

Betreft: Manifest Wonen in Noord-Holland
Aan: Provinciale Staten Noord-Holland

6 oktober 2017

U voert op 9 oktober a.s. een richtinggevend debat over de koers in Noord-Holland uitmondend in een omgevingsvisie voor de provincie tot 2050. Wij, de corporaties actief in de MRA, willen u de volgende overwegingen meegeven voor dit debat.

Concreet vragen wij;

1. Geef de beschikbaarheid van voldoende woningen prioriteit in het ruimtelijke en sociale beleid van de provincie Noord-Holland en de MRA
2. Blijf volgen of er daadwerkelijk op ieder moment in alle deelregio's van provincie en MRA voldoende nieuwbouwlocaties beschikbaar zijn en blijven voor woningbouw.. In de praktijk zijn veel locaties na aanwijzing vaak pas laat concreet beschikbaar voor de bouw als gevolg van bijvoorbeeld langdurige planologische processen.
3. Zorg voor voldoende capaciteit en middelen om de aangewezen locaties tijdig te kunnen ontwikkelen. Regel ondersteuning op het niveau van de MRA en de provincie en betrek hier al snel de woningbouwpartijen bij.
4. Zorg voor een juist aanbod van huur- en koopwoningen in verschillende prijsniveaus, zowel voor burgers met een lager inkomen als voor de inwoners met een middeninkomen.
5. Reserveer in elk van de deelregio's 30 tot 40% van de nieuwbouw voor betaalbare huurwoningen. De woningcorporaties willen en kunnen deze graag realiseren.
6. Voer regie op het tempo van de woningbouwproductie op het niveau van de provincie en de MRA zodat ook starters op de woningmarkt een betere kans krijgen.
7. Zorg voor voldoende (OV)verbindingen naar alle nieuwe woningbouwlocaties..

Druk op de woningmarkt extreem groot

Wonen in Noord-Holland is populair. Met name in de Metropool Regio Amsterdam, de MRA, is de druk op de woningmarkt groot. Dit merken we aan de oplopende zoektijd voor een sociale huurwoning, die inmiddels ruim 6 jaar is voor starters in sommige gemeenten. Het aantal aanvragen voor een vrije sector huurwoning in een nieuw project, is vaak vijfmaal groter dan het aantal beschikbare woningen. Ook zijn de verkoopprijzen voor koopwoningen enorm gestegen. Er worden behoorlijk wat nieuwe woningen opgeleverd en bestaande woningen opgeknapt, maar dat leidt voornamelijk niet tot een substantiële verbetering voor de starter op de woningmarkt van de MRA en van Noord-Holland. We weten dat door de demografische

ontwikkelingen en de alsmaar stijgende migratieoverschotten in de komende 25 jaar nog veel meer huishoudens naar Noord-Holland en de MRA blijven komen. De werkelijke aantallen van de groei liggen vaak hoger dan de prognoses. Onze economie groeit gelukkig als kool maar het is wel hard nodig dat de (nieuwe) werknemers ook een plek vinden om te wonen.

In een dergelijke situatie mag je van de overheid verwachten dat ze van het voldoen aan de vraag naar woningen een speerpunt maakt in het ruimtelijke en sociale beleid. Wij zien dat de stijgende vraag naar woningen zeker aandacht krijgt in de scenario's die zijn gemaakt voor de omgevingsvisie Noord-Holland. Tegelijkertijd vragen we ons af of het wonen voldoende urgentie en prioriteit heeft in dit stadium van de visie.

Wat wonen betreft staat Noord-Holland voor een zeer grote opgave die centraal moet staan in het ruimtelijke en sociale beleid.

Locaties

Binnen de MRA is de afgelopen tijd hard gewerkt aan het in kaart brengen van alle mogelijke binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties voor woningbouw. Wij zijn de MRA daar erkentelijk voor. Het is daarmee duidelijk dat er veel locaties zijn, maar ook dat in sommige deelregio's op de middellange en langere termijn nog onvoldoende woningbouwlocaties zijn om aan de vraag te voldoen. Graag denken wij mee over nieuwe locaties in de MRA. Daarnaast achten wij het onvermijdelijk dat ook in delen van Noord-Holland en Flevoland buiten het MRA gebied, meer woningbouw plaatsvindt.

Organisatiecapaciteit

Voor de meeste locaties die zijn geïnventariseerd geldt, dat de ontwikkeling ervan nog veel inspanningen vergt van de lokale overheden. Daar zien wij ook de grootste opgave. Er moet veel gebeuren om de locaties die er zijn ook daadwerkelijk bouwrijp op te leveren. Het gaat hier om capaciteit voor de ruimtelijke ordening, gronduitgifte, vergunningverlening en de werken in de openbare ruimte. Daarnaast ontbreekt het soms aan middelen om de grondexploitatie van de locatie te betalen. Dan is het belangrijk dat op het overstijgende regionale niveau verevening tussen de gemeenten mogelijk is om alle locaties ook daadwerkelijk te ontwikkelen. **Lang niet overal is er voldoende capaciteit en middelen om de locaties daadwerkelijk te ontwikkelen.**

De centrale vraag is: **kunnen we met zijn allen voldoende tempo maken om niet alleen de locaties in beeld te brengen, maar ook er voor te zorgen dat op die locaties tijdig goede woningen kunnen worden gebouwd en opgeleverd.**

We moeten bouwen op de locaties waar mensen willen wonen en woningen kunnen bouwen die voldoen aan hun vraag. Voor alle soorten huishoudens willen we plek maken. Wat ons betreft maakt elke gemeente ruimte voor nieuwe huishoudens met zowel lage, midden als hoge inkomens. De woningcorporaties in de MRA zijn graag bereid en in staat om in alle gemeenten van de regio in de nieuwbouw 30 tot 40% sociale huurwoningen te realiseren.

Het is duidelijk dat in sommige delen van de regio het werk, Schiphol en de natuur voorrang moeten krijgen, maar in andere delen kan er heel goed een nieuw stedelijk of suburbaan woongebied komen met ruimte voor de startende gezinnen in de regio. Voor deze gebieden geldt uiteraard dat goede verbindingen, met name via OV, cruciaal zijn. Een voorbeeld daarvan is het westelijk deel van Almere.

Eén regisseur

Goede afstemming van de ontwikkeling van de locaties, woningtypen en categorieën van huur- en koopwoningen tussen de gemeenten is gebaat bij een goede regisseur. Wij denken dat de MRA of de provincie hier een belangrijke taak heeft. We pleiten er voor dat één van de regionale overheidsbestuurders verantwoordelijkheid krijgt en voelt voor het halen van de aantallen woningen in de nieuwbouw in het juiste tempo. Deze kan bemiddelen tussen gemeenten, aanwijzingen geven waar de voortgang stopt en oplossingen bieden voor gebrek aan capaciteit en middelen. Om de gezamenlijke urgentie te delen pleiten wij voor een jaarlijks congres over de woningbouw om onze prestaties te delen en samen te definiëren waar het nog beter kan.