

Informatienota raad

Zaaknummer	Z-22-423927
Documentnummer	DOC-23-646870
Van	College
Datum	7 maart 2023
Onderwerp	Woondeal Noord-Holland Noord

Ter informatie

Kennis nemen van:

Woondeal Noord-Holland Noord.

Aanleiding

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. Het Addendum op de Woondeal NHN van oktober 2022 is voor de regio NHN de basis om te komen tot afspraken met het Rijk in de nieuwe Woondeal. 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 woondeal NHN. De woondeal NHN wordt ter besluitvorming aangeboden aan de minister, de provincie en de gemeenten in de regio NHN.

Kernboodschap

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 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.

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. De regio Westfriesland heeft ingezet op het financieel ondersteunen bij onrendabele toppen, het creëren van stikstofruimte en investeringen in de

regionale bereikbaarheid. 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 geldt 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 nieuwbouwprogramma. Om dit mogelijk te maken zijn de randvoorwaarden waaronder dit kan in de woondeal beschreven. Uitgangspunt is dat bestaande overeenkomsten niet worden opgebroken. Hiermee kan het langer duren om de streefwaarden te behalen en komt er meer druk te liggen op het aandeel betaalbaar in nieuwe plannen. De in de Woondeal opgenomen streefpercentages zijn niet doorgerekend voor de geplande woningbouwproductie, waardoor een verhoogd aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave kan leiden tot een onrendabele top bij nieuwe plannen. Vanuit het Rijk worden financiële middelen beschikbaar gesteld om deze onrendabele toppen af te dekken.

Consequenties

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. De gemeente Medemblik heeft reeds een sociale huurvoorraad van ca. 24%. Met het generiek afwegingskader stuurt Medemblik op 50% betaalbare woningen (sociale huur of betaalbare koop) bij nieuwe plannen met 12 woningen. Om het aandeel sociaal op pijl te brengen is het belangrijk binnen deze 50% betaalbaarheid onderscheid te maken tussen sociale huur en betaalbare koop. De doelstelling 65% betaalbaar in de nieuwbouwopgave mag verdeeld worden over nieuwbouwprojecten binnen de regio en biedt zodoende voldoende flexibiliteit. De Westfriesse regiogemeenten moeten na het sluiten van de Woondeal afspraken maken om tot een eerlijke verdeling binnen de projecten te komen. Bij de verdere invulling hiervan voor Medemblik wordt de raad betrokken tijdens het opstellen van de nieuwe woonvisie.

Communicatie

Voor 15 maart wordt na instemming van de 17 gemeenten in Noord-Holland Noord, de provincie Noord-Holland en het Rijk de woondeal NHN ondertekend.

Vervolg

De nieuwe samenwerkingsstructuur waarin de gemeente Medemblik binnen de regio Westfriesland aangehaakt is start na ondertekening van de Woondeal. Op regionaal niveau wordt de implementatie van de doelstellingen uit de Woondeal opgepakt, waarbij met name de verdeling van de betaalbaarheidsopgave een belangrijk onderwerp wordt. Voor het land en hiervan in projecten in Medemblik betrekken we PPMB.

Bijlagen

1. Regionale Woondeal Noord-Holland Noord - DOC-23-646843
2. Brief ondertekening Woondeal Noord-Holland Noord - DOC-23-646848
3. Brief Samenwerking in de woondeals - DOC-23-644180