

Woonagenda provincie Noord–Holland 2020–2025

Bespreekversie

De Noord–Hollandse woonagenda samengevat

Doelstelling: *De provincie Noord–Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.*

Ruimtelijke uitgangspunten

1. Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave
2. Voldoende ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
3. We zetten in op versterken van het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling
4. We geven invulling aan onze ambities door aan de hand van deze woonagenda ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking

Speerpunten

- A. Een woning voor iedereen
- B. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
- C. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie
- D. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod

Richtinggevende principes

1. De vraag is leidend. Het woningbouwprogramma wordt bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Het woningbouwprogramma is regionaal, flexibel en adaptief.
3. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie, met aandacht voor de benodigde kwaliteit.
4. De provincie helpt gemeenten om de woningproductie te versnellen, door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
5. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
6. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, landschap.
7. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.
8. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
9. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

Actiepunten

1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden
2. Versnellen woningbouwproductie
3. Samenwerking stimuleren
4. Verduurzaming wonen
5. Meer flexibiliteit in de woningmarkt
6. Stimuleren circulair bouwen
7. Leveren van informatie en monitoring

Deel 1. Actieagenda

Inleiding

De woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de Provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, onze uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. **Actieagenda 2020 – 2025**
2. **De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten.**
3. **Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid**

Actieagenda 2020–2025

We beginnen deze woonagenda met onze actieagenda. We willen namelijk dat de focus ligt op het uitvoeren van ons beleid.

Hieronder staan onze concrete actiepunten en kaders voor de uitvoering van de woonagenda. Dit Deel 1 van de woonagenda wordt jaarlijks geactualiseerd, waarbij actiepunten kunnen worden toegevoegd of afgevoerd. Provinciale Staten worden jaarlijks schriftelijk geïnformeerd over de voortgang.

Actiepunt 1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden

Wat willen we bereiken?

- A. We maken via “woonakkoorden” afspraken met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. We maken maatwerkafspraken om tot voldoende, bij de vraag passende woningen te komen en de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuur- en landschapsinclusief en circulair te kunnen realiseren. De woonakkoorden vervangen daarmee de Regionale Actieprogramma's Wonen. Het woonakkoord wordt gesloten tussen de deelnemende partijen, minimaal de gemeenten en de provincie. De provincie stelt het woonakkoord ook vast.

De woonakkoorden dienen in overeenstemming te zijn met de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevende principes van de woonagenda. Bijlage 1 van deze woonagenda bevat het kader voor de woonakkoorden.

- B. Conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening (later: Omgevingsverordening) is opname in de regionale programmering voorwaardelijk voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De regionale woningbouwprogrammering blijft een regionale/gemeentelijke verantwoordelijkheid en zien we als bijlage bij de te sluiten woonakkoorden. Wel worden eventuele buitenstedelijke plannen van de regio onderdeel van de woonakkoorden. Dit deel van het woonakkoord wordt jaarlijks, of zoveel vaker als wenselijk, geactualiseerd. In de Omgevingsverordening wordt het onder voorwaarden mogelijk om in dit deel van

het woonakkoord ook kleinschalige, buitenstedelijke woningbouwplannen op te nemen.

- C. We stellen voor de uitvoering van de woonakkoorden € 1 miljoen subsidie beschikbaar. Gemeenten kunnen hier aanspraak op maken om uitvoering te geven aan afspraken of doelstellingen die in het woonakkoord zijn opgenomen. De provincie stelt een regeling op waarmee gemeenten hiervoor een aanvraag kunnen indienen.

Met wie?

- De regio's en/of (samenwerkingsverbanden van) gemeenten van Noord-Holland.
- Marktpartijen en corporaties kunnen eveneens onderdeel zijn van het te sluiten woonakkoord en de programmering.

Wanneer?

Actie A De woonakkoorden worden in 2020 gesloten.

Actie B: De programmering wordt minimaal jaarlijks herijkt. Buitenstedelijke plannen maken onderdeel uit van het woonakkoord.

Actie C: de provincie werkt de regeling in 2020 uit.

Actiepunt 2. Versnellen woningbouwproductie

Wat willen we bereiken?

De provincie helpt gemeenten om de woningbouwproductie te verhogen en sneller te realiseren. Dit doen we via het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw, de Bouwambassadeur en de Bouwtafels.

- A. Met het vaststellen van de woonagenda wordt de scope van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw met 4 jaar verlengd. De middelen kunnen worden ingezet voor projecten die vóór 2025 starten. De maatregelen van het uitvoeringsprogramma hebben betrekking op:
- inzet van de flexibele schil c.q. cofinanciering van extra inhuur voor versnellingsprojecten en
 - 'projectgerichte maatregelen' voor versnellingsprojecten met een financieel knelpunt.
- B. Hiertoe wordt vanuit het budget voor wonen €3,5 miljoen aan het beschikbare budget toegevoegd.
Voor gemeenten in de MRA verlopen de aanvragen voor deze subsidies via het Team Bouwen & Wonen van de MRA, waar de provincie onderdeel van is.
In Noord-Holland Noord gaat dit via de uitvoeringsregeling van de provincie zelf.
- C. In de zomer van 2020 wordt aan de hand van een herijking van de resultaten van de inzet tot nu toe bekeken of en zo ja hoe de werkwijze kan worden aangescherpt of verbeterd.
- D. We inventariseren onder marktpartijen welke belemmeringen zij ervaren door stapeling van regelgeving en beleid door overheden. Vervolgens wordt zo nodig via de bouwtafels naar oplossingen hiervoor gezocht.
- E. We zetten het Provinciaal Informatieplatform (PRIP) in om in geval van een ruimtelijk knelpunt bij een nieuwe ontwikkeling snel duidelijkheid te geven over het provinciaal standpunt.

Met wie?

- De regio's en (samenwerkingsverbanden van) gemeenten van Noord-Holland.
- Met de Woningmakers, Team Bouwen & wonen van de MRA.
- Marktpartijen en woningcorporaties, via de bouwtafels.

Wanneer? Acties A en B: vanaf vaststelling van de woonagenda.
Actie C wordt uitgevoerd in de zomer van 2020. Provinciale Staten worden hierover in het 3^e kwartaal van 2020 geïnformeerd.
Actie D wordt in de 1^e helft van 2020 uitgevoerd.
Actie E kan ad hoc worden ingezet, wanneer dit zich voordoet.

Actiepunt 3. Samenwerking stimuleren

Wat willen we bereiken?

- A. De provincie bouwt of verduurzaamt zelf geen woningen. Om onze doelstellingen te realiseren zoeken en stimuleren we samenwerking met andere overheden, marktpartijen, woningcorporaties en de wetenschap. We nemen een actieve, verbindende rol om samenwerking tussen andere partijen te bevorderen. We betrekken onze samenwerkingspartners bij de uitvoering van de woonagenda.
- B. De gedeputeerde wonen is binnen de provincie de Bouwambassadeur. De bouwambassadeur is het eerste aanspreekpunt voor partijen die bij willen dragen aan de versnelling van de woningbouwproductie.
- C. Voor afstemming met marktpartijen en belangenorganisaties richten we twee bouwtafels in.
 - o **Kleine bouwtafel:** Een vast, klein kernteam van bouwers, wetenschap en gemeenten. Op uitnodiging en onder voorzitterschap van de Bouwambassadeur van de provincie komt de bouwtafel, afhankelijk van de agenda, elke 6 weken bij elkaar. De focus ligt op de voortgang van de woonagenda in het algemeen en de woningbouwproductie en energietransitie in het bijzonder. Daarnaast kunnen eventuele knelpunten en actiepunten worden geagendeerd.
 - o **Grote bouwtafel:** Breder afstemmingsoverleg van bouwers, gemeenten. Deze grote bouwtafel vervangt de 'Klankbordgroep marktpartijen'. De focus ligt op afstemming, monitoring, innovatie en kennisdelen (3 keer per jaar).
- D. Samen met de regio's van Noord-Holland Noord gaan we met het Rijk in gesprek over de inzet van instrumentarium voor de opgave in Noord-Holland Noord (NHN). Dit doen we aan de hand van de woonakkoorden voor de drie afzonderlijke regio's in NHN.
- E. We nemen een actieve rol in de uitvoering van de Woondeal MRA.
- F. We organiseren regelmatig een netwerkconferentie wonen.

Met wie?

- Regio's waarmee een woonakkoord is gesloten.
- Marktpartijen, (samenwerkingsverbanden van) gemeenten, corporaties, wetenschap via de kleine en grote bouwtafel.
- Metropoolregio Amsterdam, Holland Boven Amsterdam.
- Het Rijk, Ministeries van BZK, I&W (flexwonen, uitvoering woondeal MRA, BO MIRT, verstedelijkingsstrategie MRA).

Wanneer? Acties A, B, C & F: Doorlopend.
Actie D: na gereedkomen woonakkoorden van de regio's in NHN.
Actie E: gedurende de looptijd van de Woondeal tussen MRA en het Rijk.

Actiepunt 4. Verduurzaming wonen

Wat willen we bereiken?

- A. We bieden het Servicepunt Duurzame Energie aan gemeenten aan om hen te adviseren bij het opstellen en uitvoeren van de Transitievisie Warmte

- B. Voor nieuwbouw maken wij in de woonakkoorden afspraken met gemeenten om deze zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair te ontwikkelen. We bieden het Servicepunt Duurzame Energie aan om gemeenten te adviseren bij hoe dit kan worden gerealiseerd.
- C. We ondersteunen de realisatie van bouwprojecten door het stimuleren van innovaties die leiden tot lagere bouwkosten en/of lagere energielasten.
- D. Voor bestaande bouw hebben wij in 2020 subsidie beschikbaar voor gemeenten om een woningverduurzamingsprogramma voor particuliere woningeigenaren op te zetten en de advisering van energieloketten aan eigenaren–bewoners te continueren.

Met wie?

- De regio's en (samenwerkingsverbanden van) gemeenten van Noord–Holland.
- Het Servicepunt Duurzame Energie

Wanneer? PM

Actiepunt 5. Meer flexibiliteit in de woningmarkt

Wat willen we bereiken?

- A. We vinden het belangrijk om de vraag naar tijdelijke of meer flexibel beschikbare woningen te bepalen en af te zetten tegen de reguliere vraag. Samen met gemeenten in Noord–Holland, het ministerie van BZK en het expertteam woningbouw van BZK wordt dit onderwerp uitgewerkt en worden pilots uitgevoerd, waar nodig met behulp van zogenaamde “versnellingskamers” van BZK. In de versnellingskamers werken provincie en gemeenten samen met bijvoorbeeld bouwers, corporaties, zorg- of onderwijsinstellingen, werkgevers van expats/arbeidsmigranten, et cetera. Gemeenten en provincie kunnen hierover desgewenst afspraken maken in het woonakkoord.
Met deze actie wordt uitvoering gegeven aan de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het Rijk, maar ook aan de afspraak uit de Woondeal tussen MRA en Rijk om de komende 4 jaar minimaal 3.000 extra, tijdelijke woningen te realiseren.
- B. Expat onderzoek PM
- C. Huisvesting arbeidsmigranten PM

Met wie?

- De regio's en (samenwerkingsverbanden van) gemeenten van Noord–Holland.
- Het Rijk (Ministerie van BZK, aanpak Flexwonen)
- In de MRA: Team Bouwen & wonen van de MRA.

Wanneer? Actie A. In de periode 2020 – 2023

Actie B. 2020

Actie C. In 2020 wordt bepaald welke rol we de komende jaren gaan invullen.

Actiepunt 6. Stimuleren circulair bouwen

Wat willen we bereiken?

De provincie stimuleert circulair bouwen door kennis van verschillende partijen die betrokken zijn bij het bouwen van woningen samen te brengen en te delen.

PM

Met wie? De provincie zoekt hierbij de samenwerking met zowel gemeenten als bouwers, maar ook de wetenschap.

Wanneer? PM

Actiepunt 7. Leveren van informatie en monitoring

Wat willen we bereiken?

Om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod nu en in de toekomst met elkaar in balans zijn, heeft de provincie verschillende onderzoeks- en beleidsinstrumenten, die gemeenten helpen om een goede afweging te maken en daar regionale afspraken over te maken. De provincie heeft de ruimtelijke richtlijnen voor nieuwe initiatieven hiertoe uitgewerkt in de Omgevingsverordening.

De provincie:

- A. brengt jaarlijks de huidige en toekomstige vraag in beeld aan de hand van de bevolkingsprognose;
- B. brengt het mogelijke plan- en locatieaanbod in beeld met de monitor plancapaciteit en de online *planviewer woningbouw*. Via twee planviewers (separaat voor de MRA en NHN) wordt van door gemeente ingevoerde potentiële bouwlocaties de geschiktheid, mogelijkheden en belemmeringen ten aanzien van wet & regelgeving, beschermingsregimes en de milieucontouren inzichtelijk gemaakt.
- C. naast zaken als OV knooppunten, bevolkingsgroei en veengebieden wordt aan de planviewers ook een kaartlaag met informatie over klimaatstress toegevoegd;
- D. brengt jaarlijks de voortgang van de productie in beeld met de monitor woningbouw;
- E. ontwikkelt een dashboard waarmee de informatie over de productie ook tussentijds beschikbaar wordt gemaakt;
- F. monitort de voortgang van grote projecten per regio, met input vanuit zowel de overheid als de marktpartijen. In het zuiden van de provincie doet de provincie dit via het kernteam versnelling van de MRA;
- G. deelt deze kennis via website en via reguliere overleggen met overheden en via de bouwtafel met woningcorporaties en marktpartijen.

Met wie?

De provincie, gemeenten, regio's, marktpartijen.

Wanneer?

Doorlopend, jaarlijks, met uitzondering van C en E. Deze acties worden in 2020 uitgevoerd.

Deel 2. Ambitie, doelstelling en uitgangspunten voor het woonbeleid

Ambitie

De vraag naar passende en betaalbare woningen in onze provincie is groot en neemt onder alle doelgroepen toe. Wij vinden het belangrijk om in de woonbehoefte te voorzien en daartoe de woningbouwproductie aan te jagen. Tegelijk wil de provincie de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale, circulaire en klimaatadaptieve bouw én de bestaande woningvoorraad verduurzamen. Een goede ruimtelijke inpassing van woningbouwprojecten, rekening houdend met andere randvoorwaarden voor verstedelijking en beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie, is daarvoor essentieel.

In de Omgevingsvisie NH2050 is onze ambitie ten aanzien van het wonen als volgt geformuleerd:

Onze ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn of komen. De woningbouw wordt vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, overeenkomend met de kwalitatieve behoefte en demografische trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Doelstelling

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Dit kan de provincie niet alleen. We willen, samen met onze partners in het wonen, de kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte van inwoners faciliteren. Dat doen we door de woningbouwproductie aan te jagen en daarbij in te zetten op toekomstbestendige kwaliteit en door verduurzaming van het wonen te stimuleren.

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 kwalitatief goed bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden passende woningen van onze huidige en toekomstige inwoners. Zowel in de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad streven we naar woningen die klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair zijn en tevens geschikt voor de toekomstige woon- en zorgbehoefte. Een goede afstemming tussen vraag en aanbod en mogelijkheden in Noord-Holland is daarbij essentieel.

Reikwijdte woonagenda & rollen provincie

De provincie wil vanuit onze rol als woningmarktregisseur, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, via deze woonagenda richting geven aan de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen op de woningmarkt.

De provinciale woonagenda is, net als de Omgevingsvisie, zelfbindend. Het is een uitvoeringsagenda, zonder directe rechtsgevolgen voor de burger. In lijn met de zorgplicht uit de (concept) Omgevingswet is iedereen verantwoordelijk voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving – niet alleen de overheid. De sturingsfilosofie van onze Omgevingsvisie is: lokaal wat kan, regionaal wat moet, waarbij de opgave altijd centraal staat. Er is daarbij ruimte voor lokale bestuurlijke afweging en maatwerk. Deze sturingsfilosofie is ook van toepassing op de woonagenda.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de provincies mogelijkheden om het ruimtelijke beleid, waar wonen een onderdeel van is, te kunnen realiseren en handhaven. De provincies voeren de regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal, provinciaal belang. De Wro schrijft niet voor welke ruimtelijke aspecten als provinciaal belang kunnen worden aangemerkt. Het is aan de provincies zelf om de provinciale belangen te bepalen en duidelijk aan te geven welke dit zijn. We kunnen onze doelstellingen uitsluitend in samenwerking met gemeenten en andere stakeholders realiseren. De woonagenda schetst – in lijn met de Omgevingsvisie – onze kaders en inzet voor de samenwerking met onze partners, zodat duidelijk is hoe wij invulling willen geven aan onze regierol. Onze partners weten zo wat zij van ons kunnen verwachten, wat wij van hen verwachten en wat wij van provinciaal belang achten.

De provincie richt zich daarbij als woningmarktregisseur op het woningmarktniveau en minder direct op woningbouwplan niveau. Als provincie zijn wij er verantwoordelijk voor om op (inter)regionaal niveau woningbouwplannen op elkaar af te stemmen. Bijvoorbeeld door aan de voorkant met elkaar in gesprek te gaan en in de woonakkoorden afspraken over concrete opgaven te maken. De woningbouwplannen zelf zijn en blijven de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Zij maken hierover afspraken met marktpartijen. Dit betekent niet dat de gemeenten alleen voor deze opgave staan. Wij willen niet alleen in financiële zin een bijdrage aan deze opgave leveren, maar eerst en vooral door het bieden van deskundigheid, informatie en regie. Wij geven hier invulling aan vanuit vier verschillende rollen:

→ **Beleidsmaker**

Het maken van beleid, om een goede woningbouwprogrammering tot stand te kunnen brengen, die rekening houdt met en recht doet aan de integraliteit van de ruimtelijke opgave.

→ **Verbinder**

Het bij elkaar brengen van partijen, overheden en marktpartijen, om te komen tot een zo goed mogelijke afstemming van vraag en aanbod. Vraaggestuurd bouwen staat daarbij voorop. Stimuleren en faciliteren van samenwerking binnen en tussen regio's, onder andere via de woonakkoorden.

→ **Kennismakelaar**

Delen van kennis en ervaring, stimuleren van innovatie, verbindingen leggen met gerelateerde thema's en andere ruimtevragers. Onderzoek en monitoren van de woningmarkt, woningbouwplannen en demografische ontwikkelingen.

→ **Aanjager**

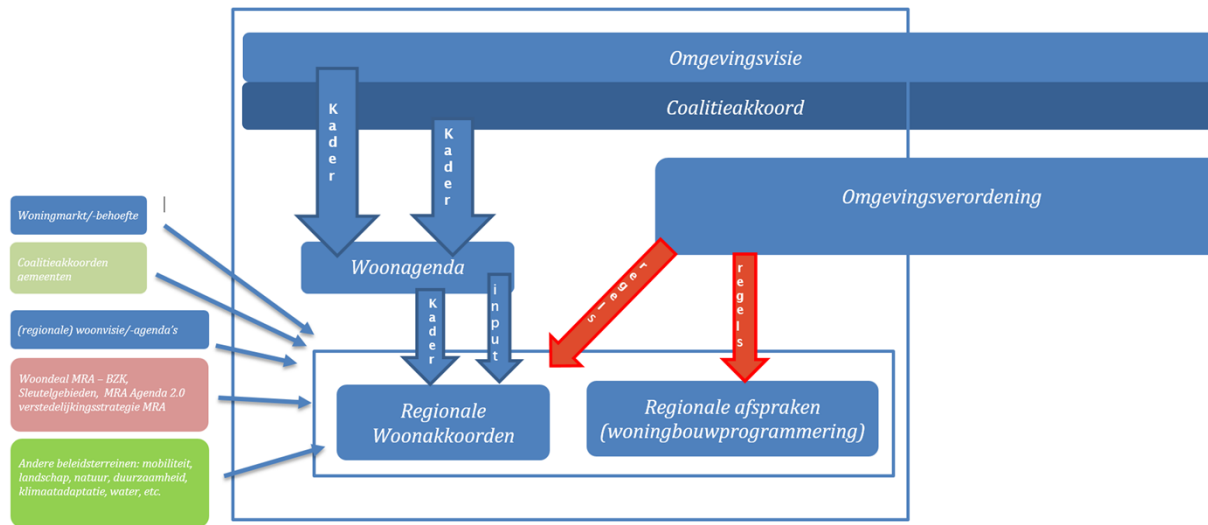
Het aanjagen van woningbouwprojecten door stimuleren, (mede-)financiering en inzet van expertise.

Integrale opgave

We zetten de beschikbare capaciteit, middelen en instrumenten in lijn met bovenstaande rollen in, om de doelstelling van de woonagenda te realiseren. Hierbij zijn er tal van raakvlakken met andere beleidsterreinen en (provinciale) programma's, zoals Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB), de Verstedelijkingsstrategie en sleutelgebieden van de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de MRA Agenda 2.0, Holland Boven Amsterdam en het platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka). Maar bijvoorbeeld ook met programma's rond duurzaamheid, economie, energie, mobiliteit, klimaat en leefbaarheid. Wanneer we in woonakkoorden afspraken maken over wonen onderwerpen worden deze gezien aan de hand van de integraliteit van de opgave.

In het figuur hieronder is dit schematisch weergegeven. De omgevingsverordening en – verordening zijn breder dan het wonen en leveren de kaders voor de woonagenda.

Voor de woonakkoorden, die we met onze partners aangaan, geldt dat de inhoud daarvan niet alleen door de woonagenda wordt gevoed, maar ook van buitenaf (o.a. de markt, doelstellingen van onze partners, vanuit andere, externe beleidsvelden).



Proces en participatie

De samenwerking met de partners is essentieel om onze doelen te kunnen bereiken. Deze samenwerking is maatwerk en geven we samen met onze partners vorm in de woonakkoorden en diverse andere samenwerkingsverbanden of agenda's. De woonagenda bevat de concrete uitwerking van het eigen provinciaal beleid zoals vastgelegd in Omgevingsvisie en de ambitie van het coalitieakkoord en beschrijft de inzet van de provincie in de samenwerking met onze partners.

Bij de totstandkoming is de inhoud en onze inzet afgestemd met onze partners. Met de gemeenten is in 2019 twee keer in het coördinatorenoverleg gesproken over toekomst van de Regionale Actieprogramma's (RAP's) en regionale programmering. Deze input is gebruikt voor de kaders van de woonakkoorden. Daarnaast is de woonagenda in februari ter consultatie aangeboden aan de gemeenten en besproken met de portefeuillehouders wonen van NHN (12 februari 2020), de MRA (27 februari) en de klankbordgroep Marktpartijen (28 februari).

Ruimtelijke uitgangspunten

Voor wonen zijn vanuit de Omgevingsvisie vooral de twee bewegingen *Metropool in ontwikkeling* en *Sterke kernen, sterke regio's* richtinggevend. Waarbij geldt dat deze altijd in samenhang met de andere bewegingen dienen te worden gezien. In lijn met de hierboven beschreven ambitie en doelstelling zijn vanuit de twee bewegingen van de Omgevingsvisie de vijf onderstaande ruimtelijke uitgangspunten van toepassing op deze woonagenda:

Uitgangspunt 1.

Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave.

De woningbouwopgave kan niet los worden gezien van investeringen in infrastructuur, versterking van het (provinciale en metropolitane) landschap en andere ruimtevragers als economie en de energietransitie. De locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beïnvloed door de effecten van klimaatverandering, bereikbaarheid, de energie-infrastructuur, de ligging ten opzichte van de grote concentraties van werkgelegenheid, behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en biodiversiteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt de woonopgave in samenhang met deze andere vraagstukken integraal opgepakt. In lijn met onze omgevingsvisie en samen met onze partners, waaronder andere overheden, de regio's waarmee we woonakkoorden sluiten, de Metropoolregio Amsterdam (MRA), Holland boven Amsterdam, woningcorporaties marktpartijen en belangenverenigingen.

Uitgangspunt 2.

Voldoende ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is en blijft erop gericht om de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren, om meerdere redenen. We willen zo onder andere de landschappelijke kwaliteiten van de provincie beter benutten en verbeteren, de biodiversiteit verbeteren en het draagvlak voor voorzieningen en OV vergroten en het aantal reiskilometers beperken. Daarnaast is dit noodzakelijk vanwege de grote ruimtelijke opgaven met betrekking tot mobiliteit en energie. Tegelijkertijd willen we er samen met de gemeenten wel voor zorgen dat er voldoende potentiële bouwlocaties beschikbaar zijn om in de grote vraag naar woningen te voorzien. Dit vraagt regionaal maatwerk.

Het Noord-Hollandse landschap is ons dierbaar. Daarom willen we dit landschap behouden en gaan we ongewenste ruimtelijke effecten tegen. Versterking van de waarden, karakteristieken en het draagvermogen van het landschap zijn conform de Omgevingsvisie belangrijke uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk geconcentreerd. Daar willen veel mensen wonen, dicht bij voorzieningen en werk. Binnenstedelijk bouwen biedt grote kansen voor verbetering van bestaande steden of kernen door herstructurering en transformatie. Hierbij is oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Als conform de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangetoond wordt dat de vraag voor lokale of economisch gebonden woningzoekenden niet binnen de kernen kan worden gerealiseerd, bieden wij ruimte voor woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kern. Specifiek voor kleinschalige initiatieven geldt hierbij dat deze woningen klimaatneutraal, klimaatadaptief en circulair gebouwd en landschappelijk goed ingepast worden.

Zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik

Het doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een zorgvuldig en duurzaam gebruik van de ruimte, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving. De Ladder streeft een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten na. De Ladder schrijft niet voor wanneer en waar gebouwd mag worden. De Ladder stimuleert gemeenten om een goede afweging te maken tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen en om onnodig bouwen in landelijk gebied te voorkomen. Het uitgangspunt is dat er eerst goed bekeken wordt of de betreffende woningbouwopgave binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgelost. Indien dit niet mogelijk blijkt, kan er gemotiveerd naar het buitengebied worden uitgeweken.

Uitgangspunt 3.

We versterken het netwerk van steden en kernen qua economische ontwikkeling en het draagvlak voor voorzieningen door woningbouwontwikkeling.

In lijn met de beweging *Sterke kernen, sterke regio's* vinden we het van groot belang dat regio's vitaal blijven en zich verder kunnen ontwikkelen. Voor Noord-Holland Noord geldt dat het van belang is om een duidelijk beeld te hebben van de kernen en gewenste ontwikkeling van de kernen op langere termijn. Concentratie draagt bij aan behoud van voorzieningen en leefbaarheid in de regio als geheel. De regio's kiezen zelf welke kernen voorzieningencentra zijn en blijven in de toekomst, en gebruiken dit als een van de uitgangspunten voor de regionale woningbouwprogrammering. Regionale samenwerking is daarmee van essentieel belang voor *sterke kernen, sterke regio's*.

In de MRA versterken we het “polycentrische” karakter van de metropool, onder andere door grootschalige gebiedsontwikkeling in de sleutelgebieden. Door uit te gaan van de kracht van de diversiteit en in lijn daarmee de eigenheid van de diverse stadsharten te versterken, maakt de som der delen de metropool als geheel sterker.

Uitgangpunt 4.

We bieden ruimte voor maatwerk en sturen op (inter)regionale samenwerking.

We sluiten woonakkoorden met gemeenten en andere stakeholders. Vanuit het gesprek over de regionale afspraken over woningbouw en programmering en fasering van woningbouwplannen maken we in deze woonakkoorden met regio's afspraken over de juiste balans tussen vraag en aanbod.

Hiermee wordt de regionale kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen in beeld gebracht. We maken maatwerkafspraken om tot voldoende, bij de vraag passende woningen te komen en de nieuwbouwoopgave klimaatneutraal en circulair te kunnen realiseren. Een belangrijk onderdeel van de kwalitatieve opgave betreft de betaalbaarheid van het wonen voor de verschillende inkomensgroepen en het tegengaan van ruimtelijke ongelijkheid.

Conform de sturingsfilosofie van de Omgevingsvisie gaan we uit van het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. De opgave staat centraal, wat voor wonen betekent dat dit in eerste instantie regionaal wordt opgepakt. De woonakkoorden en actiepunten kunnen op verschillende schaalniveaus en met verschillende partners worden aangegaan, afhankelijk van de betreffende opgave en reeds bestaande samenwerkingsverbanden.

Van Omgevingsvisie en coalitieakkoord naar woonagenda 2020 –2025

Aan de hand van bovenstaande uitgangspunten pakken we als provincie door met duurzame verstedelijking. Zorgvuldig en duurzaam gebruik van de ruimte, met oog voor de huidige én toekomstige ruimtebehoefte, zijn een vanzelfsprekendheid waarmee we kunnen voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners, terwijl we onze mooie provincie tegelijkertijd nóg aantrekkelijker maken. In delen 2 en 3 van deze agenda wordt beschreven wat de komende jaren de speerpunten van het woonbeleid zijn en met welke richtinggevende principes en actiepunten we de samenwerking met onze partners vorm geven om onze doelstelling te realiseren.

Deel 3. Speerpunten en richtinggevende principes voor het woonbeleid

Dit hoofdstuk bevat de 4 speerpunten die beschrijven wat we deze collegeperiode met de woonagenda willen bereiken. Elk speerpunt wordt vertaald in ‘richtinggevende principes’, waarmee we zowel onze eigen acties, als onze inzet voor de samenwerking met onze partners concreet maken.

De speerpunten voor het woonbeleid 2020 – 2025 van de provincie Noord-Holland zijn:

- A. Een woning voor iedereen.
- B. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
- C. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.
- D. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.

2A) Een woning voor iedereen

Een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is een speerpunt in de provinciale Omgevingsvisie NH2050. Specifiek voor het woonbeleid van de provincie geldt dat de vraag leidend is. Dat heeft niet alleen betrekking op de kwantiteit, bepaald door de huishoudensgroei, maar eerst en vooral over de kwaliteit: het juiste type woningen voor alle verschillende doelgroepen. Betaalbaar, duurzaam en passend bij de huishoudensgrootte en woonwensen van de inwoners van Noord-Holland.

De vraag is leidend, maar wat is de vraag?

De provinciale prognose vormt de basis voor het bepalen van de indicatieve woningbouwbehoefte per regio en per gemeente. Een belangrijk doel van de prognose is om de afweging te laten zien tussen woningbehoefte (vraag) en plancapaciteit (aanbod). De prognose geeft een beeld van de te verwachten ontwikkelingen. Deze verwachtingen bevinden zich binnen een bandbreedte en kennen onzekerheden. Buitenlandse migratie is lastig voorspelbaar en kleine veranderingen in gedrag (verhuisvoorkeuren, geboorte en sterfte, huishoudensgrootte en woningbezetting) hebben op termijn grote invloed op de omvang en samenstelling van de bevolking. Daarom monitort de provincie jaarlijks deze ontwikkelingen. Het op regionaal niveau aansluiten van het aanbod bij de woonvoorkeuren is een belangrijke reden voor het maken van de provinciale prognose.

De nieuwbouwpoging is erop gericht om een antwoord te geven op de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch tussen het huidige aanbod in de bestaande woningvoorraad en de actuele én toekomstige vraag naar woningen. De betaalbaarheid van de woningvoorraad en nieuwbouw staat in grote delen van de provincie onder druk. We vinden het belangrijk dat hiermee in de regionale programmeringen rekening wordt gehouden. Doorstroming is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat er in een gemeente wel voldoende starters- of gezinswoningen zijn, maar dat die niet vrij komen doordat de bewoners daarvan wel *willen*, maar niet *kunnen* doorstromen naar een woning die beter past bij hun woonwensen en levensfase. Actief stimuleren van doorstroming van ouderen van een grote naar een comfortabele woning, helpt om bestaande woningen vrij te spelen voor gezinnen.

Een ander aandachtspunt voor de lokale nieuwbouwpoging en regionale afspraken, betreft de onzekerheden en verschillen tussen de woningvraag op korte en lange termijn. In het overgrote deel van onze provincie is er gedurende langere tijd groei van de woningvraag voorzien en zal ook meer nieuwbouw nodig zijn. In de delen van de provincie waar de vraag op langere termijn afneemt, zijn de mogelijkheden om het kwalitatieve woningaanbod met nieuwbouw te corrigeren beperkter. Daarom is het op die plekken nóg belangrijker om goed na te denken over wat er met nieuwbouw aan het aanbod wordt toegevoegd, rekening houdend met de ontwikkeling van de

woningbehoefte en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad en bestaande wijken. Daarnaast kunnen ook flexibele, tijdelijke woonvormen interessante oplossingen bieden.

Het bepalen van de vraag doen gemeenten aan de hand van een gegronde onderbouwing. Zij maken daarbij gebruik van de onderzoeken en prognoses die provincie beschikbaar stelt, eventueel aangevuld met eigen onderbouwing. De aanvullende onderbouwing kan bijvoorbeeld betrekking hebben op lokaal of economisch gebonden vraag, of de economische ontwikkeling. Daarbij geldt dat vraag en aanbod niet zijn gebonden aan gemeentegrenzen. De woningmarkt werkt vaak regionaal, vraag en aanbod in naastgelegen gemeenten zijn van invloed op de verhuisbewegingen. Regionale afstemming van het woningbouwprogramma is daarom het uitgangspunt. Gemeenten stemmen hun programma regionaal af en maken conform de provinciale ruimtelijke verordening (binnenkort: Omgevingsverordening) een regionale woningbouwprogrammering. Daarbij is aandacht voor de verschillende woonwensen van de verschillende doelgroepen. Dit betekent dat er in de afspraken in ieder geval aandacht is voor de benodigde aantallen, type (appartement of eengezinswoning), prijsklasse (sociaal, midden-/hoge segment) en eigendom (huur/koop). In het woonakkoord met de provincie kunnen regio's algemene afspraken maken over de uitgangspunten voor de programmering. De regionale programmering voor alle binnenstedelijke plannen wordt door de regio vastgesteld en is zelf geen onderdeel van het woonakkoord tussen regio en provincie. Eventuele buitenstedelijke plannen in de woningbouwprogrammering worden wel onderdeel van het woonakkoord. Gemeenten bepalen zelf wat de regio is. Daarnaast kunnen er in een regionaal woonakkoord ook afspraken worden opgenomen die alleen betrekking hebben op één of enkele gemeente(n).

In de omgevingsvisie constateren we verschillende trends die een grote invloed hebben op de ontwikkeling van de woningbehoefte in Noord–Holland:

De bevolkingsgroei zet door

In de Metropoolregio Amsterdam blijft de bevolking zowel op de korte als langere termijn in alle scenario's groeien. In Noord–Holland Noord is de groei lager, maar wel nog vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. Een deel van Noord–Holland Noord komt langzamerhand meer in beeld bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte.

Vergrijzing

De doelgroep 65 plussers groeit en deze ontwikkeling leidt tot een geleidelijke verschuiving in de woningvraag. Van traditionele gezinswoningen naar gelijkvloerse (levensloopbestendige) woonconcepten, met zorgvoorzieningen en in de nabijheid van Ov en andere voorzieningen. Dit wordt versterkt door de extramuralisering.

Groei eenpersoonshuishoudens

De vraag verschuift door de toename van het aantal kleine huishoudens naar voor deze doelgroep geschikte woningen. Kleine huishoudens hebben doorgaans een voorkeur voor betaalbare woningen, dichtbij voorzieningen en OV bereikbaarheid. Toevoeging van dit type woningen vraagt om verdichting in stedelijke gebieden.

De regionale programmering is maatwerk

Gemeenten maken samen een regionale woningbouwprogrammering. Belangrijk uitgangspunt voor de programmering is dat de afspraken niet statisch zijn, maar uitgaan van regionaal maatwerk, flexibel zijn en ook adaptief. De afspraken moeten ruimte bieden om te kunnen anticiperen op veranderende vraag en toekomstige ontwikkelingen.

Om een planning flexibel en adaptief te houden, is het zaak om realistisch te programmeren. 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. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen is het daarnaast belangrijk dat de voorraad harde plannen minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Inzicht in reële plancapaciteit en realisme in de programmering vraagt afstemming tussen gemeenten en de bouwende partijen over de planning en fasering. Bij voorkeur vastgelegd in overeenkomsten. Plannen voor de langere termijn of met teveel onzekerheden kunnen worden gefaseerd en langer ‘zacht’ blijven, om zo “Ladderruimte” over te houden voor nieuwe plannen die wel binnen vijf jaar tot uitvoering kunnen komen.

Om ervoor te zorgen dat de voorraad harde plannen groot genoeg is om in de kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte te voorzien en tot voldoende productie te komen, is het belangrijk dat de harde planvoorraad jaarlijks wordt aangevuld met nieuwe, realistische plannen. En dit vraagt weer een ruim aanbod van potentiële, ‘zachte’ plannen. We leggen als provincie daarom geen limiet op aan de zachte planvoorraad. Tegelijkertijd biedt het opnemen in de zachte planvoorraad geen garanties voor realisatie. Het is daarom belangrijk om bij het maken van kosten of doen van grondaankopen rekening te houden met de haalbaarheid van een potentiële locatie. De ruimtelijke afweging wordt gemaakt op het moment dat een plan van zacht naar hard gaat. Conform de ruimtelijke verordening gaan gemeenten en provincies hierover zoveel mogelijk “aan de voorkant” in gesprek en worden in de regionale woningbouwprogrammering afspraken gemaakt over potentiële bouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied.

Bijlage 2 bevat een leidraad voor adaptief programmeren waarin bovenstaande nader wordt toegelicht. De provincie stimuleert dat gemeenten met behulp van deze leidraad in het woonakkoord afspraken maken over de regionale programmering en de wijze waarop deze flexibel en adaptief kan worden gehouden, om zo te zorgen voor voldoende en bij de vraag aansluitende woningbouwproductie.

De richtinggevende principes voor “een woning voor iedereen” zijn:

- 1. De vraag is leidend. Het woningbouwprogramma wordt bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.**
- 2. Het woningbouwprogramma is regionaal, flexibel en adaptief.**

2B) Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie

De grootste opgave vanuit wonen betreft het zorgen voor voldoende passende huisvesting voor de huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De vraag naar woningen is groot en neemt zo snel toe in Noord-Holland, dat de nieuwbouwproductie deze ontwikkeling nauwelijks bij kan houden. In veel regio’s binnen de provincies is het woningtekort de afgelopen jaren, ondanks grote inspanningen, toegenomen. Dit leidt tot een gespannen woningmarkt, waarin huishoudens geen woning kunnen verkrijgen en het wonen steeds duurder wordt. Het is daarom, in de hele provincie, belangrijk om de komende jaren alles op alles te zetten om zoveel mogelijk woningen te bouwen. Uit de monitor plancapaciteit blijkt dat er veel potentiële bouwlocaties beschikbaar zijn. Een ruim aanbod van zachte, of zelfs harde, bouwlocaties leidt echter niet automatisch tot meer productie. Het is zaak dat provincie, gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties samenwerken om eventuele belemmeringen weg te nemen en van plannen naar productie te gaan.

De provincie zet zich in om de woningproductie te versnellen en wil gemeenten hierbij helpen. De provincie heeft in december 2017 het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma loopt tot en met 2020, maar verlengen we tot 2025, al dan niet in aangescherpte vorm na herijking medio 2020. Gemeenten kunnen met cofinanciering van de provincie extra personeel inhuren voor hun woningbouwproductie op korte termijn. Daarnaast is er subsidie beschikbaar voor financiële knelpunten bij woningbouwprojecten en kan de provincie gemeenten helpen bij inzet van de “Impuls voor de woningmarkt” van het Rijk.

In het zuiden van de provincie, waar de druk op de woningmarkt het grootst is, gebeurt dit in samenwerking met het Kernteam Versnelling van de MRA. In de MRA is in de Woondeal met het Rijk een productiedoelstelling van 15.000 woningen, waarvan 5.000 sociale huur, per jaar afgesproken. Vanuit de versnellingsaanpak wordt deze doelstelling door provincie en MRA gemonitord en aangejaagd.

PM Kader woondeal, sleutelgebieden, versnellingsprojecten MRA (+ kaart)

In Noord-Holland Noord wordt de subsidie van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw rechtstreeks door de provincie zelf in gezet. We ondersteunen versnelling van de woningbouw, zeker in steden die een goede verbinding met de MRA hebben, door maatwerkafspraken in de woonakkoorden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij regionale initiatieven zoals de aanpak van de Woningmakers in de regio Alkmaar, Het KWK van de Kop, de “Aanpak realiseren woningbouwopgave” van de gemeente Schagen en het afwegingskader van Westfriesland.

De stikstofuitspraak van de Raad van State heeft gevolgen voor de woningbouw. Vooral woningbouwprojecten dicht bij de gevoelige natuurgebieden hebben hier last van. In de woningbouw komen beperkte hoeveelheden stikstof vrij: onder andere door machines en transport tijdens de bouw, en door autogebruik van bewoners. Om de stikstofuitstoot te verminderen zijn er verschillende oplossingen, zoals het inzetten van elektrische machines. Ook kan men stikstofruimte uitwisselen met andere projecten (‘extern salderen’). Deze maatregelen vergen tijd en kunnen daarom tot vertraging in de uitvoering leiden. Wanneer de effecten bekend zijn, kunnen ze op tijd in de planning worden opgenomen. Met de ontwikkelingen rond de energietransitie en circulair bouwen zal de stikstofuitstoot door de bouw de komende jaren minder worden.

Bouwtafel en bouwambassadeur

De provincie wil innovatie in de woningbouw stimuleren. Zowel voor inrichting van woonwijken, de woningen zelf, als voor de bouwmethode is innovatie gewenst. Daarnaast wordt een bouwambassadeur ingezet om verbindingen te leggen tussen de verschillende initiatieven en opgedane kennis te delen. We organiseren een “bouwtafel” met vertegenwoordigers vanuit de bouw, wetenschap en gemeenten. De gedeputeerde Wonen is als voorzitter van deze bouwtafel de “bouwambassadeur” van de provincie. De bouwambassadeur is eerste aanspreekpunt voor gemeenten met een hulpvraag, maar ook voor marktpartijen die mogelijkheden zien om de bouw te versnellen.

Aan de Bouwtafels kan tevens worden nagedacht over de mogelijkheden om te zorgen voor meer continuïteit en meer anti-cyclisch te bouwen. Het is belangrijk dat de woningbouwproductie in

een volgende (bouw)crisis wel zoveel mogelijk door kan gaan, zodat we niet dezelfde problemen krijgen als na de laatste crisis.

Inzet van het Provinciaal Initiatieven Platform (PRIP) om snel duidelijkheid te geven over ruimtelijke dilemma's.

We zetten volop in op voorkantsamenwerking en meedenken. Dit brengt soms dilemma's en tegengestelde belangen met zich mee. Een PRIP is de werkwijze om in geval van dergelijke knelpunten in de ruimtelijke ontwikkeling in een pril stadium duidelijkheid te krijgen van de provincie. In een PRIP staat een plan van een gemeente, waarover de provincie zich al langer buigt, centraal. Een integraal samengestelde groep ambtenaren, inhoudelijk betrokken bij de casus, bepaalt in één uur tijd het provinciaal standpunt. De gemeente wordt hierbij betrokken en krijgt zo sneller duidelijkheid over het provinciaal standpunt. We zorgen dat de uitkomst inclusief onderbouwing beschikbaar is (op de website), zodat de afweging voor iedereen duidelijk is.

Stimuleren stedelijke verdichting, vooral rondom OV Knooppunten

Vanwege het opgelopen woningtekort, wil de provincie stimuleren dat er meer plannen naar voren worden gehaald en tot uitvoering worden gebracht, vooral rondom OV-knooppunten. Binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 groei van de woningbehoefte is voorzien, zijn niet gelimiteerd tot de bevolkingsprognose en de daar uit volgende regionale plancapaciteit. Bij deze projecten kunnen gemeenten, rekening houdend met de mogelijkheden en gevolgen voor mobiliteit en leefbaarheid, besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren, om zo het woningtekort in te lopen.

De ambitie van het programma OV-Knooppunten is bijdragen aan duurzame verstedelijking op optimaal bereikbare en aantrekkelijke OV-knooppunten. Door het concentreren van de ruimtelijke-economische ontwikkeling rond openbaarvervoersknooppunten ontstaat meer samenhang tussen verstedelijking en mobiliteit. Dit leidt tot kortere reistijden, minder toename van files en Co2 uitstoot, nabijheid van voorzieningen en het sparen van het landschap rondom de steden. Bovendien nemen door clustering kansen voor synergie en efficiënt ruimtegebruik toe.

Het programma zet in op nieuwbouw van woningen, bedrijvigheid en voorzieningen rondom aantrekkelijke stationsgebieden (binnen 1200m en 10 minuten fietsafstand van stations) en op het faciliteren van een soepele deur-tot-deur-reis. Daarbij stimuleren we om knooppuntontwikkeling aan te grijpen om de leefomgevingskwaliteit te verhogen (rekening houden met klimaatadaptatie, toevoegen van groen).

De richtinggevende principes voor "productie op peil" zijn:

3. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie, met aandacht voor de benodigde kwaliteit.
4. De provincie helpt gemeenten om de woningproductie te versnellen, door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
5. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.

2C) Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

De provincie zet zich in om in de behoefte van voldoende betaalbare woningen te voorzien.

Tegelijk willen wij in lijn met ons coalitieakkoord de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale, klimaatadaptieve, natuurinclusieve en circulaire gebouwde omgeving. In de woonakkoorden maken we daarom afspraken om deze doelstellingen te realiseren.

Aandachtspunten hierbij zijn enerzijds de betaalbaarheid van nieuwbouw, vooral in het sociale en middensegment, en anderzijds de lagere woonlasten van een goed geïsoleerde klimaatneutrale woning en de aantrekkelijkheid van een gezonde leefomgeving..

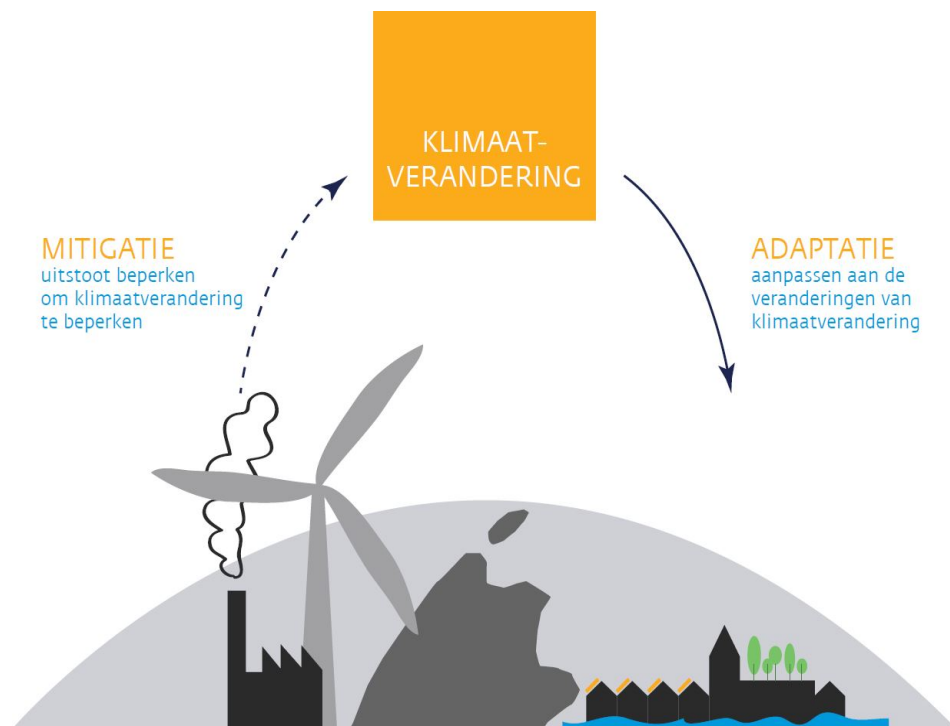
Gebiedsontwikkeling is klimaatadaptief.

Klimaatverandering heeft grote impact op het stedelijk gebied. Het gaat om langere perioden van droogte en hitte, extreme neerslag en extreme stormen. Ook stijgt de zeespiegel en zijn de seizoenen verstoord (zachte winters en hete zomers).

Om schade en overlast door weersextremen te beperken moeten we de manier waarop we onze steden bouwen, ruimtelijk inpassen en inrichten aanpassen.

Naast schade en overlast heeft klimaatverandering ook gevolgen voor gezondheid. Door de

nieuwbouwopgave duurzaam en dus klimaatadaptief te ontwikkelen, voorkomen we toekomstige extra investeringen en realiseren we een prettigere en gezondere omgeving. Vooral het voorkomen van wateroverlast en hittestress dienen bij stedelijke ontwikkelingen bij aanvang van de planontwikkeling te worden meegenomen. Dit is vaak goed te koppelen aan maatregelen voor biodiversiteit. Daarnaast ligt er een grote opgave om in het bestaand stedelijk gebied aanpassingen te doen, zodat ook dit klimaatadaptief wordt.



Figuur 2 Klimaatverandering vraagt zowel mitigatie als adaptatie.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie en Bestuursakkoord Klimaatadaptatie.

Met de ambities uit het coalitieakkoord sluiten wij aan bij de doelen van het landelijke Klimaatakkoord en de Rijksambities voor een circulaire economie. Tevens wordt hiermee invulling geven aan het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (DPRA) en het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie. Hierin is gesteld dat de inrichting van Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust moet zijn. Om dit te bereiken moet ruimtelijke adaptatie in 2020 opgenomen zijn in het beleid en uitvoeringsplannen van waterschappen, gemeenten, provincies en het Rijk.

Overheden zijn al een aantal jaar bezig met het vraagstuk hoe Noord-Holland voldoende voorbereid kan worden op de gevolgen van klimaatverandering. In onze Omgevingsvisie en ons coalitieakkoord hebben we aangegeven dat onze ambitie een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland is.

Duurzaam, energiezuinig en circulair bouwen

Nieuwbouwwoningen worden stap voor stap duurzamer. Zo worden er sinds 1 juli 2018 in principe geen bouwvergunningen meer afgegeven voor woningen met een aardgasaansluiting. Omdat na het afgeven van de bouwvergunning het doorgaans enkele jaren duurt voordat de bouw daadwerkelijk start, worden momenteel nog steeds nieuwe woningen met een aardgasaansluiting gebouwd.

Wij stimuleren gemeenten om met bouwers die nog een oude bouwvergunning hebben in gesprek te gaan, om hen te stimuleren de woningen alsnog van een duurzaam verwarmingssysteem te voorzien. Het Servicepunt Duurzame Energie kan gemeenten en bouwbedrijven tijdens dit gesprek adviseren over duurzame verwarmingssystemen.

Daarnaast vindt er in juli 2020 aanscherping van de energieprestatienormen plaats, waarna nieuwbouwwoningen voortaan bijna klimaatneutraal zijn. Uit diverse woningbouwprojecten blijkt echter dat het nu al mogelijk is om betaalbare klimaatneutrale woningen te realiseren.

Bij gemeenten ligt een grote opgave voor het verduurzamen van de bestaande gebouwde omgeving. Gemeenten hebben met het Rijk afgesproken om voor het einde van 2021 een plan op te stellen – Transitievisie Warmte genoemd – waarin per wijk in beeld is gebracht, hoe de warmtevoorziening gaat worden verduurzaamd en op welke termijn. Het Servicepunt Duurzame Energie adviseert gemeenten over de inhoud van deze plannen. Dat doet zij in afstemming met het landelijke Expertise Centrum Warmte. In 2020 wordt besloten of het Servicepunt Duurzame Energie wordt gecontinueerd.

Verduurzaming van de warmtevoorziening heeft zowel invloed op de energie–infrastructuur als op de woningen. Om woningeigenaren te helpen met het verduurzamen van hun woning, stimuleert de provincie gemeenten om een energieloket in te richten die eigenaren–bewoners van deskundig advies kunnen voorzien. Daarnaast stimuleert de provincie gemeenten om activiteiten te starten voor eigenaren–bewoners, zoals collectieve inkoop van zonnepanelen en isolatieacties, waardoor het treffen van maatregelen gemakkelijker wordt gemaakt.

Verder stimuleert de provincie dat gemeenten inzetten op circulair bouwen. De provincie wil het vernietigen van grondstoffen (ook wel primaire grondstoffen) in 2030 met 50% verminderen. De provincie streeft naar een circulair Noord–Holland in 2050. Om dit te bereiken werkt de provincie aan de hand van 6 creatiesporen naar een circulair Noord–Holland. In het [Ontwikkelingsperspectief](#) is beschreven hoe de provincie de overgang naar een circulaire economie wil beginnen. Hoe dit verder wordt aangepakt wordt in de [Actieagenda circulaire economie](#) beschreven.

Voor de woningbouw geldt dat een gebouw circulair kan worden gerealiseerd, wanneer bij de bouw en het beheer de bouwmaterialen in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. De gebruikte materialen blijven een economische waarde behouden en kunnen aan het einde van de levensduur weer als grondstoffen worden gebruikt.

Naar een duurzamer en innovatiever bouwproces

Het bouwen van een huis is een intensief proces waarbij handwerk een grote rol speelt, denk aan metselaars, installateurs, tegelzeters en stukadoors. Tegenwoordig kan het ook anders. Huizen bouwen 'in de fabriek' bijvoorbeeld. Grote bouwbedrijven experimenteren wel met 'modulaire' en 'circulaire' bouw, maar nog slechts op beperkte schaal.

Deze tijden vragen om creatieve oplossingen. Bouwen in de fabriek in plaats van op de locatie zelf, kan ook gunstig zijn voor het stikstofeffect van een nieuwbouwproject. Stikstofreductie hoeft niet per se een bedreiging te vormen, maar kan ook als motor van de verduurzaming en vergroening in de bouw fungeren.

Voor innovatie is samenwerking onontbeerlijk: bedrijven specialiseren zich in één onderdeel, en werken nauw samen in de keten.

Een goed voorbeeld van deze ketensamenwerking is het project Hugo in Heerhugowaard waar 44 betaalbare NeroZero starterswoningen worden gebouwd die energieneutraal zijn en een gezond binnenklimaat hebben. In deze woning zijn diverse innovaties toegepast. Deze woningen zijn integraal ontworpen door een consortium van gelijkwaardige partners, waarbij iedere partner met een van tevoren afgesproken budget werkt en verantwoordelijk is voor zijn eigen inbreng. Dit concept stimuleert innovatie en kwaliteit van de uitvoering en voorkomt dat bouwkosten hoger uitvallen dan van tevoren is bepaald.

Innovatie kan ook gevonden worden in een meer directe relatie tussen het bouwbedrijf en de toekomstige eindgebruiker, zoals bijvoorbeeld het geval is bij (collectieve) zelfbouw.

Er zijn nog volop verbetermogelijkheden op het terrein van circulariteit en duurzaamheid, , waarbij klimaatadaptatie, natuurinclusieve oplossingen en een gezonde leefomgeving ook worden meegenomen. Het is daarbij belangrijk te leren van innovatieve voorbeelden zoals de transformatie van de voormalige Bijlmerbajes of hoogbouw project Top-Up te Amsterdam. Maar ook gebouwen of kunstwerken die door de provincie zelf worden of zijn opgericht. Zoals Ship te IJmuiden, de bediencentrale van bruggen en sluizen in Noord-Holland te Heerhugowaard en HOV t 'Gooi. De nieuwe Cruquiusbrug is een bijzonder en ambitieus innovatieproject. De brug wordt circulair, energieneutraal en zo onderhoudsarm mogelijk gebouwd.

Gezond, leefbaar, natuurinclusief

De provincie wil ervoor zorgen dat onze inwoners prettig kunnen wonen in een gezonde leefomgeving. Zoals in onze Omgevingsvisie beschreven zien wij een gezonde leefomgeving als: *Een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.*

Voor een gezonde leefomgeving is een goede basiskwaliteit van het milieu (luchtkwaliteit, geluid, bodem) een voorwaarde. Daarnaast draagt de aanwezigheid van natuur en biodiversiteit bij aan een gezonde leefomgeving. Onze ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving én vergroten van de biodiversiteit. Groene en blauwe functies in een woonwijk kunnen de biodiversiteit vergroten en verkleinen de risico's op wateroverlast en hittestress (klimaatadaptatie). De problematiek rondom stikstof heeft aangetoond in welk wankel evenwicht natuur en verstedelijking zich tot elkaar verhouden. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarom zo veel mogelijk natuurinclusief. In de bebouwde omgeving kan de soortenrijkdom aan planten en dieren toenemen door natuurinclusief bouwen (groene daken, groene gevels, rekening houden met o.a. voedsel, veiligheid, variatie, voortplanting voor dieren), de vergroening van waterbergingen, het nemen van maatregelen voor faunavoorzieningen in infrastructuur en het aanleggen van natuurvriendelijke bermen langs wegen.

Woningbouw als kans voor landschappelijke kwaliteit

In de omgevingsvisie zet de provincie in op landschapsinclusief beleid: ontwikkelingen zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap. Door woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te concentreren wordt

aantasting van het landschap tegengegaan. Binnenstedelijke verdichting heeft echter ook effect op de kwaliteit, functie en verschijningsvorm van het omliggende landschap. Kernen blijven alleen aantrekkelijk als stedelijke verdichting en verbetering van de landschappelijke kwaliteit evenredig en in samenhang plaatsvinden. Door landschappelijk en gebouwd erfgoed te koesteren houden gebieden een eigen identiteit. Een groene omgeving om in te bewegen met een fijnmazige routestructuur en stad–landverbindingen draagt bij aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

We vragen gemeenten om de effecten van woningbouw op het omliggende landschap bij de planvorming integraal in beeld te brengen en, indien deze gemeentegrensoverstijgend zijn, deze bestuurlijk met buurgemeenten te bespreken. In de MRA heeft de provincie met gemeenten afgesproken dat, indien woningbouw niet binnen bestaand stedelijk gebied plaats kan vinden, ruimhartige compensatie plaatsvindt van de vermindering van oppervlakte en aantasting van landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten.

Balans tussen groei en leefbaarheid

Het centrale streven van de Omgevingsvisie betreft een evenwichtige balans tussen economische groei enerzijds en leefbaarheid anderzijds. Op een beperkt aantal plekken kan nieuwe woningbouw met meer hinder te maken krijgen. Dit geldt ook de Schipholregio. In deze economisch belangrijke regio voor Noord-Holland en Nederland is de vraag naar woningen onverminderd groot. Tezelfdertijd brengt de vliegoperatie aspecten met zich mee die de leefbaarheid negatief beïnvloeden. Geluidhinder is daarvan het meest in het oog springende. En meer recent is er aandacht voor ultrafijnstof binnen de Schipholcontouren.

Maar ook de beperkingen op ruimtelijke ontwikkelingen die van rijkswege worden opgelegd vanwege de vliegoperatie, kunnen de leefbaarheid in de regio in de weg staan. Verpaupering ligt immers op de loer als er geen nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Het Rijk biedt een zekere mate van flexibiliteit binnen de beperkingengebieden. Bouwen in dit belaste gebied vraagt bijzondere aandacht met het oog op een aanvaardbaar leefklimaat. Vanuit het provinciale beleid vragen wij daarom bij woningbouwplannen binnen de Schipholcontouren rekenschap te geven van de aanwezigheid van Schiphol en hinder van vliegverkeer. De provincie monitort dit zogenaamde rekenschap geven en jaagt dit verder aan. Onder meer door het gedachtengoed van geluidbewust ontwerpen en ontwikkelen en de principes van geluidadaptief bouwen te verspreiden in de regio en te bevorderen dat hiermee verder wordt geëxperimenteerd.

Daarbij gaat het natuurlijk niet alleen om hinder vanwege de luchtvaart: het gaat altijd om het samenspel van hinderbronnen en een integrale afweging ten aanzien van de kwaliteit van het leefmilieu.

Richtinggevende principes voor “duurzaam en toekomstbestendig” zijn:

6. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, landschap.
7. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

2D) Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.

Conform de Omgevingsvisie willen we ruimtelijke ongelijkheid' tegengaan en sociale inclusiviteit ondersteunen. Dit betekent dat we extra rekening houden met wensen van verschillende doelgroepen die in de vrije woningmarkt niet vanzelf op een optimale wijze worden bediend.

Betaalbare woningen voor alle inkomensgroepen en starters op de woningmarkt.

De vraag naar betaalbare woningen in onze provincie is groot en neemt nog steeds toe. Zoals uitgesproken in ons coalitieakkoord, vinden wij het belangrijk om in deze behoefte te voorzien. De leefkwaliteit en het economisch succes van de provincie is gebaat bij kansengelijkheid in de samenleving en keuzevrijheid op de woningmarkt, voor alle inkomensgroepen. Als provincie vinden we het belangrijk dat alle inwoners, ook mensen met een laag of middeninkomen, een woning kunnen betalen in de gemeente waar zij sociale of economische binding mee hebben.

De grote druk op de Amsterdamse woningmarkt beïnvloedt de woningmarkt en leidt tot verdringingseffecten die elders in de provincie, ook buiten de MRA, voelbaar zijn. Sociaaleconomische verschillen tussen gebieden lijken zich te verscherpen en in sommige gebieden of wijken is sprake van een hoge concentratie van kwetsbare huishoudens. Voor mensen met lage inkomens en praktisch geschoolden, maar ook bijvoorbeeld starters en jongeren, wordt het door de grote prijsstijgingen in de Noord-Hollandse woningmarkt steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden. Deze doelgroepen zijn beperkt in hun woonplaatskeuze, waardoor zij minder vrijheid hebben om te kiezen voor de nabijheid van banen, onderwijs, voorzieningen en natuur. Wanneer zij zich vanwege betaalbaarheid steeds verder van het werk moeten wonen, nemen ook de reiskosten toe. Bovendien leidt meer woon-werkverkeer tot grotere druk op de mobiliteit. Verder kan het voor bedrijven lastiger worden om voldoende personeel te vinden.

Zowel sociaal gezien als vanuit mobiliteit en economie is verdringing van lagere en middeninkomens ongewenst. We streven daarom naar gevarieerd woningaanbod in alle gemeenten, dat zoveel mogelijk aansluit op de woningbehoefte (prijs/type woning/woonmilieu) en ook toegankelijk is voor mensen met een laag of middeninkomen.

Migratie, spoedzoekers en flexibiliteit

Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte én op de onvoorspelbaarheid daarvan. De huisvesting van expats, waaronder ook arbeidsmigranten, is een onderwerp dat extra aandacht behoeft. Noord-Holland is een economische motor die veel expats aantrekt. De buitenlandse werknemers zijn onmisbaar voor de economische ontwikkeling in Noord-Holland door het tekort aan arbeidskrachten in diverse sectoren. Zowel in het zuiden als in het noorden van de provincie leveren zij ook nu al een belangrijke bijdrage aan de beroepsbevolking. We streven naar huisvesting die past bij de behoefte van deze werknemers.

Voor een deel gaat het dan om betaalbare woningen. Inzet voor meer betaalbare woningen is niet beperkt tot deze doelgroep, maar een algemeen aandachtspunt. Voor een ander deel zit de oplossing in het zorgen voor meer flexibiliteit in het woningaanbod, zowel structureel als tijdelijk. Ook deze oplossing is niet alleen gewenst voor expats c.q. arbeidsmigranten, maar onderdeel van een bredere vraag in de woningmarkt.

De woningmarkt biedt te weinig mogelijkheden voor mensen die op korte termijn een woning nodig hebben, zogenaamde spoedzoekers. Dit betreft een zeer diverse doelgroep. Uiteenlopende doelgroepen vragen verschillende manieren en intensiteit van begeleiding, afhankelijk van zelfredzaamheid en (andere dan huisvestings-) problemen waar deze bewoners voor staan.

Het kan bijvoorbeeld gaan om mensen die door een scheiding een andere woning nodig hebben, maar ook instromers vanuit zorginstellingen. De verscheidenheid in de behoefte, vraagt ook om verscheidenheid in de oplossingen, zowel tijdelijke als structurele oplossingen. We vinden het belangrijk om hier in het woningaanbod ruimte voor te creëren. De provincie helpt, samen met het Rijk, gemeenten en woningcorporaties hierbij via de Stimuleringsaanpak Flexwonen. Ter stimulering heeft het Rijk tijdelijke en/of flexwoningen die in de periode 2020 – 2024 worden gerealiseerd, vrijgesteld van verhuurdersheffing.

Méer flexibiliteit in het woningaanbod

Flexibele woonvormen zijn een mogelijkheid om op korte termijn te voorzien in een woningvraag, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen. Zo biedt *flexwonen* een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben maar daar niet jaren op kunnen wachten, zogenaamde spoedzoekers.

Met flexwonen worden verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen bedoeld. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten:

- de woning zelf,
- de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of
- het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.

Hoewel 'tijdelijkheid' het sleutelwoord is, is behoefte aan meer flexibiliteit in de beschikbaarheid van woningen meer structureel als het gaat om de vraag van spoedzoekers.

Senioren/extramuralisering/zorgdoelgroepen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor wonen en zorg. In het woonbeleid van de provincie worden daarom geen kaders voor dit onderwerp meegegeven. Als provincie constateren we wel dat gemeenten en corporaties op dit terrein voor een belangrijke taak staan. Mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben, willen en kunnen steeds langer zelfstandig wonen. Ouderen bijvoorbeeld gaan niet meer, zoals vroeger, naar een verzorgingshuis. Ook bij vele andere vormen van een zorgvraag, is de eerste oplossing zorg-aan-huis. Om gemeenten te helpen met het in beeld brengen van de behoefte, heeft de Provincie Noord-Holland de WoonZorgwijzer beschikbaar gesteld.

De **WoonZorgwijzer** is een data-instrument dat gemeenten, corporaties en aanbieders van zorg en welzijn kunnen gebruiken bij het bepalen van hun beleid en aanbod. Met kaarten op postcode-niveau toont de WoonZorgwijzer informatie over de aanwezigheid van aandoeningen in een gebied, zoals het aandeel mensen met een licht verstandelijke beperking of somatische aandoening. Het geeft ook aan in welke mate deze aandoeningen leiden tot beperkingen op domeinen als administratie en financiën, angst- en stemmingsproblematiek en mobiliteit.

De WoonZorgwijzer vormt zo een hulpmiddel in het gesprek tussen samenwerkende partijen voor het gebiedsgericht organiseren van wonen, zorg en welzijn. Wat speelt er in een wijk? Wonen er veel mensen met een beperking? Is er behoefte aan specifieke voorzieningen? De Woonzorgwijzer brengt dát in kaart. Een handige tool voor bijvoorbeeld gemeenten, corporaties en zorgorganisaties. De provincie stelt de WoonZorgwijzer beschikbaar voor alle gemeenten in Noord-Holland.

Ook het rijk wil dat regio's afspraken maken met elkaar over huisvesting in het kader van de decentralisaties (maatschappelijke opvang en extramuralisering van kwetsbare groepen). Na 2020 verliezen centrumgemeenten hierin hun centrale rol. Het is belangrijk dat regio's samen afspraken maken hoe zij dit opvangen en daar ook de woningcorporaties bij betrekken. Om deze reden is het mogelijk dat, ondanks dat het geen provinciale bevoegdheid betreft, gemeenten in het regionale afspraken over wonen–zorg onderdeel maken van het woonakkoord.

Decentralisatie Beschermd Wonen naar gemeenten.

Met ingang van (uiterlijk) 2022 moeten regio's regionale uitvoeringsplannen Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang opstellen met daarin:

- hoe de gemeenten willen/gaan samenwerken met o.a. corporaties.
- richten op voldoende beschikbare, betaalbare wooneenheden en een breed arsenaal aan woonvarianten (dat is inclusief begeleiding, dus breder dan sec huisvesting).

Huisvesting voor deze doelgroepen kan een centrumgemeente niet (meer) alleen oplossen vanwege de omvang én het maatschappelijk draagvlak. Alle gemeenten in de regio moeten hierin hun verantwoordelijkheid nemen om te voorkomen dat de last te groot wordt voor steden en/of wijken met een relatief grote sociale voorraad.

Richtinggevende principes

8. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
9. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

Bijlage 1: Kader en uitgangspunten woonakkoord

Een woonakkoord is maatwerk en daarom vormvrij, maar niet vrijblijvend. De provincie stelt voorwaarden aan de inhoud van een woonakkoord. Deze worden hieronder toegelicht.

- Het woonakkoord betreft een overeenkomst tussen de provincie en de regio, waaraan tot de betreffende regio behorende gemeenten zich conformeren. Alle partijen stellen het woonakkoord vast.
- De woonakkoorden dienen in overeenstemming te zijn met de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevende principes van de woonagenda.
- De gemeenten bepalen zelf wat de regio is en met welke gemeenten gezamenlijk een regionaal woonakkoord met de provincie wordt aangegaan. Indien een onderwerp daarom vraagt, is het ook mogelijk dat er zowel een woonakkoord komt op regionaal niveau en daarnaast een woonakkoord voor meerdere regio's en de provincie samen, zoals bijvoorbeeld met de MRA, of met het Rijk en Noord-Holland Noord samen. Ook is het mogelijk dat binnen een regionaal woonakkoord 1-op-1 afspraken worden gemaakt met een gemeente, als de situatie daarom vraagt (bijvoorbeeld de status aparte van Texel en de andersoortige woningmarkt daar).
- In het woonakkoord wordt door de regio en provincie afgesproken in welke mate de regionale inhaalvraag uit de provinciale prognose worden opgeteld bij de groei van de woningbehoefte en benodigde productie.
- Als bijlage bij het woonakkoord maken regio's een regionale kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering conform de provinciale ruimtelijke verordening (binnenkort: Omgevingsverordening). In de regionale programmering is aandacht voor de verschillende woonwensen van de verschillende doelgroepen. Dit betekent dat er in de afspraken in ieder geval aandacht is voor de benodigde aantallen, type (appartement of eengezinswoning), prijsklasse (sociaal, midden-/hoge segment) en eigendom (huur/koop).
- Het bepalen van de vraag doen gemeenten aan de hand van een gegronde onderbouwing. Zij maken daarbij gebruik van de onderzoeken en prognoses die provincie beschikbaar stelt, eventueel aangevuld met eigen onderbouwing. De aanvullende onderbouwing kan bijvoorbeeld betrekking hebben op lokaal of economisch gebonden vraag, of de economische ontwikkeling. Daarbij geldt dat vraag en aanbod niet zijn gebonden aan gemeentegrenzen. De woningmarkt werkt vaak regionaal, vraag en aanbod in naastgelegen gemeenten zijn van invloed op de verhuisbewegingen.
- In het woonakkoord wordt beschreven op welke wijze de woningbouwprogrammering flexibel en adaptief wordt, om zo te zorgen voor voldoende én bij de vraag aansluitende woningbouwproductie.
- De regionale woningbouwprogrammering is een verantwoordelijkheid van de regio's en de gemeenten daarbinnen. De provincie stelt de programmering dan ook niet vast, met uitzondering van de eventuele buitenstedelijke locaties (inclusief kleinschalige initiatieven). Die worden onderdeel van het woonakkoord.
- Voor nieuwbouw maken wij in de woonakkoorden afspraken met gemeenten om deze zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair te ontwikkelen.
- Het woonakkoord bevat:
 - Een gezamenlijk beeld en langetermijnperspectief waarin regiospecifieke opgaven, doelstellingen en prioriteiten in beeld worden gebracht.

- Concrete afspraken en acties voor de korte termijn, waaronder ook OV-knooppuntlocaties die door provincie en regio worden opgepakt.

Daarnaast hebben we enkele vrijblijvende suggesties, waarvan de regio zelf kan bepalen of dit wel of niet wordt meegenomen in het woonakkoord:

- Met betrekking tot de vorm en tussentijds op onderdelen herijken kan het zinvol zijn om het woonakkoord op te delen in twee delen:
 - Bestuursakkoord: Een gezamenlijk beeld en langetermijnperspectief waarin regiospecifieke opgaven, doelstellingen en prioriteiten in beeld worden gebracht. Dit deel zou dan voor meerdere jaren worden vastgesteld.
 - Samenwerkingsagenda: een uitvoeringsgerichte agenda voor de korte termijn, met concrete afspraken en acties, maar ook de regionale woningbouwprogrammering, voor zover het buitenstedelijke plannen betreft. Dit deel kan regelmatig (1 of meerdere keren per jaar, afhankelijk van de behoefte) worden geactualiseerd.
- Beleid voor doelgroepen en andere specifieke thema's (expats, seniorenhuisvesting, wonen/zorg, leefbaarheid) waar de provincie formeel geen rol in heeft, maar waar de regio wel afspraken over wil maken, kunnen worden meegenomen.
- Afstemming met of zelfs medeondertekening door diverse partners, zoals marktpartijen en woningcorporaties.
- We willen dubbel werk voorkomen. Dit betekent dat in het woonakkoord ook verwezen kan worden naar andere, bestaande afspraken binnen de regio of tussen regio en provincie, zonder dat deze integraal overgenomen hoeven te worden.

Bijlage 2. Leidraad Adaptief programmeren Noord–Holland

Zoals beschreven in deel 3 van de woonagenda, zet de provincie in op meer flexibiliteit en adaptiviteit in de woningprogrammering. Om te zorgen voor voldoende woningbouwproductie én zorgvuldig ruimtegebruik, is het van belang dat de woningprogrammering niet in beton is gegoten, maar realistisch, flexibel en ruimte biedt om te anticiperen op veranderingen in de vraag of goede kansen die zich voordoen.

De provincie heeft samen met enkele Noord–Hollandse gemeenten deelgenomen aan de “leerkring adaptief programmeren” van Platform31. Het resultaat van deze leerkring biedt gemeenten een leidraad waarmee gemeenten dit kunnen bereiken. Afhankelijk van de marktomstandigheden, de opgave en de regionale samenwerking, kan deze leidraad al dan niet in aangepaste vorm, worden gebruikt om hierover in de regionale woonakkoorden afspraken te maken.

Werkwijze

Om, met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking,

- een goede afweging te maken over plannen,
- grip te houden op de programmering en fasering,
- te zorgen voor voldoende productie, en
- meer flexibel en adaptief te kunnen programmeren,

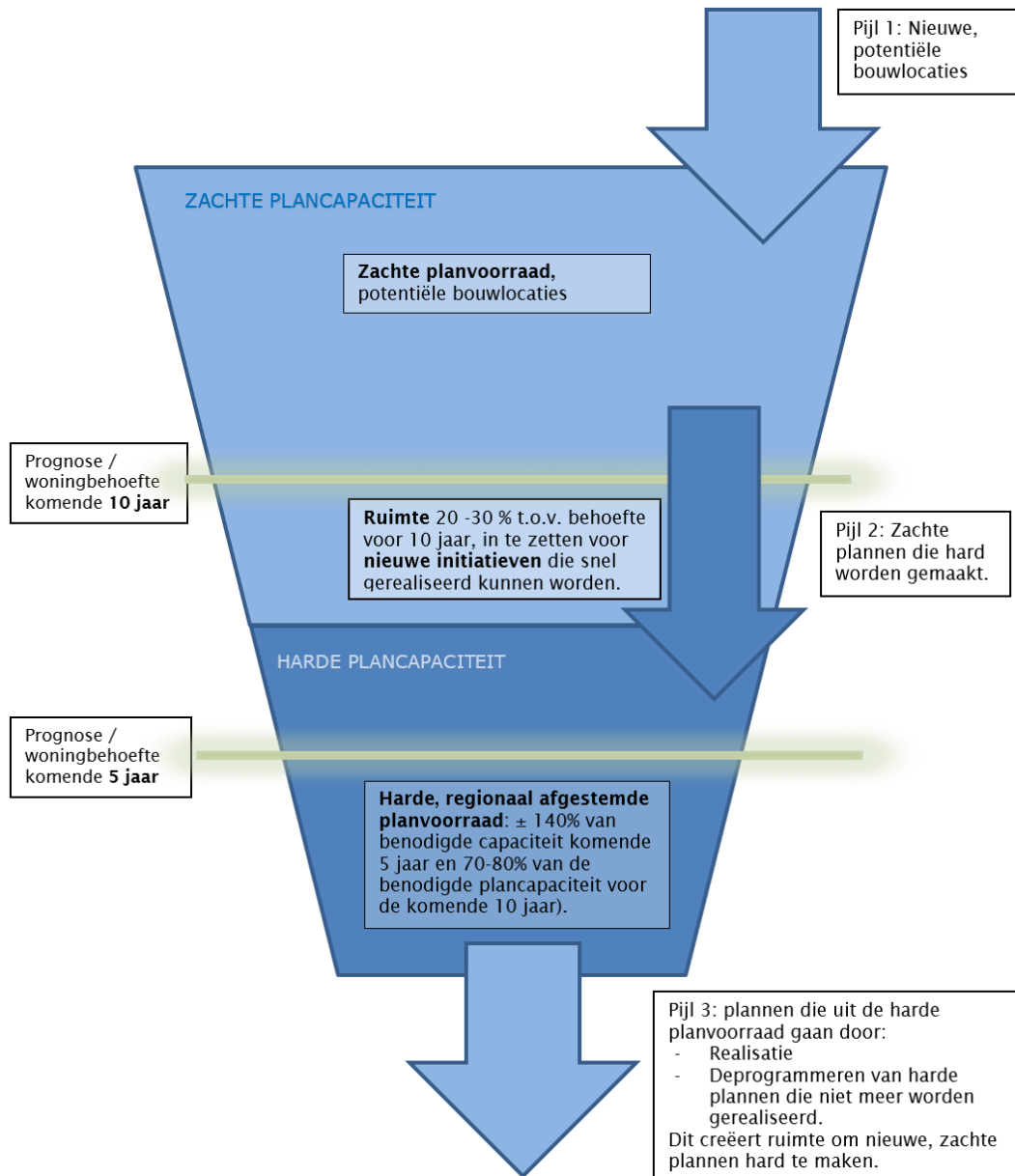
stimuleert de provincie dat gemeenten in de regionale woningbouwprogrammering drie richtlijnen aanhouden:

1. **Voldoende harde plannen voor de korte termijn.**
2. **Ladder–ruimte voor initiatieven die snel gerealiseerd kunnen worden.**
3. **Inzicht in de kansen en mogelijkheden door potentiële bouwlocaties in beeld te brengen.**

Toelichting:

1. **Voldoende harde plannen voor de korte termijn.** Om te zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd, is het belangrijk dat er voor de korte termijn (5 jaar) voldoende harde plannen zijn. Als vuistregel richten we ons op minimaal 130% ten opzichte van de behoefte voor 5 jaar. Bij het hard maken van plannen ligt de focus daarom op plannen die snel gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast kan het wenselijk zijn om grootschalige, langlopende gebiedsontwikkelingen hard te maken en zo zekerheid te geven en risico’s te beperken. Aangezien de praktijk leert dat het hard maken van plannen niet altijd betekent dat deze op korte termijn worden gerealiseerd, dient de harde planvoorraad ruim groter te zijn dan de gewenste productie voor de komende vijf jaar. Hierbij is sprake van maatwerk, waarover in de woonakkoorden regionale afspraken worden gemaakt.
2. **Ladder–ruimte voor initiatieven die snel gerealiseerd kunnen worden.** Het is belangrijk om regionale “Ladder–ruimte” vrij te houden voor kansrijke, snel te realiseren nieuwe initiatieven. Dit kan door ervoor te zorgen dat de harde planvoorraad kleiner is dan de woningbehoefte op de middellange termijn (5 – 10 jaar). Deze “Ladder–ruimte” zorgt voor meer flexibiliteit en adaptiviteit in de programmering. In de woonakkoorden kunnen afspraken worden gemaakt over hoeveel ruimte hiervoor wordt gereserveerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de woningbehoefte en realisme in de planning door afstemming met marktpartijen.

3. **Inzicht in de kansen en mogelijkheden door potentiële bouwlocaties in beeld te brengen.** De harde planvoorraad neemt jaarlijks af door realisatie. Om de productie op peil te houden moeten er steeds nieuwe plannen hard worden gemaakt. Belangrijk is dat de regionale afspraken over de programmering rekening houden met de woningbehoefte op de korte én lange termijn. Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, de woningvoorraad en actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, wordt regionaal bepaald hoeveel en welke nieuwe plannen hard worden gemaakt. In de woonakkoorden maken regio's afspraken op welke manier zij dit aanpakken.



Toelichting:

Harde plancapaciteit: planologisch juridisch hard, vastgelegd in het bestemmingsplan.

Zachte plancapaciteit: alle potentiële bouwlocaties voor nieuwbouw. Waaronder ook de bruto plancapaciteit (= locaties waar eerst ook woningen gesloopt worden) en locaties waar (nog) niet aan de planologische voorwaarden voor realisatie kan worden voldaan.