GEMEENTE HEILOO

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Portefeuillehouder Vennik namens het college van B&W
onderwerp	Consultatie ondertekening Woondeal 2.0 regio NHN
datum	21 februari 2023
bijlagen	1

Als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de regio Noord-Holland Noord (NHN) gevraagd te werken aan een nieuwe Woondeal. Hierin worden de woningbouwafspraken geconcretiseerd die eerder in het najaar van 2022 zijn gemaakt tussen de provincie en het Rijk. Bijgaand treft u de Woondeal 2.0 regio Noord-Holland Noord. De nieuwe Woondeal 2.0 heeft een meer kwalitatief karakter (o.a. prijsklassen en doelgroepen) dan onze Woondeal NHN uit 2020 en raakt hiermee de bevoegdheid van gemeenten.

Proces
In het BO wonen NHN op 7 februari 2023 is gebleken dat de partijen (het Rijk, de provincie en de gemeenten) overeenstemming hebben gevonden over de teksten. De woondeal NHN wordt ter besluitvorming aangeboden aan de minister, de provincie en de gemeenten in de regio NHN. De inhoud van de Woondeal is hier mee definitief en wordt niet meer gewijzigd.

Alle partijen werken toe naar besluitvorming voor 15 maart 2023. Het rijk en provincie hebben in het proces geen tijd ingebouwd om gemeenteraden bij de besluitvorming te kunnen betrekken. In de meeste gemeenten worden de gemeenteraden per brief geïnformeerd over de besluiten in de colleges. De woondeal is een verdere uitwerking van het addendum op het streven van het aandeel 30% sociale huur in de totale voorraad en op 65% betaalbaar in het nieuwbouwbouwprogramma. Bij meerdere gemeenten zijn onderdelen van de woondeal niet in lijn met lokaal beleid. Deze gemeenten proberen alsnog op korte termijn de raad te betrekken in het besluitvormingsproces.

Consultatie commissie
Het college wil de commissie van 6 maart consulteren over de ondertekening, zodat het college op 8 maart een weloverwogen besluit kan nemen. Een aantal afspraken in de Woondeal raakt de bevoegdheden van de gemeenteraad, zoals het voorschrijven van het streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad en 65% betaalbaarheid in nieuwbouwplannen. Het college vindt het belangrijk om de Woondeal in deze vorm te ondertekenen, omdat deze kwalitatieve woningbouwafspraken worden opgenomen in de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting, die nog in werking moet treden.

Toelichting Woondeal
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.

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, et cetera. 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.

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 van de woondeal. 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.

In deze Woondeal hebben de partijen zich, samen met de bouwpartners gefocust op verdieping aanbrengen op enkele cruciale punten. Dit zit met name in het onderwerp betaalbaarheid. Doelstelling vanuit het Rijk is het streven van het aandeel 30% sociale huur in de totale voorraad en op 65% betaalbaar (inclusief sociale huur) in het nieuwbouwbouwprogramma. Om dit mogelijk te maken zijn de randvoorwaarden waaronder dit kan in de woondeal beschreven. Uitgangspunt is dat bestaande overeenkomsten (zoals bijvoorbeeld Zandzoom Heiloo) niet worden opengebroken. Hiermee kan het langer duren om de streefwaarden te behalen.