regio wil snel doorpakken door meer plannen hard en daardoor realiseerbaar te maken. Dat wil niet zeggen dat alle harde plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Goede monitoring om tijdig op planuitval in te spelen is dan ook cruciaal.

Wat doen gemeenten, provincie en marktpartijen zelf

1. Gemeenten, provincie en marktpartijen zetten zich samen in om de bestaande plancapaciteit versneld hard te maken; tot 130% van de te bouwen 40.000 woningen zodat planuitval opgevangen kan worden (adaptief vermogen). Ook zetten we ons in om harde plannen gerealiseerd te krijgen en als dit niet lukt deze plannen te de-prioriteren.
2. Gemeenten en provincie monitoren de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie), waardoor zij adaptief kunnen reageren op veranderingen in plannen. Bijvoorbeeld door gerichte extra inspanning om projecten los te trekken met hulp van de Provinciale Bouwambassade en de Circulair bouwexpert. Of door verschuiving van plancapaciteit tussen gemeenten. We streven naar het gebruik van één monitoringsysteem (Primavera) in de regio vanaf 1 januari 2023.

Opgave 2: versterken en verduurzamen van de regionale bereikbaarheid

Bij het realiseren van woningbouw in de regio is mobiliteit en bereikbaarheid een noodzakelijke randvoorwaarde. Dit speelt op twee niveaus:

- In de eerste plaats gaat het om de verbindingen binnen de regio die als gevolg van extra woningbouw dicht zullen slibben. Dit speelt met name op de grote verkeersaders waar doorstroming essentieel is (denk aan de ring Alkmaar, de A9 en de A7). Maar ook op regionale wegennetten waar weinig ruimte is voor meer verkeersbewegingen (denk bijvoorbeeld aan het wegennet in West Friesland of de verkeersveiligheid rondom de N9, N99, N250 richting Den Helder). De oplossing voor deze bereikbaarheids-knelpunten zit met name in het verduurzamen van mobiliteit. Hierbij volgen we de Ladder van Verdaas:
    a. verminderen van vervoersbewegingen;
    b. inzetten op duurzame mobiliteit;
    c. beter benutten van de bestaande infrastructuur;
    d. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

  Wij als gemeente en regio vullen dit in door inzet op de trein, snelle busverbinding en/of verbetering van fietsvoorzieningen. Daarmee vangen we mobiliteit af en leveren zo een bijdrage aan de doorstroming op bestaande wegen. Daarnaast draagt dit bij aan de doelstellingen uit het klimaatakkoord en het realiseren van een gezonde leefomgeving.

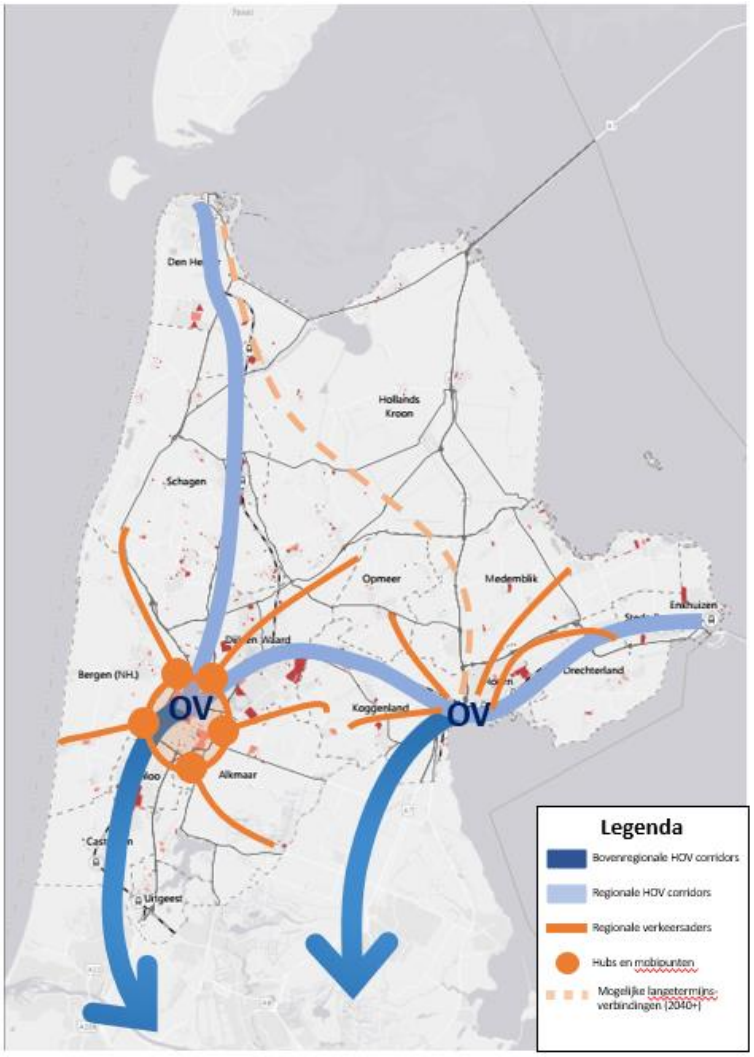
- In de tweede plaats gaat het om de verbinding van de regio met belangrijke voorzieningen- en werkgelegenheidsfuncties in de MRA. En in het bijzonder om de verbinding met het Zuidas-Dock waar wordt gewerkt aan de bereikbaarheid van Amsterdam, wat noodzakelijk is met het oog op het goed functioneren van het spoorsysteem in Noord-Holland Noord. Met het oog op verduurzaming ligt het zwaartepunt hier op de spoorverbindingen langs de Hoornse Lijn-corridor en de Zaancorridor. Deze corridors zijn essentieel voor het faciliteren van duurzaam woon-werkverkeer. Door via economisch beleid rondom stations ruimte te bieden aan dienstverlenende bedrijven ontstaat een voor de exploitatie noodzakelijke tegenpendel. Wonen, bereikbaarheid en economie lopen hierin samen op.

Beide niveaus vragen aandacht en haken op elkaar in aan de zuidzijde van Noord-Holland Noord, rondom Alkmaar en Hoorn. Op de kaart op de volgende pagina is dit regionale 'mobiliteitsconcept' uitgewerkt.

Wat doen gemeenten en provincie zelf

3. Om de directe (negatieve) effecten van locatieontwikkeling op de bereikbaarheid te beperken, benutten gemeenten zoveel mogelijk hun verhaalmogelijkheden binnen gebiedsexploitaties. Waar dit onvoldoende is, of waar maatregelen effect hebben voor meerdere locaties, wordt gezocht naar alternatieve financieringsmogelijkheden (bijvoorbeeld Wbi-gelden of gelden uit het Actieplan Wonen van de Provincie). Naast locatiespecifieke maatregelen zetten gemeenten en provincie in eerste instantie in op algehele bereikbaarheid per fiets en het OV evenals de verbinding daartussen (versterken van de visgraat regionale bereikbaarheid). Aanpak van weginfrastructuur is hierop aanvullend en gebeurt indien nodig. Smart mobility en ketenreisoptimalisatie (aansluiting op stadsrandhubs mobipunten en vervolgens richting OV-knooppunten) wordt gefaciliteerd conform de bereikbaarheidsvisie. Met deze aanpak vangt de regio mobiliteit af en beperkt zij de belasting van het hoofdwegennet. Gemeenten en provincie werken dit uit in hun begroting en zoeken daarbij gericht naar aanvullende middelen als Nationaal Toekomstbeeld Fiets, het programma provinciale doorfietsroutes, of EU-fondsen. De Rijksbijdragen werken we hierna uit.

Figuur: illustratie regionaal mobiliteitssysteem Noord-Holland Noord



4. De gemeenten in Noord-Holland Noord werken vanuit hun economisch beleid aan het vergroten van werkgelegenheid nabij OV-knooppunten, ter voorkoming van pendel en versterking van tegen-spits op de corridors.

Noodzakelijke bijdrage Rijk

Om woningbouw versneld te kunnen realiseren en tegelijkertijd te bouwen aan blijvende duurzame bereikbaarheid van de regio, is op de volgende onderdelen de inzet vanuit het Rijk een randvoorwaarde. Zonder deze inzet is de Woondeal Noord-Holland Noord slechts beperkt uitvoerbaar.

5. Vanuit het MIRT worden periodiek afspraken gemaakt met het Rijk over de bijdrage van het Rijk aan de regionale bereikbaarheid. Dit betreft aanpassing van de hoofdinfrastructuur van de Helderse Lijn (Alkmaar-Schagen-Den Helder) en de West-Friese Lijn (Alkmaar-Hoorn-Enkhuizen) zodat de bereikbaarheid van de hele regio geborgd is.
6. Extra woningbouw is alleen mogelijk als het regionale 'bereikbaarheidssysteem' in alle facetten versterkt is. Daarom vragen de gemeenten en provincie aan het Rijk een noodzakelijke bijdrage aan de regionale bereikbaarheid door versterking van de corridors:
   a. optimaliseren van de Hoornse Lijn-corridor, met daarbinnen het stationsgebied Hoorn als OV-knooppunt en belangrijke hub voor West Friesland, en delen van de Kop van Noord-Holland;
   b. optimaliseren van de Zaancorridor/Helderse lijn, met OV-knooppunt Alkmaar, OV-knooppunt Dijk en Waard en de bereikbaarheid van de Kop;
   c. afvangen van mobiliteit en efficiënter gebruik maken van de Ring Alkmaar, zodat deze draaiende blijft en bijdraagt aan realisatie van stadsrandhubs/mobipunten. En zo verbinding met heel Noord-Holland Noord en aansluiting op de corridors mogelijk maakt.

   Deze noodzakelijke inzet vraagt een geschatte totale investering van het Rijk van inmiddels ongeveer 350 miljoen euro, waarvoor binnen de regio

geen dekking is[3]. Dit zit met name in kosten rondom de scharnierpunten Alkmaar en Hoorn. Rondom scharnierpunt Alkmaar gaat het om een geschatte investering van 178-240 miljoen euro, Rondom scharnierpunt Hoorn is dit ongeveer 116 miljoen euro. Voor een overzicht van de financiële inzet, zie bijlage 2.

Opgave 3: oplossen complexe gebiedsontwikkelingen

Veel gebiedsontwikkelingen worden vertraagd door gebrek aan stikstofruimte; zeker sinds de aanpassing van de rekenmethodiek per 20 januari 2021. Maar ook door complexe aansluiting op warmtenetten en beperkte netcapaciteit bij Liander. Op dit moment zijn nieuwe aansluitingen moeilijk of niet mogelijk. Hierdoor stagneren naast woningbouw ook bedrijfsverplaatsingen en daarmee transformaties die woningbouw mogelijk maken.

Wat doen gemeenten en provincie zelf

7. De gemeenten geven prioriteit aan woningbouw bij OV-knooppunten en stimuleren lopen en fietsen als onderdeel van de ketenreis. Hierdoor moet de stikstofuitstoot als gevolg van verplaatsingen beperkt blijven. In dit licht stimuleren de gemeenten ook slimme mobiliteitsoplossingen (smart - mobility) en circulaire- en biobased-bouwconcepten. Ook stimuleren we bouwen met bouwhubs en het gebruik van elektriciteit (in plaats van dieselgeneratoren) om de stikstofuitstoot bij nieuwbouw tot een minimum te beperken.
8. De provincie werkt aan een plan van aanpak voor stikstofruimte, om daarmee ook woningbouw mogelijk te houden.
9. De provincie werkt samen met de gemeenten en Liander aan een aanpak voor netcapaciteit.

Noodzakelijke bijdrage Rijk

10. Acute en kordate inzet van de coördinerend Minister van Natuur en Stikstof is nodig om woningbouw mogelijk te houden. De gemeenten en provincie bieden de minister aan experimenten vorm te geven in het licht van woningbouw en stikstofaanpak.
11. Regie van de minister van Economische Zaken is nodig om knelpunten door tekort aan netcapaciteit snel op te lossen voor versnelling van de woningbouw. Naast uitbreiding van de capaciteit gaat het ook om het toestaan van andere oplossingen die een efficiënter gebruik van de netcapaciteit mogelijk maken. Dit kan door het aanpassen van wetgeving en toestaan dat Liander ook andere oplossingen mag faciliteren.

Opgave 4: versterken organisatie en personele inzet

Er is regiobreed en nationaal een gebrek aan menskracht. Dit speelt bij bouwers, corporaties en overheden op allerlei niveaus (van planbegeleiding tot vergunningverlening) en specialismen (zoals planeconomen en verkeerskundigen). Daarnaast zijn er veel beleidsdoelen vanuit verschillende sectoren en overheden. De opeenstapeling van eisen kan zorgen voor vertraging. We moeten sneller, maar ook betaalbaarder, duurzamer en klimaatadaptiever bouwen. Hiervoor is een evenwichtige weging van doelen nodig. We moetenversnippering van aandacht voorkomen om focus op kansrijke ontwikkelingen te houden.

[3] Eerdere, meer globale ramingen vielen lager uit. Het bedrag is echter gestegen door met name hogere bouwkosten en extra noodzakelijke investeringen. Ook de bedragen genoemd in dit addendum zijn door sterk gestegen inflatie aan verandering onderhevig.

Wat doen gemeenten, provincie en marktpartijen zelf

12. Gemeenten en provincie geven prioriteit aan grotere woningbouwontwikkelingen van 200 woningen of meer nabij OV-knooppunten. Overheden werken hieraan samen vanuit de gemeenschappelijke doelen uit de Woondeal en de bereikbaarheidsvisiedoelen. Hierbij staan realisatie van woningbouw en het stimuleren van smart mobility centraal.
13. Gelet op de brede personeelskrapte is het voor gemeenten en provincie essentieel om efficiënter te werken. Hiertoe zullen zij hun procedures verder stroomlijnen, in afstemming met marktpartijen. Bovendien zullen gemeenten hiertoe expertise en menskracht delen.

Noodzakelijke bijdrage Rijk

14. Van het Rijk vragen we verankering van efficiëntere planologische procedures.
15. Inzet van de provinciale flexpools voor versnellingslocaties vraagt continuering van de financiële ondersteuning vanuit de Rijksoverheid.

Randvoorwaarden voor coördinatie en governance

De gemeenten en provincie pakken samen de vier woon- en mobliteitsopgaven aan. Dit gebeurt gecoördineerd vanuit de samenwerking in Noord-Holland Noord. De komende periode wordt de aanpak concreet door:

- Een regionale programma-aanpak, onder verantwoordelijkheid van het IBAO. De programma-aanpak vergt ambtelijke capaciteit en domeinoverstijgende samenwerking op het gebied van wonen, mobiliteit en economie.
- Bestuurlijk commitment vanuit alle partners (gemeenten en provincies) en de verschillende domeinen.
- Uitwerken van de genoemde opgaven in een Regionaal Investeringsprogramma.
- Adaptief programmeren door monitoring van planvoorraad en realisatiecapaciteit (reality-check) en daarmee continue bijstelling van bouwmogelijkheden door herprioriteren, faseren en/of uitruil.
- Periodiek verantwoording afleggen over de uitvoeringsvoortgang , met voorstellen voor bijsturing indien noodzakelijk.
- Behouden en uitbouwen van de intensieve samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties.
- Benutten van het instrumentarium dat de provincie beschikbaar stelt voor versnelling, zoals de inzet van de bouwambassadeur Noord-Holland. En het in samenspraak bijsturen van dit instrumentarium, zodat het past bij de aard en schaal van de opgaven in Noord-Holland Noord.
- Uitbouwen van de opgaven met nieuwe opgaven vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en bijbehorende programma's. In het bijzonder programma's rond toekomstbestendig klimaatadaptie en circulair bouwen.

Bijlage 1: inventarisatie maatregelen per versnellingsplan

Bij de uitwerking van de Woondeal Noord-Holland Noord zet de regio primair in op het ondersteunen van de grote complexe locaties. Kleinere (en wellicht minder complexe) locaties profiteren van deze inzet, doordat veel knelpunten gebiedsoverstijgend zijn. Vanuit het project Realisatiecapaciteit Noord-Holland is in de regio een inventarisatie gemaakt van de grote versnellingslocaties met 200 woningen of meer. Deze inventarisatie vormt de basis voor de versnellingslocaties en realisatiecapaciteit van gemeenten, in combinatie met de gebiedsplannen voor Alkmaar en Hoorn uit het programma Bereikbare Steden en de bereikbaarheidsvisie voor de Regio Noord-Holland Noord. Op basis van deze gegevens zijn de belangrijkste belemmeringen bij realisatie in beeld gebracht in samenwerking met lokale ambtenaren. We beschrijven deze per locatie. Het gaat om locaties in het hier en nu concreet te maken zijn. Hierbij missen we wellicht enkele kleinere locaties of locaties die nog niet op de planlijst staan maar waar wel gekeken wordt naar woningbouw (denk bijvoorbeeld aan de inventarisatie in West Friesland naar woningbouwlocaties voor arbeidsmigranten).

De gemeente Texel heeft in het regionaal programma Kop van NH een “status aparte”. Texel heeft als eiland een eigen woningbouwprogramma voor mensen die maatschappelijk en economisch gebonden zijn. Het programma van Texel maakt onderdeel uit van de woningbouwopgave in de Woondeal Noord-Holland Noord en het woningbouw bod van de provincie Noord-Holland. Diverse gebied specifieke knelpunten zijn ook voor Texel van toepassing (stikstof, energie-infra).

We ordenen projecten op de volgende manier:

- Projecten die al grotendeels gepland en voorbereid zijn: Het gaat hier vooral om de uitvoering (sommige projecten zijn al in uitvoering)
- Complexe projecten waar we kunnen versnellen maar waar extra aandacht voor nodig is.
- Hoog complexe en overige projecten die niet direct versneld kunnen worden (bijvoorbeeld door een complexe bedrijfsverplaatsing)

Regio Alkmaar (Alkmaar)

- Totale plancapaciteit: 17.500
- Versnellingslocaties: 7 locaties á 7.950 woningen
- Woonmilieus: Stedelijke woonmilieus met hogere dichtheid, voornamelijk urbane gestapelde woningtypes
- Betaalbaarheid: minimaal 30% sociaal en betaalbare koop (tot NHG grens)

Figuur 1: Overzicht versnellingslocaties gemeente Alkmaar



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Station Noord en Overstad	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	800 woningen
Realisatiecapaciteit 0 2022 -2030:	2.250 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie station Noord:	• Verbeteren busverbindingen van/naar het station • Verbeteren langzaam-verkeersroutes naar station • Ontwikkelen P+R en verbeterde fietsvoorzieningen aan de zuidzijde van het station.
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Overstad:	• Opwaarderen verkeersstructuur Overstad • Fietsverbindingen met de binnenstad en Oudorp • Aanleg spoortunnel Overstad-Huiswaard • Bedrijfsverplaatsing van Overstad naar de Boekelermeer

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Beter en slimmer benutten Ring Alkmaar voor verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw.
	  ○ Aanpak gelijkvloerse kruisingen aan de Noordwest kant (optelstroken/slimme verkeerslichten.
	  ○ Aanpak kruispunt Helderseweg/Huiswaarderweg.
	  ○ Aanpak Kooimeerplein en kruispunt Kennemerstraatweg
	  ○ Overige aanpassingen
	• Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten om de overstap naar OV en fiets te stimuleren
	• Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard
	• Herinrichting stationsgebied Alkmaar-Centraal inclusief ondertunneling spoor bij Helderseweg.
	• Vergroening Kanaalzone ter ondersteuning van een gezond woonmilieu
	• Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen.
	• Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren
	• Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Viaanse Molen, Alkmaar Station en Alkmaar Centrum	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 0 2022 -2030:	3.350 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Viaanse Molen:	• Verbreden N9 bij Viaanse Molen/Kogendijk • Verleggen Helderseweg Noord • Aanleg Fiets- en voetgangersbrug Taqa terrein • Stikstof ruimte creëren
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Alkmaar Station	• Herinrichten van het stationsgebied (inclusief verplaatsen busstation naar de noordzijde en het aanleggen van mobiliteitshubs) • Ondertunneling van het spoor bij Helderseweg • Aanpak bergerhoutrotonde • Aanleggen van interwijkverbindingen tussen het centrum en het station
Gebiedspecifieke knelpunten Alkmaar Centrum	• Verbeteren looproutes historisch centrum – Overstad via Gedempte Nieuwesloot • Herinrichting westelijk deel winkelstraat de Laat

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Beter benutten Ring Alkmaar voor verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw. • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten om de overstap naar OV en fiets te stimuleren • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten (voor details zie fase 1) • Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard • Vergroening Kanaalzone ter ondersteuning van een gezond woonmilieu • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Lange termijn realiseerbaar: Locaties Oudorp en Overdie	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 0 2022 -2030:	2.350 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Overdie	• Herstructureren Herculesstraat en Bestevaerstraat door fietsvoorzieningen, trottoirs, en OV-verbindingen. • Oeververbinding Overdie-Oudorp (fietsbrug) • Enkele complexe bedrijfsverplaatsingen (denk aan de Overdieijzerwerf) van bedrijven die afhankelijk zijn van hun toegang tot het kanaal • Stikstofruimte creëren
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Alkmaar Oudorp	• Verbeteren verkeersstructuur Oudorp • Oeververbinding Overdie-Oudorp • Enkele complexe bedrijfsverplaatsingen (denk aan de jachtwerf) van bedrijven die afhankelijk zijn van hun toegang tot het kanaal.
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Beter benutten Ring Alkmaar voor verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw. (voor details zie Korte termijn) • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten • Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Regio Alkmaar (Dijk en Waard)

- Totale plancapaciteit: 10.000
- Versnellingslocaties: 9 locaties á 7.150 woningen
- Woonmilieus: Urbaan appartementen / sub-urbaan
- Betaalbaarheid: minimaal 30% sociaal en betaalbare koop (tot NHG grens)

Figuur 2: Overzicht versnellingslocaties gemeente Dijk en Waard



Korte termijn realiseerbaar: Locaties OV knooppunt ontwikkelingen (Stationsgebied, De Scheg, Westpoort, Beveland, De Frans, Stadshart)	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	920 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	5.500 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	• Aanleggen collectieve parkeeroplossingen rondom stationslocaties • Spoortunnel tussen Westpoort en De Scheg, spoortunnel Westpoort, tweede aansluiting op N242 • Stapeling ambities betaalbaarheid en klimaatadaptie wat leidt tot duurder bouwen • Aanleg lokale langzaam verkeersroutes (bereikbaarheid station en stadshart) en interwijkverbindingen bij Stationsweg • Aanpak geluidsoverlast spoor en provinciale wegen • Recreatieve ontsluiting en financiering kanaalpark Dijk en Waard met natuurgebied Oosterdel • Enkele bedrijfsverplaatsingen Westdijk t.b.v. herontwikkeling en duurzaam veilige doorstroming N242

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Ontwikkelen OV-knooppunt Dijk en Waard, herinrichting omgeving, en realiseren mobiliteitshub:
	  ○ Aanpassen station op hogere frequentie en/of langere treinen
	  ○ Duurzame ketenmobiliteit: P&R mogelijkheden, fietsparkeer plekken (5.000)
	• Programma hoogfrequent spoorverkeer:
	  ○ Aanleg opstelterrein de Vaandel
	  ○ Aanpassingen i.v.m. leefbaarheid
	  ○ Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard
	  ○ Toekomst: 3 treinen systeem en frequentieverhoging IC van 2 naar 4 Alkmaar-Heerhugowaard.
	  ○ Toekomst: Opwaarderen busverbinding HOV-sternet.
	• Recreatief transferium aan de Westdijk
	• Doorfietsroutes realiseren (Primair: Alkmaar en Castrium. Secundair: Schagen/Hoorn)
	• Situatie N242 BOL-Brug en het spoorviaduct aanpassen om de veiligheid en doorstroming op de N242 te verbeteren en kwetsbaarheid van het spoor te verminderen.
	• Optimaliseren, slimmer en beter benutten N242 Kooimeer-Verlaat
	• Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren.
	• Ambtelijke capaciteit onder druk voor initiatieffase deelgebieden, verkeerskundig advies, begeleiding woningbouwplannen, bestemmingsplan/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen.
	• Onvoldoende stikstofruimte.

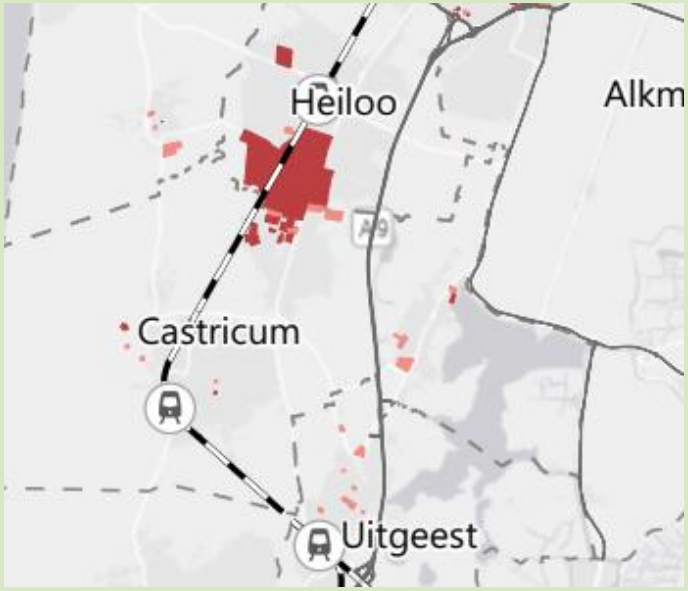
Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Westerdel en de Draai fase 3,4 en 5	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	213 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.650 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	• beperkt, momenteel in aanbouw

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Ontwikkelen OV-knooppunt Dijk en Waard, herinrichting omgeving, en realiseren mobiliteitshub:
	  ○ Aanpassen station op hogere frequentie en/of langere treinen
	  ○ Duurzame ketenmobiliteit: P&R mogelijkheden, fietsparkeer plekken (5.000)
	• Programma hoogfrequent spoorverkeer:
	  ○ Aanleg opstelterrein de Vaandel
	  ○ Aanpassingen i.v.m. leefbaarheid
	  ○ Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard
	  ○ Toekomst: 3 treinen systeem en frequentieverhoging IC van 2 naar 4 Alkmaar-Heerhugowaard.
	  ○ Toekomst: Opwaarderen busverbinding HOV-sternet.
	• Recreatief transferium aan de Westdijk
	• Doorfietsroutes realiseren (Primair: Alkmaar en Castrium. Secundair: Schagen/Hoorn)
	• Situatie N242 BOL-Brug en het spoorviaduct aanpassen om de veiligheid en doorstroming op de N242 te verbeteren en kwetsbaarheid van het spoor te verminderen.
	• **O**ptimaliseren, slimmer en beter benutten N242 Kooimeer-Verlaat

Regio Alkmaar (BUCH: Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo)

- Totale plancapaciteit: 3.600 woningen
- Versnellingslocaties: 2 locaties á 1.630 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan (hoofdzakelijk grondgebonden, enkele appartementen)
- Betaalbaarheid: minimaal 30% sociaal en betaalbare koop (tot NHG grens)

Figuur 3: Overzicht versnellingslocaties Regio BUCH



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Zuiderloo en Zandzoom	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	325 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.630 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten	• Realisatie rotonde Visweg/rijksweg
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Oplossen OV-knelpunt Beverwijksestraatweg door middel van een spoorse doorsnijding. • Ketenmobiliteit op gang brengen (autoluwe binnensteden/dorpskernen) met mobiliteitshubs langs OV-Knooppunten en op overige strategische plekken (onder andere P&R bij station Uitgeest zodat hier een regionale mobiliteitshub kan ontstaan) • Doorfietsroutes van/naar Alkmaar realiseren. • Extra aansluiting Heiloo op de A9 • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Regio West Friesland (Hoorn)

- Totale plancapaciteit: 12.000
- Versnellingslocaties: 9 locaties á 5.700 woningen
- Woonmilieus: Nadruk op urbaan appartementen/ enkele grondgebonden woningen rondom OV
- Betaalbaarheid: Ong. 60% betaalbaar

Figuur 4: Overzicht versnellingslocaties gemeente Hoorn



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Bangert en Oosterpolder, Siriusstraat en Holenkwartier	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	920 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.600 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Bangert en Oosterpolder:	• Deels in aanbouw. Enkele gronden moeten gesaneerd worden op locatie Bangert en Oosterpolder. Wacht op vergunning Omgevingsdienst. • Stapeling van eisen betaalbaarheid en duurzaamheid/klimaatadaptatie wat leidt tot duurder bouwen.
Gebiedspecifieke knelpunten locaties Siriusstraat en Holenkwartier:	• Beperkt. Momenteel in aanbouw.
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Snelheid en treinfrequentie verhogen voor toegenomen pendel van/naar Amsterdam en druk op de A7 te verlichten • Uitbreiden carpoolplekken bij A7 nabij Hoorn. • Optimaliseren OV-knooppunt en toegangswegen • Verplaatsen busstation naar noordzijde, realiseren p&r en kiss&ride. • Uitbreiding fietsparkeren naar 3.700 plekken. • Nieuwe traverse over het station met verblijfskwaliteit

Korte termijn realiseerbaar: Locaties Pelmolen Prisma & station Noord Zuid, Dampten/Berkhouterweg en Rozenbuurt	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	1.000 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	2.500 woningen

Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	• Optimaliseren OV-knooppunt station Hoorn en toegangswegen
	  ○ Verplaatsen busstation naar noordzijde, realiseren p&r en kiss&ride.
	  ○ Uitbreiding fietsparkeren naar 3.700 plekken.
	  ○ Nieuwe traverse over het station met verblijfskwaliteit
	• Nieuwe toegangswegen tot de binnenstad
	  ○ Onderdoorgang de Keern/prov. weg en spoor
	  ○ Onderdoorgangen (2) spoor naar centrum voor separaat gemotoriseerd en langzaam verkeer
	  ○ Aanpassing kruisingen (Dampten/Keern en de Weel/Keern
	  ○ Ophogen Provinciale weg

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Snelheid en treinfrequentie verhogen voor toegenomen pendel van/naar Amsterdam en druk op de A7 te verlichten • Uitbreiden carpoolplekken bij A7 nabij Hoorn. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Grote Waal Oost, Hof van Hoorn en Nieuwe Steen	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.590 woningen

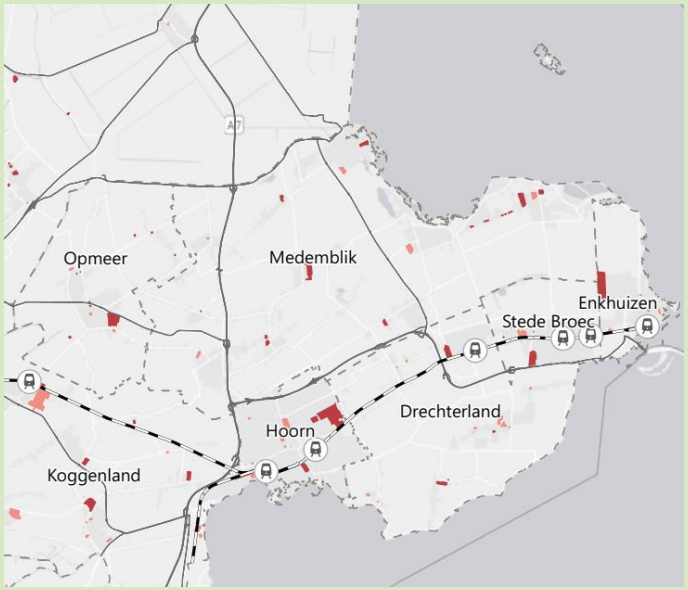
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	• Nieuwe toegangswegen tot de binnenstad
	  ○ Onderdoorgang de Keern/prov. weg en spoor
	  ○ Onderdoorgangen (2) spoor naar centrum voor separaat gemotoriseerd en langzaam verkeer
	  ○ Aanpassingen kruisingen (Dampten/Keern en de Weel/Keern
	  ○ Ophogen Provinciale weg

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Optimaliseren OV-knooppunt • Snelheid en treinfrequentie verhogen voor toegenomen pendel van/naar Amsterdam en druk op de A7 te verlichten • Uitbreiden carpoolplekken bij A7 nabij Hoorn. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Regio West-Friesland (Opmeer, Medemblik, Koggenland, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen)

- Totale plancapaciteit: 6.600 woningen
- Versnellingslocaties: 12 locaties á 4.500 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan/landelijk
- Betaalbaarheid: Ongeveer 65% betaalbaar

Figuur 5: Overzicht versnellingslocaties Regio West Friesland



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Koggenland – Tuindersweijde Zuid, Medemblik – Molenblik, Stede Broec – Waterweide en Kweeklust	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	440 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	950 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Tuindersweijde Zuid	• Gronden duur aangekocht, dit knelt met betaalbaarheid • Onderdoorgang spoor bij overgang dorpsstraat • Aanleg directe aansluiting N194 d.m.v. rotonde
Gebiedspecifieke knelpunten Molenblik	• Stapeling ambities betaalbaarheid en klimaatadaptie wat leidt tot duurder bouwen • Aanpassen kruispunt Agriport A7 met N239
Gebiedspecifieke knelpunten Waterweide en Kweeklust	• In uitvoering. Geen noemenswaardige knelpunten
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Aanleggen doorfietsroutes van/naar Hoorn en Alkmaar. • Verhoogde capaciteit op de Hoornse spoorlijn (frequentie en/of langere treinen) • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Druk op provinciale wegen is hoog vooral rond WFO en Agriport. Uitvoeren van een gezamenlijke netwerkstudie is nodig. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen (met uitzondering van Enkhuizen).

Middellange termijn realiseerbaar: Wervershoof – Combinatielocatie Tegel/ Zeehoek/ TV De Kaag, Wognum – Zoeklocatie Wognum, Drechterland – Centrum-West Venhuizen, en Tolweg, Enkhuizen – Westeinde Zuid, Stede Broec – Florapark, Enkhuizen – Gommerwijk, West West Koggenland – De Goorn-West, Koggenland – Tuindersweijde Noord en Zuidoost en Hoogwoud Oost	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	440 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	3.550 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Combinatielocatie Tegel/Zeehoek/TV De Kaag	• Aanpassen rotonde Markerwaardweg/Vok Koomenweg • Locatie Tegel: Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gebiedspecifieke knelpunten Zoeklocatie Wognum	• Uitbreiding carpoolmogelijkheden • Ligt in landelijk gebied, Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen • Verkeersafwikkeling richting Provinciale wegen
Gebiedspecifieke knelpunten Centrum-West Venhuizen en Tolweg	• Verkeersafwikkeling richting Provinciale wegen (voor locatie Tolweg)
Gebiedspecifieke knelpunten, Westeinde Zuid en Florapark	• Ontsluiting op de N505 • Ligt in landelijk gebied. Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gommerwijk, West-West	• Verweven gronden • Mogelijke ontwikkeling geitenhouderij
Gebiedspecifieke knelpunten De Goorn-West	• Geen noemenswaardige knelpunten • Ligt in landelijk gebied. Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gebiedspecifieke knelpunten Tuindersweijde Noord en Zuidoost	• Enkele uitplaatsingen van boerderijen. • Overbelasting dorpsstraat en onderdoorgang spoor • Aanleggen directe aansluiting op de N194
Gebiedspecifieke knelpunten Hoogwoud Oost	• Infrastructurele maatregelen rondom aansluiting rotondes • Ligt in landelijk gebied, Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Aanleggen doorfietsroutes van/naar Hoorn en Alkmaar. • Verhoogde capaciteit op de Hoornse spoorlijn (frequentie/langere treinen) • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Druk op provinciale wegen is hoog vooral rond WFO en Agriport. Uitvoeren van een gezamenlijke netwerkstudie is nodig. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen (met uitzondering van Enkhuizen en mogelijk enkele locaties in Medemblik nabij het Ijselmeer).

Regio Kop (Den Helder, Schagen, Hollands Kroon)

- Totale plancapaciteit: 13.650 -13.900
- Versnellingslocaties: 16 locaties á 7.185-7.335 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan/landelijk en enkele stedelijke milieus
- Betaalbaarheid: nog in te vullen

Figuur 6: Overzicht versnellingslocaties Regio Kop van Noord-Holland



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Julianadorp - Oost Willem Alexander Hof, Anna Paulowna – Elshof Zuid, 't Veld – 't Veld Noord, Schagen – Muggenburg Zuid en Dahliapark	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	600 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.485 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Julianadorp – Oost/Willem Alexander Hof:	• Voorbereiding kost veel menskracht (bij gemeente en ontwikkelaars). • Stapeling ambities betaalbaarheid en klimaatadaptie wat leidt tot duurder bouwen • Verbindingen leggen met nabijgelegen stations
Gebiedspecifieke knelpunten Anna Paulowna – Elshof Zuid:	• Beperkt, onderdeel van bestaand project
Gebiedspecifieke knelpunten 't Veld – 't Veld Noord:	• Kruising Hartweg-Zwarteweg en kruising Hartweg-Valburgweg ombouwen tot rotonde.
Gebiedspecifieke knelpunten Schagen – Muggenburg Zuid:	• Ontsluiting met de Provinciale weg N-245 • Realisatie woonzorgcomplex
Gebiedspecifieke knelpunten Dahliapark	• Geen noemenswaardige knelpunten
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Stations aan de Helderse lijn kwalitatief verbeteren • Realiseren doorfietsroutes Den Helder, Schagen, Alkmaar. • Langere termijn (2035+): Aanleggen onderdoorgang spoor Zuiderweg Schagen (fiets, auto en vrachtverkeer) i.c.m. zuidelijke verbinding N241-N245 • Langere: termijn (2035+): Verbeteren verkeersveiligheid N9/N99/N250 evenals verkeersveiligheid N240 rondom Westerland als gevolg extra woningbouw. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding omgevings-planprocedures en vergunningaanvragen.

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Julianadorp Oost/ONS en vrijkomende sportcomplexen, Westoever, Bijlweggebied (allen Den-Helder), Oosterterp – Wieringerwerf, en Limmerschouw (Winkel)	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	3.900 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Julianadorp Oost/ ONS en vrijkomende sportcomplexen:	• Ligt dichtbij natuurgebieden (duinen) • Ligt in landelijk gebied. Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen. • Stapeling van eisen op het gebied van klimaatbestendigheid.
Gebiedspecifieke knelpunten Westoever:	• Concurrerende bestemmingen. Mogelijk ook vestiging van Scholen aan Zee. • Complexe binnenstedelijke herstructurerings-locatie.
Gebiedspecifieke knelpunten Bijlweggebied:	• Nu de locatie van Scholen aan Zee, afhankelijk van mogelijke verplaatsing naar de Westoever (duidelijk juni/juli 2022). • Gebied is eigendom van verschillende vastgoedeigenaren.
Gebiedspecifieke knelpunten Zoekgebied Schagen (waar-onder Schagen Oost)	• Grondverwerving • Uitruil Bijzonder Provinciaal Landschap met andere gebieden om ontsluiting mogelijk te maken • Op de langere termijn (2035+): Zuidelijke verbinding N241-N245 (inclusief ondertunneling spoor voor auto en vrachtverkeer) • Fietsonderdoorgang spoor Zuiderweg
Gebiedspecifieke knelpunten Oosterterp en Limmerschouw	• Aansluiting Nieuwe Niedorp op de N242 zonder extra belasting van het historisch centrum (dorpsstraat)

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Bestaande stations aan de Helderse lijn kwalitatief verbeteren- inclusief oog voor ketenmobiliteit en uitbreiden fietsparkeren (station Zuid staat al op de planning en is rond 2024 klaar). • Aanleggen interwijkverbindingen en doorfietstunnel onder station Den-Helder Zuid. • Gebruik station koppelen met wijken Julianadorp, Nieuw Den Helder en de Schooten. • Realiseren doorfietsroutes richting Den-Helder, Schagen, Alkmaar. • Op de langere termijn (2035+): Verbeteren verkeersveiligheid N9/N99/N250 evenals verkeersveiligheid N240 rondom Westerland als gevolg extra woningbouw. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Lange termijn realiseerbaar: Locatie Dijkkwartier (Den-Helder), Zoekgebied Warmenhuizen/Tuitjenhorn en Zoekgebied Zuid (Anna Paulowna), Gebiedsontwikkeling A7 Middenmeer – Wieringerwerf, en nieuwe woonmilieus langs de N77	
Realisatiecapaciteit tot 2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit tot 2030:	1.800 – 1.950 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Dijkkwartier:	• Woningen worden deels op een dijk gerealiseerd. Waterveiligheid is een knelpunt. • Betreffende dijk staat pas over 50 jaar op het programma om te worden opgehoogd. • Verwerven particulier vastgoed. • Stapeling van eisen op een complexe locatie (betaalbaarheid en waterveiligheid wat leidt tot duurder bouwen).
Gebiedspecifieke knelpunten Zoekgebied Warmenhuizen/Tuitjenhorn	• Verkeersafwikkeling (o.a. vrachtverkeer) richting Provinciale wegen
Gebiedspecifieke knelpunten Zoekgebied Zuid Anna Paulowna	• Ontsluiting en bereikbaarheid • Capaciteit ondergrondse infrastructuur (bijv. riool)
Gebiedsontwikkeling A7 Middenmeer - Wieringerwerf	• Geen noemenswaardige knelpunten
Nieuwe woonmilieu's langs de N77	• Geen noemenswaardige knelpunten
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	• Bestaande stations aan de Helderse lijn kwalitatief verbeteren • Realiseren doorfietsroutes Den-Helder, Schagen, Alkmaar. • Op de langere termijn (2035+): Aanleggen onderdoorgang spoor Zuiderweg Schagen (fiets, auto en vrachtverkeer) i.c.m. zuidelijke verbinding N241-N245 • Op de langere termijn (2035+): Verbeteren verkeersveiligheid N9/N99/N250. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen.

Bijlage 2: Financiële opgave infrastructurele maatregelen

Voor versnelling van de woningbouw werken we in deze paragraaf de randvoorwaardelijk investeringen uit. We prioriteren deze opgaven vanuit de Ladder van Verdaas:

1. Inzetten op duurzame mobiliteit.
2. De bestaande infrastructuur beter benutten
3. Nieuwe infrastructuur aanleggen.

In de hele regio liggen mobiliteitsopgave. De zuidkant van de regio vormt vanuit de positie in het daily-urban-system van de MRA. een scharnierpuntfunctie voor heel Noord-Holland Noord, We werken de maatregelen uit per scharnierpunt en langs de loop van de mobiliteitscorridors in figuur 1 (Zaancorridor, Hoornse Lijn en de Helderse Lijn)

In de onderstaande tabellen zijn per locatie specifieke ingrepen benoemd waar op ingezet moet worden. daarbij is aangegeven wat een realistische termijn is waarop deze gerealiseerd kunnen worden en op hoeveel woningen het effect heeft. Daarbij is tevens een eerste inschatting van kosten toegevoegd (in een bandbreedte) op basis van 1) bestaande ramingen (voor zover beschikbaar) en 2) referentieprojecten van elders. Het is te benadrukken dat het gaat om een eerste grove inschatting van kosten op basis van de vaak nog globale beschrijving van de maatregelen en referentieprojecten van elders. Nadere duiding van de maatregel, nader onderzoek en nadere raming van kosten is nodig om meer zicht te krijgen op de financiële opgaven voor de regio. Voor een overzicht van de gebruikte methodiek, verwijzen we naar bijlage 3.

Scharnierpuntfuncties

Voor heel Noord-Holland Noord zijn in de mobiliteitsvisie twee ontwikkelingen als scharnierpunt voor de regio geduid:

- Draaiend houden van de Ring Alkmaar als scharnierpunt voor de gehele regio inclusief de Regio Kop van Noord-Holland en West Friesland.
- Aanpak stationsgebied Hoorn als regionaal centrum en belangrijke hub voor West Friesland en delen van de Kop van Noord-Holland.

Zonder investeringen in deze gebieden leiden de opgeschaalde woningbouwambitie tot groeiende congestie wat zijn weerslag heeft op de bereikbaarheid van de hele regio.

Tabel 2: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rondom scharnierpunten

	Realisatie termijn	**Aantal woningen**	**Kosten**
Scharnierpunt Alkmaar			
Realiseren doorfietsroutes tussen Dijk en Waard en Alkmaar en de BUCH en Alkmaar	2025	43.000 (allen in Regio Alkmaar en Kop)	€8-35 miljoen
Aanleg mobiliteitshubs & transferia langs de ring Alkmaar en voor de gehele Regio	2025		€10-25 miljoen
Aanpak gelijkvloerse kruisingen* aan de noordwest kant (by-pass, extra optelstroken en/of slimme verkeerslichten	2025		€70-80 miljoen
Aanpak ongelijkvloers kruispunt Helderseweg /Huisvaarderweg	2030		€45-50 miljoen
Aanpak Kooimeerplein en kruispunt Kennemerstraatweg	2040+		€45-50 miljoen

Scharnierpunt Hoorn			
Nieuwe traverse over het station met verbijfskwaliteit	2025	12.000 woningen in Hoorn en 16.500 in omliggende gemeenten	€15 miljoen
Verplaatsen busstation naar noordzijde,	2025		€2 miljoen
Realiseren parkeergarage (p&r) en kiss&ride.	2025		€32 miljoen
Uitbreiding fietsparkeren naar 3.700 plekken.	2025		€4 miljoen
Onderdoorgang de Keern/prov. weg en spoor voor gemotoriseerd verkeer	2030		€34 miljoen
Onderdoorgang Keern Provincialeweg voor langzaam verkeer	2030		€16 miljoen
Onderdoorgang Keern Spoor voor langzaam verkeer	2030		€13 miljoen

* Let op: Dit gaat om 4-6 knelpunten aan de Noordwest kant van de ring zoals blijkt uit het resultaat van de modelanalyse 2040 uitgevoerd door SWECO

Deze maatregelen komen ten goede aan de realisatie van respectievelijk 43.000 woningen (alle te bouwen woningen in Regio Alkmaar en Kop) en 26.500 woningen (alle te bouwen woningen in regio WF en Kop).

Randvoorwaardelijke mobiliteitsmaatregelen

De regio zet daarnaast in op efficiënte investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de bestaande infrastructuur. Zo maakt zij de realisatie van een groot aantal woningen mogelijk met een beperkte investering. Vanuit die optimalisatie streeft de regio ernaar de woningbouwopgave grotendeels nabij OV-knooppunten in verbinding met duurzame modaliteiten zoals trein, bus, fiets en voetverbindingen te realiseren.

Zaancorridor: Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo (BUCH)

De ingrepen in de BUCH hebben betekenis voor specifieke locaties in dit deel van de regio (Regio BUCH totaal 3.600 woningen, waarvan 1.630 op versnellingslocaties).

Zaancorridor en versnellen Helderse Lijn: Alkmaar

De maatregelen in en om Alkmaar bij de Zaancorridor hebben betekenis voor het totale woonprogramma van Alkmaar van 17.500 woningen tot 2030, waarvan 7.950 op versnellingslocaties. Daarnaast profiteert ook de Kop van Noord-Holland hier gedeeltelijk van, met 13.900 woningen, waarvan 7.335 woningen op versnellingslocaties. Het gaat hier dan vooral om de capaciteitsvergroting N9 bij Kogendijk. De herinrichting van het stationsgebied heeft in het bijzonder betekenis voor de locaties Station-Noord en Overstad (2.500 woningen). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in de Regio Alkmaar en de Kop van Noord-Holland. Dan gaat het om 210.000 huishoudens.

Zaancorridor en versnellen Helderse Lijn: Dijk en Waard

De ingrepen in Dijk en Waard betekenis voor alle locaties in Dijk en Waard (totaal 10.000 woningen tot 2030, waarvan 7.100 op versnellingslocaties). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in Dijk en Waard en het achterland. Dan gaat het om 36.000 huishoudens

Tabel 3: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rond de Zaanse corridor

	Realisatietermijn	Aantal woningen	Kosten
Maatregelen BUCH			
Aanleg mobiliteitshubs & transferia langs de Ring Alkmaar en voor de gehele regio	2025	3.600	€10-25miljoen
Doorfietsroutes Uitgeest – Alkmaar realiseren	2025	3.600	€4-15 miljoen
Aansluiten Heiloo op de A9	2030+	3.600	€40-50 miljoen
Maatregelen Alkmaar			
Langzaamverkeersbrug over het kanaal	2030+	2.700	€6-8 miljoen
Verplaatsing busstation van de zuid naar de noordzijde	2025	2.700	€6-15 miljoen
Ondertunneling spoor bij de Helderse weg	2030	8.100	€30-50 miljoen
Capaciteitsvergroting N9 bij Kogendijk	2030	5.400	€2-10 miljoen
Maatregelen Dijk en Waard			
Doorfietsroutes realiseren (Primair: Alkmaar en Castrium. Secundair: Schagen/Hoorn)	2025	10.000	€4-20 miljoen
Duurzame ketenmobilitieit: P&R mogelijkheden, fietsparkeer plekken (5.000)	2025	10.000	€11-20 miljoen
Aanpassen station op hogere frequentie en/of langere treinen	2030	10.000	€3-6 miljoen
Situatie N242 BOL-Brug en het spoorviaduct aanpakken door aanpassingen aan spoor overgangen, water-, fiets- en autoinfrastructuur met een ecologische verbindingszone zodat deze samenkomen.	2030	10.000	€50-60 miljoen

Hoornse Lijn: Overige ingrepen

De ingrepen in de gemeente Hoorn hebben betekenis voor Hoorn en voor overige delen van West-Friesland. Dan gaat het om in totaal 15.500 woningen tot 2030, waarvan 8.700 woningen op versnellingslocaties. De regionale impact zit hem vooral in het verbeteren van de Hoornse lijn bijvoorbeeld door het verlengen van de stations. Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in Hoorn en andere delen van West-Friesland. Dan gaat het om 94.000 huishoudens.

Hoornse Lijn: Medemblik, Opmeer, Koggenland, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen

De ingrepen in de overige gemeenten in West Friesland hebben betekenis voor specifieke locaties in West-Friesland (totaal 6.600 woningen tot 2030, waarvan 4.150 op versnellingslocaties). Daarnaast zal het verbeteren van de Hoornse lijn bijdragen aan de bereikbaarheid van de Regio Kop waar 9.800 woningen gepland staan. Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in de gemeenten waarin zij plaatsvinden. Dan gaat het om 18.500 huishoudens.

Tabel 4: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rond de Hoornse lijn

	Realisatie-termijn	Aantal woningen	Kosten
Maatregelen Hoornse lijn (tot Enkhuizen)			
Realiseren doorfietsroutes Medemblik/Enkhuizen-Hoorn-Alkmaar	2025	18.600	€4-20 miljoen
Uitbreiding carpoolplekken rondom Hoorn en de A7	2025	12.000	€0,3-0,6 miljoen
Snelheid op de lijn verhogen (aftellers)	2025	18.600	€1,5-7 miljoen
Frequentie op de lijn verhogen (4x p.u) of stations aanpassen zodat verlengde treinen ingezet kunnen worden	2030	18.600	€12-24 miljoen
Maatregelen Medemblik, Opmeer, Koggenland, Drechterland, Stede Broec, Enkhuizen			
Aanpassen stationsgebied Obdam (onderdoorgang dorpsstraat en aansluiting Tuinderweijde op de N194)	2030	6.600	€2-10 miljoen
Onderzoek halte Flixbus Wognum	2025	6.600	€0,05 miljoen
Netwerkstudie uitvoeren naar wegennetwerk West Friesland	2023	6.600	€0,05-0,2 miljoen
Obv de netwerkstudie slimme aanpassingen maken aan het wegennetwerk (denk aan kruising Provinciale weg en Liornestraat)	2025	6.600	?*

* Let op: Afhankelijk van de uitkomsten van de netwerkstudie

Helderse lijn: Den Helder

Deze ingrepen rond de Helderse lijn in Den Helder hebben betekenis voor het hele westelijke deel van de Kop van Noord-Holland (Schagen, Den Helder). Dan gaat in totaal om 8.600-8.750 woningen, waarvan 6.200-6.350 op versnellingslocaties). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in die delen van de Kop van Noord-Holland. Dan gaat het om 47.500 huishoudens (inschatting obv Den Helder en Schagen).

Ontsluiten verbinding Den Helder: Hollands Kroon

De ingrepen in Hollands Kroon hebben betekenis voor Den Helder en delen van de Kop van Noord-Holland (totaal 3.300 woningen op versnellingslocaties). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in die delen van de Kop van Noord-Holland. Dan gaat het om 35.000 huishoudens (inschatting obv Den Helder en deel Hollands Kroon).

Tabel 5: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rond de Helderse lijn

	Realisatietermijn	Aantal woningen	Kosten
Maatregelen Den Helder, Schagen			
Realiseren doorfietsroutes Den-Helder, Schagen, Alkmaar	2025	8.600-8.750	€4-20 miljoen
Stations geschikt maken voor langere treinen en hogere frequentie op de lijn inclusief oog voor ketenmobiliteit en uitbreiding fietsparkeren	2030	8.600-8.750	€6-12 miljoen

Realiseren mobipunten[4] rondom kernen met meer dan 2.000 inwoners en touristisch/economische clusters (12x)	2025	8.600-8.750	€4-5 miljoen
Verbeteren veiligheid N9/N99/N250 door omleiding N9 bij Sint Maartensvlotbrug en Burgervlotbrug evenals Rijbaanscheiding rechte delen	2030	8.600-8.750	€2-8 miljoen
Maatregelen Hollands Kroon			
Onderzoek uitvoeren naar maatregelen tot voorkomen sluipverkeer verbinding A7-N99	2023	3.300	€0,05-0,2 miljoen
Uitvoeren maatregelen uit onderzoek naar sluipverkeer en zo de verbinding A7-N99 optimaliseren	2030+	3.300	*?

* Let op: afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek

[4] Een mobipunt is een punt waar verschillende vervoersstromen samenkomen. In een ruraal gebied is dit vaak in de vorm van een bushalte waar deelauto's, deelfietsen, fietsparkeren en park&ride of een combinatie van deze en andere vervoersmiddelen samenkomen.

Bijlage 3: Methodiek financiële onderbouwing

De voorgestelde maatregelen vragen investeringen. Adviesbureau Decisio heeft een macro-raming gemaakt van de benodigde investeringen. Deze raming is in korte tijd gemaakt op basis van normgetallen en algemene aannames. Ze geven daarmee een richting aan, maar zijn geen exacte berekening. Daarbij heeft Decisio ook beoordeeld in welke mate de investeringen toerekenbaar en randvoorwaardelijk zijn voor de voorgestelde bouwlocaties.
Eerst is een analyse gemaakt van de gebiedsspecifieke investeringen. Hierna volgt een overzicht van investeringen die samenhangen met infrastructuur.

Investeringen in gebiedsontwikkelingen

Aan de hand van deskresearch en gesprekken met gebiedsontwikkelaars bij de gemeenten heeft Decisio de woningbouwlocaties uit dit programma nader gedefinieerd. Daarbij is het volgende onderscheid per locatie gemaakt:

- Is de locatie een brownfield- of greenfield-ontwikkeling
- Gaat het om transformatie, herstructurering of intensivering
- Is de locatie binnenstedelijk gelegen of op een uitleglocatie
- Wat is het beoogde woonmilieu: landelijk, dorps of (mate van) stedelijk.

Op basis van deze typeringen zijn kengetal toegevoegd aan de locaties. Dan gaat het om de gemiddelde onrendabele top per woning: het bedrag dat per woning als publiek tekort resteert, bijvoorbeeld omdat de grondexploitatie niet uitkomt (complexe transformatie of herstructurering, groot aandeel sociale huurwoningen, etc.) of omdat bovenplanse kosten gemaakt moeten worden die niet gedekt kunnen worden uit de opbrengsten uit de GREX (ontsluiting, maatschappelijke voorzieningen, energie, etc.).
Dat kengetal is bovendien beïnvloed door informatie over bepaalde specifieke knelpunten die in een gebied spelen. Zo is bij een aantal projecten bekend dat de ontsluiting van het gebied nog gerealiseerd moet worden, dat bedrijven uitgekocht / uitgeplaatst moeten worden of gronden gesaneerd. Van de projecten uit Bereikbare Steden zijn specifiekere berekeningen bekend en gebruikt.

Gebruikte kostenkengetallen
De gebruikte kostenkengetallen volgen uit een eerder Decisio-onderzoek voor de provincie Zuid-Holland en variëren:

- Van een neutraal resultaat: er is geen publieke tekort aanwezig, of er kan zelfs geld verdiend worden door de overheid (een eventueel positief resultaat is niet meegenomen en niet relevant in dit onderzoek, deze inkomsten kunnen immers niet rechtstreeks ingezet worden om onrendabele ontwikkelingen te bekostigen.
- Tot een tekort per woning van 30.000 euro voor de meest complexe transformatielocaties in de hoogste stedelijke context. Dit kengetal is niet toegepast op projecten in NHN. De maximale ORT dat voor een project is gebruikt bedraagt 21.100 euro.

Het resultaat van de totaalberekeningen is omgeven met een bandbreedte van onzekerheid. Het betreft immers een macro-analyse op basis van algemene kengetallen. Om die reden is het resultaat weergegeven met een bandbreedte van +/– 40%

Resultaten
De resultaten van de berekeningen laten zich als volgt samenvatten voor de 57 projecten samen met 28.148 woningen:

- De opgave kent aan de onderkant van de bandbreedte een tekort van 214 miljoen euro (€ 7.600 / woning).
- De berekende opgave (middenwaarde) bedraagt **358 miljoen euro** (€12.700 / woning)
- De bovenkant van de bandbreedte is berekend op 500 miljoen euro (€17.800 / woning)

Het grootste deel van de woningen kent een bepaalde mate van complexiteit om te realiseren. Het gaat ofwel om herstructureringsprojecten die binnenstedelijk op een brownfieldlocatie zijn gelegen, ofwel projecten die een bepaalde specifieke ingreep vergen (dijkversterking, ontsluiting, etc.). Dit type projecten kent ook de hoogste gemiddelde onrendabele top per woning.
De projecten op de korte termijn zijn vaak al in uitvoering en vergen, ons inziens, geen extra investeringen meer.

Tabel 6: investeringen bij gebiedsontwikkelingen naar complexe en eenvoudig ontwikkelbare locaties

	Kosten (in mio)	Aantal woningen	Tekort / woning
Complex	-€ 351,8	20.942	-€ 16.798
Eenvoudig	-€ 5,9	7.206	-€ 817

Tabel 7: investeringen bij gebiedsontwikkelingen naar ontwikkeltermijn

	Kosten (in mio)	Aantal woningen	Tekort / woning
Kort	€ 0,0	5.426	€ 0
Middellang	-€ 296,4	20.532	-€ 14.434
Lang	-€ 61,3	2.190	-€ 27.996

Het grootste deel van deze kosten zijn voor rekening van gemeenten en provincie. Waar mogelijk doen gemeenten Wbi-aanvragen om deze investeringen te dekken. Dit is reeds gehonoreerd met een Wbi-toekenning van in totaal € 20.565.751 voor de locaties Viaanse Molen, Overstad, Westpoort-De Scheg, en Poort van Hoorn.

Investeringen in infrastructurele maatregelen

Naast de gebiedsspecifieke investeringen heeft Decisio een doorrekening gemaakt van de kosten voor gebiedsoverstijgende infrastructurele maatregelen. Hierbij is ook een analyse gemaakt van de noodzaak en randvoorwaardelijkheid van investeringen voor de gebiedsontwikkeling.

Noodzakelijkheid van investeringen

Huidige verkeersmodellen hanteren WLO-scenario's (2015). In een periode van ca. 20 jaar (2012-2030) wordt voor de Kop van Noord-Holland en West-Friesland een groei van huishoudens van ca. 15% verwacht en voor Alkmaar en omgeving een groei van ca. 20%. De ambitie van groei met 63.000 woningen tot 2030 leidt uiteindelijk tot een groei met 30% (analyse ring Sweco) ten opzichte van 2012 in de Noord-Holland Noord: 20.000 woningen extra ten opzichte van het hoogste WLO-scenario. Dat is dus aanzienlijk hoger dan waar de huidige verkeersmodellen van uit gaan.
De ontwikkeling van banen zoals de WLO prognosticeerde, blijkt vergelijkbaar met de feitelijke situatie op dit moment.

Tabel 8: prognose ontwikkeling aantal banen in Noord-Holland Noord

	2012	2030	2050
Kop van Noord-Holland en West-Friesland*	143.000	148.000	151.000
Alkmaar en omgeving	96.000	100.000	108.000
Totaal	239.000	248.000	159.000

*let op: Gebaseerd op COROP Regio's. Hier zijn de Kop en West Friesland samengevoegd
Bron: WLO-scenario hoog

De investeringen in infrastructuur hebben betekenis voor zowel de autonome groei van de regio als de extra bouw vanuit de samenhang met de MRA. Dit laatste leidt tot een extra verkeersdruk die nog niet in de ramingen is meegenomen. **Voorbeeld:** *Kijkend naar de autonome ontwikkelingen zou volgens deze benadering minimaal een derde van de investeringskosten van de Ring Alkmaar toe te schrijven zijn aan de woningbouwontwikkelingen. Omdat twee derde deel van de woningen immers al in de autonome ontwikkeling zit.* De vraag is echter hoe autonoom deze ontwikkelingen zijn. Ze zijn 'autonoom' in het verkeersmodel en de WLO-scenario's, maar er moeten wel degelijk maatregelen genomen worden om deze woningen te realiseren. Zonder beleid worden er geen woningen gebouwd.

Een andere manier van kijken is het verkeer dat extra wordt gegenereerd als gevolg van de totale woningbouwontwikkeling: 40.000 woningen tot 2030 en 63.000 woningen tot 2040. Het betreft zeker in de regio rond Alkmaar een uitbreiding van meer dan 30%, elders een uitbreiding bijna 20%. Het verkeer neemt naar verwachting iets minder toe, doordat een deel op OV-vriendelijke locaties zit. Op basis van deze redeneerlijn zou 20-30% van de weguitbreiding aan de woningbouw gerelateerd kunnen worden. Immers 70-80% van de weggebruikers is een 'bestaande bewoner'.
Een laatste invalshoek is te kijken naar de bijdrage van extra woningbouw aan het ontstaan van knelpunten. Een procent extra autoverkeer kan tot 2,5% extra congestie leiden. De 20-30% groei van verkeer als gevolg van uitbreiding van Alkmaar en omgeving, is verantwoordelijk voor 50 – 75 procent van de (ernst van) knelpunten op de Ring Alkmaar. Indien de toename in het autoverkeer tot onevenredig veel extra knelpunten op de ring leidt, kan dit percentage hoger zijn.

Op basis van deze vergelijkingen is de raming dat niet alle genoemde infrastructurele maatregelen randvoorwaardelijk zijn voor de gebiedsontwikkelingen. Dit neemt niet weg dat deze ontwikkelingen wel wenselijk of noodzakelijk zijn vanuit oogpunt van leefbaarheid en regionale (economische) ontwikkeling.

- Wij zien gelet op voorgaande analyses en afwegingen in ieder geval een noodzakelijk verband met de gebiedsontwikkeling voor:
  - Ring Alkmaar
  - Netwerkstudie en evt. vervolgmaatregelen Westfriesland
- Met name de infrastructurele maatregelen in de Kop van Noord-Holland zijn voor woningbouwontwikkelingen niet randvoorwaardelijk, vanwege de beperkte groei van dit deel van de regio.
- Ook de spoormaatregelen op de Hoornse lijn leveren een beperkte bijdrage aan de huidige en toekomstige knelpunten. Dit bleek eerder ook uit onderzoek in het kader van de Corridor Amsterdam Hoorn (CAH).
- Voor sommige maatregelen is het voor ons op dit moment nog niet mogelijk om de noodzaak in te schatten. Een nadere analyse van de problematiek is daarvoor nodig.