

Verslag concept

Commissie Ruimte, Wonen en Klimaat (RWK)

Datum commissievergadering	:	2 september 2021
Commissievoorzitter	:	Dhr. M. Steeman
Commissie-adviseur	:	Dhr. E. Krijgsman
Telefoonnummer/e-mail	:	023-514 3288 / krijgsmene@noord-holland.nl

Aanwezig:

Commissievoorzitter:		: dhr. M. Steeman
Commissiegriffier:		: dhr. E. Krijgsman
Leden van de commissie:	CDA	: mw. W. van Anel, dhr. N. Wijmenga
	CU	: dhr. M. Klein, mw. E. Kaper-Hartenberg
	D66	: dhr. E. Kanik, dhr. B. Vink
	JA21	: dhr. E. Jensen, dhr. G. Kohler
	GL	: mw. T. van Wijnen, mw. A. Gielen
	PvdA	: dhr. A. Muurlink, mw. A. de Vries
	PvdD	: dhr. J. Hollebeek
	SP	: mw. R. Alberts
	VVD	: mw. H. Kaamer van Hoegee, dhr. J. van Gilse
	50plus/PvdO	: mw. W. van Soest
	DENK	: dhr. E. Mangal
	FvD	: dhr. R. Dekker
	PVV	: dhr. N. Kaptheijns

Gedeputeerden: dhr. Stigter, dhr. Loggen

Afwezig: Fractie Baljeu, dhr. D.J. van den Berg (JA21), dhr. Koyuncu (DENK)

Notulist mw. B.D. Young-van Leijen (Moneypenny)

Agenda

1. Opening
2. Vaststellen van de agenda
3. B-Agenda Ruimte en Wonen
 - 3.a. Wonen: Masterplan Wonen (B-agenda RWK 02-09-2021)
 - 3.b Wonen: Voortgang Woonagenda 2020 – 2025 (B-agenda RWK 02-09-2021)
 - 3.c Wonen: Locatie-onderzoek huisvesting buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland (B-agenda RWK 02-09-2021)

3.d Wonen: Tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers Rijksweg 23 Hippolytushoef in BPL (B-agenda RWK 02-09-2021)

4. Sluiting

40

1. Opening

De **voorzitter** heropent de commissievergadering om 19.00 uur. Het betreft een vervolg op de commissievergadering van 30 augustus jl.

45

2. Vaststellen van de agenda

De **voorzitter** constateert dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

3. B-Agenda Ruimte en Wonen

3.a Wonen: Masterplan Wonen (B-agenda RWK 02-09-2021)

50 Het Masterplan Wonen geeft antwoord op de vraag wat de provincie kan doen om gemeenten te helpen sneller meer betaalbare woningen te laten realiseren. Er worden nieuwe maatregelen voorgesteld om de betaalbaarheid te vergroten en extra maatregelen om de woningbouw te versnellen, naast de maatregelen die al getroffen worden in diverse samenwerkingstrajecten met onder andere Rijk, regio's en gemeenten. Het Masterplan Wonen is een dynamisch document. Na
55 deze eerste versie volgt een tweede, waarin de uitkomsten van de regionale verdieping en enkele overige modules verwerkt worden.

GS vraagt de commissie kennis te nemen van deze eerste versie en met hen van gedachten te wisselen over het Masterplan.

60 Mw. **Van Andel** (CDA) geeft aan dat haar fractie openstaat voor alle provinciale maatregelen die iets doen aan de woningnood. Het CDA heeft tegen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening gestemd. In het Masterplan wordt niet meer ruimte geboden voor plekken voor woningbouw maar er worden andere, soms vrij heftige maatregelen voorgesteld om de woningmarkt de goede kant op te duwen. Men is enthousiast over de pilot verruiming vrijkomen agrarische verbouwingen, de analyses van probleemlocaties in dorpslinten en de flexibele schil van ambtenaren. De fractie wil niet zomaar
65 instemmen met actief grondbeleid en het fonds betaalbare koop. Dit zijn ingrijpende en dure maatregelen die voor besluitvorming, goed uitgewerkt dienen te worden. Hoe kijkt de gedeputeerde aan tegen de financiële risico's en de veranderende positie die de provincie dan in de markt krijgt? Hoe kijken andere partijen zoals ontwikkelaars en gemeenten hier tegenaan? Spreker verwijst naar de reactie van een gemeente waarin werd gezegd dat de provincie beter de energie aan iets anders
70 zou kunnen besteden. De regelingen zullen de provincie geld kosten. Is dit geld niet op een meer directe manier in te zetten bijvoorbeeld door cofinanciering van de impulsregeling van het Rijk. De vraag is ook of deze maatregelen op tijd komen om daadwerkelijk iets aan het probleem op de woningmarkt te doen. Omdat het vergaande maatregelen zijn zou spreker na verdere uitwerking de regelingen graag opnieuw bespreken in PS.

75 Dhr. **Muurlink** (PvdA) merkt op dat het niet alleen gaat om het sneller bouwen van meer woningen maar ook om de betaalbaarheid. Dit vindt men terug in het Masterplan waarin voorgesteld wordt om meer te doen en buiten de gebaande paden te treden. Er is momenteel een nijpend tekort aan betaalbare woningen en dit tekort neemt steeds verder toe. Het aanbod in het middensegment en in de sociale huur is te beperkt en neemt verder af. Daarnaast is het merendeel van het aanbod te klein
80 om geschikt te zijn voor gezinnen. Starters komen niet aan bod en ouderen zitten vast aan hun woning omdat bij vertrek de woonlasten stijgen. De analyse in het Masterplan Wonen onderschrijft dit. Om hier iets aan te doen zijn vooral het Rijk en de gemeenten aan zet. Het Masterplan Wonen geeft in aanvulling hierop aan wat de provincie aan oplossingen kan bijdragen en meer kan doen. Uit

- het voorstel spreekt lef en durf van de provincie. Naast aandacht voor betaalbaar wonen is er
85 aandacht voor leefbaarheid. Het is bij het inzetten van de voorgestelde maatregelen belangrijk om
de juiste balans te vinden tussen de snelheid waarmee deze kunnen worden ingezet, de effectiviteit,
de kosten en de ruimtelijke effecten. In het Masterplan worden streefpercentages voor betaalbare
woningen voorgesteld, dit is een zachte voorwaarde en geen harde afspraak. De PvdA-fractie is
90 voorstander van inkomensafhankelijke prijzen van betaalbare koopwoningen. Verder is er
vertrouwen in de voorstel om in te grijpen op moeilijk te ontwikkelen locaties en initiatieven te
ontplooien voor ouderen.
- Een eenvoudige maatregel is een provinciaal equivalent van de Rijksregeling Woningbouwimpuls.
Daarmee kan de provinciale onrendabele toppen van woningbouwplannen gedeeltelijk afdekken voor
plannen met voldoende betaalbare woningen. De PvdA-fractie verzoekt GS bij de verdere uitwerking
95 nadere aandacht aan deze maatregel te besteden.
- De voorstellen uit het Masterplan kunnen alleen tot snel resultaat leiden in goede samenwerking met
de partners. Voor de verdere uitwerking is overleg met gemeenten een essentiële voorwaarde. De
vraag is hoeveel het Masterplan Wonen en de grondpolitiek gaan kosten en hoeveel het gaat
opleveren. De fractie stelt dan ook voor om in de verdere uitwerking aandacht te besteden aan de
100 beoogde resultaten en de middelen om deze te betalen.
- Mw. **Van Soest** (50Plus/PvdO) vraagt de heer Muurlink wat hij een betaalbare prijs voor een woning
vindt.
- Dhr. **Muurlink** (PvdA) antwoordt dat dit ervan afhangt aan wie dit wordt gevraagd. Betaalbaar is voor
een starter anders dan voor iemand die een woning koopt. We spreken nu over twee elementen
105 van betaalbaar: middenhuur tot € 1.100,- en sociale huur en over betaalbare koopwoningen. Voor
de maximale prijs hiervan zijn landelijke regels afgesproken.
- De voorstellen die er echt toe doen brengen risico's met zich mee. Buitengewone tijden vragen om
buitengewone oplossingen met lef en durf.
- Dhr. **Vink** (D66) geeft aan dat zijn fractie blij is dat het Masterplan er nu ligt. Extra inzet is van groot
110 belang om de tekorten op de woningmarkt te verkleinen. Het plan stelt vast dat er binnen de
provincie voldoende plannen zijn voor woningbouw. Belangrijk is om de plannen te realiseren.
Hiervoor is extra inzet nodig. Spreker heeft moeite met de naam van de notitie "Masterplan". Deze
naam voelt maakbaar en top-down. De notitie kan beter een andere naam krijgen zoals
Versnellingsimpuls Woningbouw.
- 115 De notitie bevat onorthodoxe, buitengewone voorstellen met lef en durf. De provincie als grondbank
en gebiedsontwikkelaar horen daar bij. Laat het niet bij ideeën blijven, maar laten we deze ook
waarmaken. De woningtekorten maken dit nodig. Het aanpassen van regels in de
Omgevingsverordening staat voor de komende tijd op de agenda. Ook hier moeten concrete
maatregelen worden genoemd. Spreker vraagt hoe het Stadmakersfonds nog meer betekenis kan
120 krijgen en gaan werken als een aanjaagfonds voor woningbouw. Ook zou het goed zijn om expliciet
de relatie te leggen met infrastructuur en bereikbaarheid. De fractie vindt de eerste aanzet voor het
Masterplan erg goed. Men kijkt uit naar de verdere concretisering en de verdere acties. Spreker
vraagt wanneer het Masterplan en de voorstellen worden vastgesteld in PS. Kan de gedeputeerde
wanneer er meer duidelijkheid komt over de discussielocaties binnen de provincie?
- 125 Dhr. **Jensen** (JA21) geeft aan dat zijn fractie de inspanningen van de provincie om dit Masterplan op
te stellen om de komende jaren voldoende en betaalbare woningen te bouwen waardeert. De fractie
van JA21 betwijfelt of de voorgenomen inspanningen voldoende zijn. Men zou graag zien dat de
aantallen te bouwen extra woningen worden verhoogd. Door meer geschikte woningen te bouwen
voor ouderen komt de doorstroming beter op gang doordat zij grotere woningen verlaten.
- 130 Er is met deze agenda een goed begin gemaakt maar er is nog wat werk te verzetten. Dit zou
moeten starten met het herstellen van de relatie met de gemeenten in Noord-Holland. Veel

gemeenten in de provincie hebben moeite om te voldoen aan de eisen inzake het aantal te huisvesten statushouders. Gemeenten willen graag bouwen en mensen huisvesten maar het wordt ze moeilijk gemaakt om voor alle doelgroepen te bouwen. De JA21-fractie wenst de gedeputeerde veel

135

wijsheid bij het uitvoeren van deze agenda.
Dhr. **Vink** (D66) vraagt of dhr. Jensen net zo blij is als hij dat er in de provincie voldoende ruimte is om extra woningen te bouwen. We moeten er alleen nog voor zorgen dat het wordt waargemaakt.
Dhr. **Jensen** (JA21) geeft aan dat er wat JA21 betreft meer mogelijk is maar de Staten hebben anders bepaald. Als men echt wat wil doen aan de woningbehoefte in Noord-Holland zullen er keuzes

140

moeten worden gemaakt en moet er ook gekeken worden naar woningbouw buiten de kernen. In de toekomst zou er nog eens gekeken moeten worden naar het BPL in samenspraak met de wethouders van verschillende gemeenten.

Spreker is wel blij dat de provincie in ieder geval op weg is.

Mw. **Van Soest** (50Plus/PvdO) vraagt of dhr. Jensen niet gelezen heeft in het coalitieakkoord dat er

145

gebouwd gaat worden in het groen.
Dhr. **Jensen** (JA21) betwijfelt of dit genoemd staat maar als het opofferen van groen betekent dat er meer woningbouw mogelijk is wil hij graag dat hier nog eens naar wordt gekeken.

Mw. **Van Soest** (50Plus/PvdO) spreekt haar waardering uit voor het voorstel. Zij vraagt de gedeputeerde wat voor hem betaalbaar wonen betekent en welke bedragen hierbij horen. In

150

Amsterdam is het initiatief genomen voor een eigen woningcorporatie voor voordelige huurwoningen zoals in de gemeente Hillegom is gedaan. Is de gedeputeerde hier een voorstander van? Kan hij iets betekenen voor dit initiatief?

Dhr. **Klein** (CU) vindt dat het Masterplan Wonen een goede analyse van de behoefte die er is in Noord-Holland en van de mogelijkheden die de provincie heeft en de concrete instrumenten waarmee de provincie zich actiever en nadrukkelijker kan inzetten voor woningbouw. In de analyse wordt gezegd dat vraag gestuurde instrumenten zoals startersleningen buiten beschouwing worden gelaten. Het lastige van deze instrumenten is dat zij de prijs verder opdrijven. Veel gemeenten zetten deze instrumenten nog wel in. Wil de gedeputeerde met de gemeenten in gesprek gaan om het nut van het uitfasen van deze instrumenten te bespreken? De fractie kan zich vinden in het

155

opnemen van betaalbaarheid in de Omgevingsvergunning. De vraag daarbij is echter wat is betaalbaar? De CU-fractie heeft eerder een motie ingediend om een definitie van een betaalbare woning op te nemen. Als de definitie wel wordt opgenomen kan er meer richting aan de gemeenten worden gegeven. Ook wil de CU-fractie dat streefpercentages voor betaalbare woningen worden opgenomen in de Omgevingsverordening zodat de afspraken hierover serieuzer worden genomen door de gemeenten. Een belangrijk voorstel van het Masterplan is de actieve grondpolitiek door de provincie. Hier zitten nog wel haken en ogen aan maar het is goed om het te verkennen. De fractie is enthousiast over het voorgestelde Fonds Betaalbare Koop. Het is een instrument dat echt een oplossing kan bieden voor het betaalbaar aanbieden en houden van woningen in het goedkopere segment. Het voorstel om te experimenteren met vervallen agrarische bebouwing is interessant om

160

verder uit te werken. Ook ligt er een kans in matchmaking van verschillende zoekers die in een niet passende woning wonen. Ziet de provincie hierin een rol voor zichzelf?

165

Dhr. **Kaptheijns** (PVV) ziet zeker een rol voor de provincie bij het zorgen voor betaalbaar woonaanbod. Het inzetten van een bouwambassadeur heeft voor de PVV-fractie geen prioriteit. Het zou nu vooral moeten gaan om het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare woningen en niet op eventueel afremmende duurzaamheidszaken. De fractie ondersteunt tot op zekere hoogte het stimuleren van binnenstedelijke ontwikkeling. Dit moet echter niet resulteren in teveel kleine woningen. Het gaat niet alleen om voldoende woningen en betaalbare woningen. Kwaliteit is ook een belangrijk aspect waarvoor de PVV aandacht vraagt. De fractie heeft moeite met een aantal instrumenten die vallen onder de actieve rol van de provincie als ontwikkelaar zoals het voeren van

170

175

- 180 actief grondbeleid. Hier kleven veel risico's aan. Ook is de fractie huiverig voor zaken als erfpacht constructies opzetten en betaalbare koop opzetten. Het opnemen van regels voor betaalbaarheid in de Omgevingsverordening als extra stok achter de deur vindt de fractie wel interessant.
- Dhr. **Hollebeek** (PvdD) vindt de titel Masterplan niet correct, het is geen integraal plan. Zo wordt bij het onderwerp behoefte voorbijgegaan aan alle uitdagingen op het gebied van klimaat en
- 185 biodiversiteit. Dit zijn de opgaven waar deze generatie voor staat. Bouwsteen of Versnellingsimpuls woningbouw zou volgens spreker een meer passende naam zijn. Het plan omvat een mooi pakket aan maatregelen om woningbouw te versnellen en betaalbaar te houden. De fractie is blij met de aandacht voor doorstroming naar passende woningen in plaats van alleen op meer en groter. Het is goed dat er geprobeerd wordt oplossingen te vinden voor de verborgen leegstand. Hier is lef en durf
- 190 voor nodig. De fractie ziet hierin een rol voor woningbouwcorporaties. Daarnaast wordt het idee van matchmaking van dhr. Klein toegejuicht. De fractie pleit samen met CU en CDA al langer voor meer ruimte voor transformatie van agrarische bebouwing. De constatering dat het altijd mogelijk blijft om woningbouw in het reguliere landelijke gebied te realiseren doet de wenkbrauwen niet meer fronsen mits dit niet ten koste gaat van kleinschalige natuurlandschappen en recreatiebehoefte en
- 195 mits het in de nabijheid is van ov-knooppunten. De fractie is voorstander van het eerst kijken naar oplossingen in het bestaande gebied. Het Masterplan Wonen suggereert een overkoepelend strategisch handelingsplan. De voornaamste uitdagingen worden er als aparte module (toekomstbestendig bouwen) aan toegevoegd. Dit doet te weinig recht aan de verhouding van deze zaken en de rest van het woondossier. De provincie moet aandacht hebben voor de aanpak van de
- 200 klimaatcrisis juist in dossiers met veel ruimtelijk impact als wonen en bouwen. De fractie zal een aantal schriftelijke vragen indienen.
- De subjectieve term disproportioneel in relatie tot luchtvaart hoort volgens spreker niet thuis in een beleidsstuk als deze. De fractie is erg benieuwd naar de notitie over lintbebouwing in de dorpen. Men ziet mooie kansen hierin.
- 205 Mw. **Alberts** (SP) merkt op dat de situatie waarin we nu zijn beland grotendeels is veroorzaakt door de introductie van de markt in de huisvesting van mensen. Een belangrijke maatregel om de hoeveelheid sociale woningen in de hand te kunnen houden is het stopzetten van de Verhuurdersheffing. Tegelijkertijd moet de verkoop van sociale huurwoningen worden stopgezet omdat dit speculatie in verschillende vormen in de hand werkt. Het is goed om aan te geven wat
- 210 betaalbaar is. Een belangrijke richtlijn is om mensen niet meer dan 30% van hun inkomen te laten verwonen. Deze regel die lang goed heeft gewerkt is losgelaten. Het is ook belangrijk om de Leegstandwet aan te kunnen passen. Ook is het noodzakelijk om de zelfwoonplicht in te voeren. Bij de bouw van goedkope koopwoningen moet het verplicht worden om hier een anti-speculatiebeding aan vast te koppelen. In het Masterplan staan zeer interessante instrumenten vermeld zoals de
- 215 actieve rol in ontwikkelingen en grondbeleid. Speculatie met vastgoed en grond moet worden aangepakt. Met welk instrument dit wordt gedaan maakt niet uit. De SP-fractie kijkt uit naar de verdere uitwerking van het Masterplan.
- Mw. **Van Wijnen** (GL) vindt dat elke overheid het maximale moet doen om de wooncrisis te beteugelen. De GL-fractie is enthousiast over de maatregelen die in het Masterplan worden voorgesteld. Er wordt met nieuwsgierigheid uitgekeken naar de inzet van een groundbank gebiedsontwikkeling en een Fonds Betaalbare Koop. De meeste mensen die op zoek zijn naar een woning willen in of bij stedelijk gebied wonen. Wonen in BPL is niet de wens van de groep waarvoor we dit doen.
- 220 Mw. **Van Andel** (CDA) vraagt of mw. Van Wijnen bedoelt dat er voor meer woningbouw in dorpen geen maatregelen nodig zijn.
- Mw. **Van Wijnen** (GL) ontkent dit maar de mensen die zij spreekt die klem zitten in de woningmarkt zijn niet op zoek naar een woning in BPL.

Mw. **Van Andel** (CDA) geeft aan dat veel plannen van gemeenten voor woningbouw afgewezen worden ondanks het feit dat er een grote woningnood is. Hoe kijkt mw. Van Wijnen hier naar?

230 Mw. **Van Wijnen** (GL) antwoordt dat als zij de onderzoeken leest er voldoende ruimte is om te bouwen in stedelijk gebied. Ook wil zij voorzichtig zijn met bouwen voor doorstroming, hier ligt volgens haar niet de eerste behoefte.

Mw. **Van Soest** (50Plus/PvdO) geeft aan dat veel ouderen een grote woning bezet houden omdat ze vrezen een hoge huur te moeten betalen voor een kleinere woning. Hierdoor komt de doorstroming
235 niet op gang.

Mw. **Van Wijnen** (GL) wil voorzichtig zijn met bouwen voor doorstroming omdat dit het risico met zich meebrengt dat er geen woningen in de sociale sector worden gebouwd waardoor een andere groep in de knel komt. Het is verschrikkelijk dat er senioren in te grote huizen wonen omdat ze bang zijn om te verhuizen naar een kleinere woning.

240 Mw. **Van Soest** (50Plus/PvdO) vindt dat er meer gedaan moet worden om senioren uit grote sociale huurwoningen te krijgen zodat gezinnen hier kunnen wonen.

Mw. **Van Wijnen** (GL) is het hiermee eens, het zou mooi zijn als hier meer op ingezet en meer in bereikt wordt. Bij het zorgen voor een betaalbare kleinere woning moet echter ook aandacht zijn voor het netwerk van de bewoner.

245 De GL-fractie is blij met het Masterplan en ziet verdere uitwerking o.a. op het gebied van financiën met vertrouwen tegemoet. De fractie is voorstander van diversiteit van woonvormen en vraagt aandacht voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

Mw. **Kaamer van Hoegee** (VVD) geeft aan dat haar fractie blij is dat de gedeputeerde out-of-the-box naar de mogelijkheden heeft gekeken. Het Masterplan zet in op het betaalbaar houden van
250 woningbouw en het sneller realiseren van woningbouw. Over de maatregelen m.b.t. versnellen is de VVD-fractie positief. Men is enthousiast over het verbouwen van leegstaande winkelpanden naar woningen. Het is aan de gemeente om dit op een liberale wijze op te lossen, de provincie heeft hier een adviserende rol in. Bij het opsplitsen van stolpboerderijen moet de provincie er voor zorgdragen dat de verkregen woningen zelfstandige woonunits worden. De fractie is blij met de maatregel
255 inzake vrijkomende agrarische bebouwing.

De maatregelen m.b.t. betaalbaarheid zijn door de fractie uitvoerig besproken met name voor wat betreft risicoprofielen en de echte betaalbaarheid. Actief grondbeleid is een interessante maatregel maar er moet vooraf goed gekeken worden naar het risicoprofiel voor de provincie. De provincie moet voorzichtig omgaan met de rol van gebiedsontwikkelaar. De fractie wil hier wel graag een
260 verdere uitwerking van zien. De fractie vraagt wat de effectiviteit van het Fonds Betaalbare Koop is ten opzichte van de risico's en vreest dat er geld wordt weggegooid met deze maatregel.

De fractie vindt niet dat betaalbaarheid vastgelegd moet worden in de Omgevingsverordening. Hier ligt een rol voor de provincie in de Woonakkoorden.

Mw. **Van Wijnen** (GL) geeft aan dat de Woonakkoorden niet juridisch afdwingbaar zijn. Dit brengt het
265 risico met zich mee dat de provincie investeert in betaalbaarheid maar de gemeenten zich niet houden aan de inhoud van de Woonakkoorden.

Mw. **Kaamer van Hoegee** (VVD) antwoordt dat de Woonakkoorden worden ondertekend en door de regio worden gedragen. Het opleggen van een percentage te bouwen sociale huurwoningen is een te grote stap omdat niet elke gemeente hetzelfde percentage betaalbare woningen nodig heeft.

270 Mw. **Alberts** (SP) merkt op dat in de Woonakkoorden de percentages sociale huurwoningen voor nieuwbouw staan vermeld. Hierbij kan worden meegenomen hoe hoog het percentage sociale huurwoningen in de bestaande bouw is. Als hier al voldoende sociale huurwoningen staan hoeven er geen nieuwe sociale huurwoningen meer bij te worden gebouwd.

Mw. **Kaamer van Hoegee** (VVD) is van mening dat het percentage benodigde sociale huurwoningen
275 per gemeente kan verschillen. Dit kan onderzocht worden en in de Woonakkoorden worden

opgenomen.

Spreker vroeg zich eerst af waarom er in het Masterplan Wonen geen concrete locaties staan opgenomen maar begrijpt dat als dit wel was gebeurd, de grondprijzen van deze locaties flink waren gestegen waardoor er nog minder sprake van betaalbaarheid zou zijn. Wel is zij nieuwsgierig hoe de
280 gedeputeerde PS hierin wil meenemen in de toekomst. De fractie ziet graag dat er wordt verder gewerkt aan een tweede versie van het Masterplan waarin ook de notitie Lintbebouwing wordt verwerkt en hoort graag wanneer de tweede versie wordt verwacht. Met de eerste versie van het Masterplan Wonen is de provincie een heel eind op de goede weg. De VVD-fractie is positief over een groot deel van de voorgestelde maatregelen.

285 Mw. Van Andel (CDA) noemt de brief van de regio Alkmaar die vandaag werd ontvangen waarin wordt gezegd dat ze het plan erg top-down vinden en dat de provincie beter de energie op iets anders kan richten dan op de rol van projectontwikkelaar. Wat is de reactie van mw. Kaamer van Hoegen hierop en wat is haar mening over de suggestie van een Provinciale Impulsregeling?

Mw. **Kaamer van Hoegge** (VVD) moet zich nog verdiepen in het idee van een impulsregeling. PS
290 hebben gevraagd om een Masterplan Wonen en een toolbox om iets te doen aan woningbouw in de provincie. Het is op dit moment niet aan de gemeenten om voor te schrijven wat er in het Masterplan moet staan.

Gedeputeerde **Loggen** dankt voor de complimenten. Er is hard aan het Masterplan gewerkt door de
295 ambtenaren. In de tweede versie van het Masterplan zal meer inzicht worden gegeven in de effectiviteit en de juridische en financiële risico's. Dit moet goed in beeld worden gebracht. De maatregelen moeten bijdragen aan versnelling en betaalbaarheid. Per maatregel zal een risicoprofiel worden toegevoegd. In het eerste kwartaal van 2022 zal de tweede versie met PS worden gedeeld. PS zal blijvend betrokken worden bij het plan. Er is een breed draagvlak nodig om de voorgestelde
300 instrumenten ter hand te nemen. De focus ligt op de binnenstedelijke capaciteit maar buitenstedelijk bouwen in regulier landelijk gebied wordt niet uitgesloten. Een aantal van de genoemde instrumenten zijn op het gebied van de fiscaliteit en liggen op de landelijke tafel. In het Kamerdebat heeft spreker ingebracht wat PS vindt van de Verhuurdersheffing. De signalen worden overgebracht maar het Rijk beslist hierin. Een aantal maatregelen wordt beperkt door de fiscale mogelijkheden en
305 onmogelijkheden. Hier wordt in de tweede versie van het Masterplan nader ingegaan. De PS heeft gevraagd om een Masterplan Wonen om inzicht te krijgen in wat de provincie zou kunnen doen om betaalbaarheid en versnelling te kunnen bevorderen. Dit is gedeeld met alle portefeuillehouders in Noord-Holland en er zijn presentaties gegeven over de opzet en de voortgang van het Masterplan Wonen. Spreker was dan ook verrast over de brief die vandaag werd ontvangen uit de regio Alkmaar.
310 Er is blijkbaar meer uitleg nodig. Er is geen sprake van een top-down benadering en de gemeenten zijn bijgepraat tijdens het proces. Er is woningnood en de markt is altijd aanwezig geweest maar is niet meer in balans en functioneert niet meer zoals hij zou moeten functioneren. Daarom zijn onorthodoxe maatregelen nodig. De provincie kan een toegevoegde waarde hebben met behulp van de voorgestelde instrumenten.

315 Mw. **Alberts** (SP) merkt op dat daar waar schaarste is de markt nooit functioneert. Als de markt meer ruimte krijgt wordt er meer schaarste gecreëerd. In het verleden was er volkshuisvesting omdat ook toen de markt niet functioneerde als ze niet aan banden werd gelegd.

Gedeputeerde **Loggen** geeft aan dat hij op dit punt van mening verschilt met mw. Alberts. Het gaat erom dat we samen streven naar een set maatregelen waar de provincie een toegevoegde waarde
320 kan hebben. Het doel is om te komen tot een optimale mix die tot resultaat gaat leiden. Het werkt alleen maar in samenwerking met de gemeenten want het gaat om hun grondgebied. Het is gezien alle bezuinigingen op gemeenten niet altijd redelijk om cofinanciering te verwachten, waarschijnlijk moet het met slimme financieringen worden gerealiseerd. Het gaat om samenwerking met de

gemeenten om projecten tot uitvoering te brengen. Zaken over biodiversiteit en duurzaamheid zijn
325 niet in dit Masterplan opgenomen omdat hierover al veel is geschreven in ander provinciaal beleid.
Als woningen gebouwd worden dan gaat dit via het Bouwbesluit met alle eisen die daarin staan
opgenomen. Vanuit de provincie is er de opgave om woningen duurzaam en klimaat adaptief te
bouwen. Het stapelen van die maatregelen kan druk veroorzaken op de betaalbaarheid. Hier zal slim
naar moeten worden gekeken bij de uitvoering. In de verdere uitwerking van het Masterplan zal
330 nader worden ingegaan op het begrip betaalbaarheid en de mogelijkheden om hier wat over vast te
stellen. Spreker weet te weinig af van het initiatief van een gemeentelijke woningbouwcorporatie in
Amsterdam om de vraag van mw. Van Soest te beantwoorden. Het lijkt primair iets voor gemeenten
zijn.

Mw. **Van Soest** (50Plus/PvdO) biedt aan de plannen nader toe te lichten aan gedeputeerde Loggen.
335 Gedeputeerde **Loggen** neemt deze uitnodiging graag aan.
De suggestie van dhr. Klein over een makelaarsfunctie is interessant en de provincie is met enkele
partijen hierover in gesprek. Het gaat om een gemeentelijke taak en bevoegdheid. Spreker
ondersteunt de opmerkingen die gemaakt zijn over placemaking. Het kan een goede toevoeging zijn
in de wijk. De grondposities van de provincie in het verleden had een geheel andere invalshoek. Er
340 moet expertise worden opgebouwd op het gebied van grondposities.
Infrastructuur en bereikbaarheid zullen betrokken worden bij de plannen in samenspraak met
gedeputeerde Olthof en de gemeenten. De discussielocaties zijn op de uitzondering van
Stompvoren afgedaan tijdens de behandeling van de Omgevingsvisie. Deze locatie wordt betrokken
bij de verdere uitwerking van de brede verkenning. Dit komt terug in het Masterplan Wonen.
345 Spreker is het niet oneens met JA21 dat de aantallen woningen verhoogd zouden moeten worden. De
nu genoemde aantallen kunnen samen worden gerealiseerd binnen de afspraken die er liggen. Voor
een hoger aantal zijn aanvullende afspraken met het Rijk nodig. De financiële middelen zijn niet
aanwezig om dit te kunnen financieren. Op het moment dat het Rijk wel extra financiële middelen
beschikbaar stelt, dan zal de provincie dit proberen waar te maken. Om een recordaantal van 25.000
350 woningen per jaar te bouwen zijn de marktpartijen nodig. Het zou mooi zijn als met alle gemeenten
de zelfde regels afgesproken kunnen worden over duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie.
De provincie heeft met alle gemeenten een goede relatie maar doet niet altijd alles wat de
gemeenten willen. Er vindt een verdere verdieping van het Masterplan plaats dat opnieuw wordt
gepresenteerd aan PS. Spreker is het eens met mw. Van Wijnen dat het verder vormgeven van het
355 collectief particulier opdrachtgeverschap thuishoort in de verdere uitwerking van het Masterplan, in
deze fase is het echter nog te vroeg voor deze mate van detaillering.

Mw. **Van Andel** (CDA) vraagt of de provincie het collectief particulier opdrachtgeverschap niet al
stimuleert.
Gedeputeerde **Loggen** antwoordt dat er in het verleden inderdaad initiatieven zijn ondersteund. Het
360 zou in deze fase van het Masterplan echter geen onderwerp van bespreking moeten zijn.
Het is inderdaad belangrijk om de risico's goed in beeld te brengen. Om te kunnen handelen zullen
er risico's moeten worden genomen maar dit moeten wel verantwoorde risico's zijn.
Met het knelpuntenbudget, de bouwambassadeur en met de flexibele schil is de provincie al in het
gat van de gemeenten gesprongen omdat er een noodzaak is. Spreker voelt zich gesterkt door alle
365 gemaakte opmerkingen en zal met veel enthousiasme en energie werken aan de tweede versie van
het Masterplan.

Tweede termijn

370 Mw. **Van Andel** (CDA) vraagt of de verdere uitwerking van bepaalde onderdelen zoals de pilot
uitvoering verruiming vrijkomende agrarische bebouwing aan de PS worden voorgelegd in de vorm

van het Masterplan 2.0? Spreekster vraagt meer aandacht aan de mogelijkheden van een impulsregeling in de tweede versie van het Masterplan.

375 Dhr. **Vink** (D66) is blij met de beantwoording van de gedeputeerde. Hij vraagt om inzake infrastructuur en bereikbaarheid in te gaan op de betekenis van Almere en de IJmeerlijn. Het is goed om deze link wel te leggen in dit stuk ook al gaat het hier om een andere provincie. Het Stadmakersfonds zou een aanjaagfunctie kunnen hebben voor woningbouw. De naam Masterplan Wonen lijkt niet goed gekozen. Wat vindt de gedeputeerde van deze naam?

380 Mw. **Kaamer van Hoegee** (VVD) geeft aan dat de gedeputeerde eerst Deltaplan Wonen had bedacht. Dit was niet mogelijk vanwege de afkorting die gelijk zou zijn aan de afkorting voor Duinpolderweg. Daarom is de suggestie van spreekster overgenomen.

Dhr. **Vink** (D66) vindt dat masterplan top-down en maakbaar klinkt en dat is niet de sfeer die dit stuk uitademt.

385 Dhr. **Muurlink** (PvdA) vraagt of het mogelijk is om het betaalbaar wonen niet op te nemen in de Omgevingsverordening zonder dat dit gevolgen heeft voor de afdwingbaarheid.

Zou de optimale mix van instrumenten per regio kunnen verschillen en zou dit in de uitwerking terug kunnen komen?

Dhr. **Jensen** (JA21) vraagt of de gedeputeerde aan kan geven welke projecten in aanmerking zouden kunnen komen voor geld uit het Groenfonds en vindt hiervoor een lobby plaats?

390 Dhr. **Klein** (CU) dankt de gedeputeerde voor de toezegging om de betaalbaarheid verder uit te werken. Wil de gedeputeerde het gesprek aangaan met de gemeenten over de vraag gestuurde instrumenten zoals de starterslening omdat deze eigenlijk een verstorend effect op de markt hebben.

395 Mw. **Van Wijnen** (GL) verwacht in de tweede versie beter zicht op de mogelijke resultaten en risico's en waardeert het dat het collectief particulier opdrachtgeverschap verder wordt uitgewerkt.

Mw. **Kaamer van Hoegee** (VVD) kijkt uit naar de toegezegde verdieping inzake cofinanciering. Gedeputeerde **Loggen** geeft aan dat de titel voorlopig Masterplan Wonen blijft. Wellicht kan er voor de eindversie gezamenlijk een naam worden bedacht. Spreker geeft aan dat het streven is om Stompnetoren uiterlijk in de 2^e versie mee te nemen. De steun voor Almere is inmiddels uitgesproken
400 middels de MRA.

Alle instrumenten zijn in deze versie van het Masterplan op een zelfde wijze gepresenteerd waaronder het Stadmakersfonds. Dit fonds kan een belangrijke meerwaarde hebben. In de verdere uitwerking zullen de instrumenten verder inzichtelijk worden gemaakt en zal er een risicoparagraaf worden toegevoegd. In de verdere uitwerking zal op basis van de beschikbare instrumenten worden
405 gekeken naar een voorkeursconglomeratie. In beginsel is het goed om zo eenduidig mogelijk te zijn in de maatregelen zodat elke gemeente weet waar men aan toe is.

:

3.b Wonen: Voortgang Woonagenda 2020–2025 (B-agenda RWK 02–09–2021)

410 In de provinciale Woonagenda (2020–2025) staan de ambities, uitgangspunten en acties op het gebied van wonen. De voortgangsrapportage is bedoeld om PS te informeren over de voortgang van de actiepunten uit deze Woonagenda.

Mw. **Kaamer van Hoegee** (VVD) vraagt of de PS met enige regelmaat bijgepraat kunnen worden over de status en uitvoering van de Woonakkoorden.

415 Gedeputeerde **Loggen** antwoordt dat de Woonakkoorden op de C-agenda worden gezet. Deze kunnen worden besproken. **Spreker zal nadenken over een gepaste vorm om over de voortgang te rapporteren.**

420 **3.c Wonen: Locatie-onderzoek huisvesting buitenlandse werknemers in de
Kop van Noord-Holland (B-agenda RWK 02-09-2021)**

De Provincie Noord-Holland heeft samen met de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Dit heeft 14 voorkeurszoekgebieden opgeleverd. Binnen deze gebieden zullen de provincie en de
425 gemeenten in overleg met omwonenden en belanghebbenden de precieze locatie bepalen. Ook marktpartijen worden daarbij betrokken. Dit traject start in september. Als de locaties bepaald zijn, nemen de gemeenten in principe het voortouw om daarvoor bestemmingsplannen te maken. Op verzoek van gemeenten kan de provincie hulp bieden en bijvoorbeeld een provinciaal inpassingsplan maken.

430 Dhr. **Kaptheijns** (PVV) geeft aan dat zijn fractie gemengde gevoelens heeft over het onderzoek. Met de 14 voorkeurslocaties zou het tekort van 3000 huisvestingsplekken voor buitenlandse werknemers moeten worden opgelost. Sectoren die gebruik maken van buitenlandse werknemers kunnen niet zomaar omschakelen naar Nederlandse werknemers maar er moet zoveel mogelijk worden gedaan om werkloze Nederlanders aan het werk te krijgen in de betreffende sectoren. Draagvlak voor het
435 huisvesten van buitenlandse werknemers is niet alleen bestuurlijk maar ook maatschappelijk erg belangrijk. Het is positief dat er bij de uitwerking van de locaties ingezet wordt op de participatie van omwonenden. Uit het onderzoek blijkt dat er weinig draagvlak is voor locaties in en nabij dorpen en meer draagvlak voor locaties op en nabij bedrijventerreinen. De PVV is van mening dat er terughoudend omgegaan moet worden met voorkeurszoekgebieden nabij kernen tenzij uit
440 onderzoek duidelijk blijkt dat hier draagvlak voor is. De fractie zou graag zien dat de gedeputeerde het belang van grootschalige draagvlakonderzoeken onder de aandacht van de gemeenten brengt. De fractie vindt het onaanvaardbaar als de provincie eenzijdig locaties zou gaan aanwijzen via provinciale inpassingsplannen waar geen lokaal draagvlak voor is en waardoor mogelijke woningen voor de eigen inwoners verloren gaan.

445 Mw. **Alberts** (SP) vraagt hoe de gedeputeerde gaat bewerkstelligen dat huurwoningen in de kernen leegkomen voor andere doelgroepen. Worden de verkamerde panden dan weer gezinswoningen? Hoe krijgen we eigenaren zover? Hoe worden deze veelal verkochte sociale huurwoningen teruggebracht in de voorraad? Hoe is de participatie geregeld bij het invullen van de zoekgebieden? Gaat er gewerkt worden met de geadviseerde basale voorwaarden of wordt dit door gemeenten vastgesteld?

450 Mw. **Van Wijnen** (GL) merkt op dat haar fractie onder de indruk is van de zorgvuldigheid waarmee dit is uitgezocht. Het is goed om ook de werknemers te betrekken bij het proces. Het is goed dat de provincie de regie in deze wat meer naar zich heeft toegetrokken.

Mw. **Van Andel** (CDA) is blij dat de provincie deze rol op deze manier oppakt. Planologisch zal de samenwerking met de gemeenten aangegaan moeten worden. Ook zal samen met de gemeenten
455 goed gekeken moeten worden naar het betrekken van de omgeving op een goede manier.

Dhr. **Klein** (CU) constateert dat er een zorgvuldig proces is doorlopen waarbij input uit allerlei gremia is samengebracht en gebruikt waardoor er nu 14 concrete zoekgebieden voorliggen. De fractie is het eens met de actieve rol die de provincie kiest. Uiteraard moet er altijd goed samen worden gewerkt met de gemeenten. Respondenten spreken vaak een voorkeur uit voor huisvesting in kleinschalige
460 locaties. De provincie heeft de voorkeur voor grootschalige locaties. In hoeverre is dit een risico voor het participatietraject in het vervolgproces?

Dhr. **Van Gilse** (VVD) dankt de gedeputeerde voor het gedegen onderzoek dat is uitgevoerd. Bij de uitwerking zal er veel aandacht moeten zijn voor communicatie en participatie. Het gaat om een gevoelige functie waarbij draagvlak van belang is. Om misstanden te voorkomen in de huisvesting en
465 reguliere woningen vrij te spelen voor de woningmarkt is dit een belangrijk probleem om aan te pakken. De fractie vraagt de gedeputeerde om de gemeenten met kennis en capaciteit te blijven

ondersteunen. Op welk moment wordt het provinciale inpassingsplan ingeschakeld?

Dhr. **Hollebeek** (PvdD) ondersteunt de actieve rol van de provincie hierin.

470 Dhr. **Vink** (D66) geeft aan dat zijn fractie het een concreet, goed uitgewerkt stuk vindt. Het is mooi dat er 14 voorkeurslocaties liggen. De vraag is hoe men tot realisatie komt.

Dhr. **Muurlink** (PvdA) geeft aan dat zijn fractie de actieve rol van de provincie hierin ondersteunt. Alles is zorgvuldig onderzocht. Gevraagd wordt hoe het provinciale inpassingsplan zich verhoudt tot een eventueel gemeentelijk resultaat dat niet voldoet.

475 Gedeputeerde **Loggen** dankt voor de complimenten voor het uitgebreide en zorgvuldige traject dat op heden is doorlopen. Er is een noodzaak voor huisvesting voor buitenlandse werknemers. In deze provincie zijn onvoldoende Nederlandse werknemers. Hiervoor zijn arbeidskrachten van buiten Nederland nodig. Als de samenwerking met een gemeente niets oplevert en de gemeente iets anders gaat doen dan is afgesproken moet het mogelijk zijn om het provinciale inpassingsplan toe te kunnen passen. Het is beter om dit vooraf goed met elkaar af te spreken. Een PIP kan ook op
480 verzoek van een gemeente worden toegepast.

Als alles op een goede manier met elkaar wordt afgesproken komen de woningen waarin de buitenlandse werknemers nu wonen, weer terug op de markt. Dit is de ervaring elders in het land. Met alleen kleine locaties wordt het aantal benodigde woningen niet gehaald. Daarom is in het onderzoek de focus gelegd op de grote locaties. Bedrijventerreinen zijn niet altijd geschikt met name
485 als het om een courant bedrijventerrein gaat of als er zware industrie is gevestigd. Op het moment dat samen wordt afgesproken dat dit de juiste locaties zijn, dan moeten we hier samen zo snel mogelijk mee aan de slag.

490

3.d Wonen: Tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers Rijksweg 23 Hippolytushoef in BPS (B-agenda RWK 02-09-2021)

De gemeente Hollands Kroon doet het verzoek om tijdelijke huisvesting van buitenlandse
495 werknemers op het perceel Rijksweg 23 Hippolytushoef mogelijk te maken. Realisatie is op grond van de Omgevingsverordening NH2020 niet mogelijk, omdat het perceel is gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap. De gemeente ziet realisatie van de tijdelijke huisvesting als een win-win situatie door de op het perceel aanwezige leegstaande stallen te slopen, dan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers te realiseren voor een periode van 15 jaar en daarna alle
500 bebouwing weg te halen en het perceel als weiland terug te geven aan het landschap. Gedeputeerde Staten adviseert om geen medewerking te verlenen aan dit verzoek, en legt dit onderwerp ter bespreking voor aan de commissie RWK. De commissieleden RWK kunnen hun visie meegeven aan GS.

Dhr. **Klein** (CU) geeft aan dat zijn fractie begrip heeft voor de keuze van de locatie. De argumenten
505 van GS zijn ook begrijpelijk en de fractie gaat hierin mee. Als er toestemming wordt gegeven aan de gemeente Hollands Kroon dan alleen wanneer er geborgd kan worden dat de bebouwing na 15 jaar echt wordt verwijderd.

Mw. **Wijnen** (GL) zegt dat haar fractie het voorstel van GS steunt. Men moet uiterst terughoudend omgaan met tijdelijkheid.

510 Dhr. **Vink** (D66) zegt dat in de reactie goed en overtuigend is gemotiveerd dat er alternatieven zijn, dat het om een structurele vraag gaat en dat de tijdelijkheid van deze oplossing zeer de vraag is. Ook zou het een precedent scheppen in het BPL. D66 is het eens met GS.

Mw. **Van Andel** (CDA) geeft aan dat haar fractie het voorstel van GS niet steunt.

Dhr. **Muurlink** (PvdA) zegt dat de fractie de afweging van GS in deze steunt.

- 515 Dhr. **Hollebeek** (PvdD) geeft aan dat zijn fractie het voorstel van GS steunt. Er is plek elders buiten het BPL en er is sprake van precedentwerking.
Dhr. **Van Gilse** (VVD) stelt dat het college een aantal duidelijke argumenten geeft waaronder de precedentwerking die ervan uitgaat. Uit het vorige voorstel is gebleken dat we met duidelijke randvoorwaarden op een goede manier tot locaties kunnen komen.
- 520 Gedeputeerde **Loggen** dankt voor de steun. Het lijkt in eerste instantie een aardig en billijk voorstel te zijn. Alles afwegende vindt GS het niet waard om hier een precedent op te creëren.

Tweede termijn

- Dhr. **Klein** (GL) vraagt naar de wettelijke mogelijkheden voor handhaving van de periode van 15 jaar.
- 525 Gedeputeerde **Loggen** zegt dat dit afgesproken kan worden maar als er over 15 jaar niet goed wordt opgelet kan het zijn dat er niets wordt ontmanteld. Dit is een risico. Daarnaast is de vraag niet van tijdelijke aard.

530 **4. Sluiting**

De **voorzitter** memoreert dat dit de laatste vergadering was waarin dhr. Vink deelnemer was van de commissie RWK. Hij bedankt dhr. Vink voor zijn bijdragen.
Vervolgens sluit de **voorzitter** onder dankzegging de vergadering om 21.45 uur.