

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
de heer H. de Jonge

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Woningbouw
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Visser

BEL/RO

Telefoonnummer +31235143610

visserj@noord-holland.nl

1 | 3

Verzenddatum

6 OKT. 2022

Kenmerk

1847966/1908627

Betreft: Indicatief woningbouw bod Provincie Noord-Holland

Uw kenmerk

Excellentie,

In juni hebben wij op uw verzoek een indicatief bod voor de bijdrage van Noord-Holland aan de nationale woningbouwopgave ingediend. In de periode tussen juni en 1 oktober hebben wij vervolgens op uw verzoek de zogenaamde 'reality check' uitgevoerd, om van een indicatief bod naar een definitief, randvoorwaardelijk bod te komen.

Met dank aan de inzet van gemeenten, waterschappen, huurdersorganisaties, ontwikkelaars en woningcorporaties hebben wij de haalbaarheid van ons indicatief bod in beeld gebracht. Wij hebben ons bod – en dan vooral de in te vullen randvoorwaarden, waarvan de haalbaarheid van ons bod afhankelijk is – hierop aangescherpt. Samen met het ingevulde afsprakenkader, vormt dit randvoorwaardelijk bod onze inzet voor de Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk – provincie Noord-Holland.

De nationale woningbouwdoelstelling is om in de periode 2022 tot en met 2030 (bruto) 900.000 woningen te bouwen. De provincie neemt – samen met de regio's en gemeenten van Noord-Holland – verantwoordelijkheid door in deze periode bijna 184.000 woningen bruto te willen realiseren en zo netto, na aftrek sloop, ruim 162.000 woningen toe te voegen. Ofwel, ruim 20% van de nationale opgave.

Een dergelijke hoge productie is alleen mogelijk wanneer wij een integraal afgewogen antwoord hebben op conflicterende doelstellingen en knelpunten, waarbij het onder andere gaat over stikstof, geluid,

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

energiecongestie, water & bodem sturend, toekomstbestendig bouwen, mobiliteit én betaalbaarheid van de nieuwbouw en de woningvoorraad.

Resultaten *reality check*

Uit de reality check komt naar voren dat de partijen die deze woningen daadwerkelijk moeten gaan bouwen, de woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, terechte zorgen hebben over de haalbaarheid van deze opgave. Deze zorgen komen voort uit de door ons geformuleerde en met hulp van het Rijk in te vullen randvoorwaarden. Deze worden door hen herkend en zijn op basis van hun inbreng aangescherpt. Daar bovenop komen nog de huidige economische omstandigheden met stijgende bouwkosten enerzijds en hogere hypotheekrente anderzijds. Hierdoor lijkt na een periode van meewind, nu een periode van tegenwind aan te breken voor bouwers, met alle onzekerheden van dien.

Tegelijkertijd erkennen alle partijen de noodzaak en de wenselijkheid van het realiseren van deze grote aantallen (betaalbare) woningen in Noord-Holland, gezien de grote, toenemende vraag, het bestaande woningtekort en de (on)betaalbaarheid van het wonen in Noord-Holland.

De gemeenten hebben meer dan voldoende plancapaciteit en locaties beschikbaar om in de woningbouwaantallen uit het randvoorwaardelijk bod te voorzien, mits met hulp van het Rijk de juiste randvoorwaarden, zoals geformuleerd in ons bod, worden gecreëerd. Het is daarom belangrijk dat de focus niet ligt op het toevoegen van nog meer plannen, maar op de uitvoering, het creëren van de noodzakelijke randvoorwaarden en financiële ondersteuning vanuit het Rijk daarbij. Wij constateren met tevredenheid dat u hierover wederkerige afspraken met ons wilt maken.

Indien het Rijk hierop vanuit deze wederkerige afspraken (tijdig) levert, zien provincie en gemeenten de opgave uit het indicatieve bod als haalbaar. Gezien de reality check is het niet reëel om, zoals u ons heeft gevraagd te onderzoeken, nóg meer woningen te realiseren. Om deze reden is ons definitieve, randvoorwaardelijke bod gelijk aan ons eerdere, indicatieve bod.

Samenwerken aan de opgave

Wij gaan als provincie met regio's en gemeenten aan de slag om dit randvoorwaardelijk bod te vertalen naar regionale woondeals, één voor Noord-Holland Noord en één voor de MRA, samen met de provincie Flevoland (voor Almere en Lelystad).

Goede resultaten met onder andere de Woningbouwimpuls, flexpools en maatregelen die voortkomen uit de bestaande Woondeal MRA, geven ons het vertrouwen dat u ons helpt met het creëren van de juiste randvoorwaarden. Zodat wij vervolgens vanuit een goede samenwerking tussen Rijk, regio's en provincie, samen met de bouwers, een grote bijdrage kunnen leveren aan het inlopen van het nationale woningtekort en dat van Noord-Holland in het bijzonder. Iedere partij vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheden.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris

R.M. Bergkamp



voorzitter

A.Th.H. van Dijk

3 bijlage(n)

- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk - provincie Noord-Holland
- Randvoorwaardelijk woningbouw bod provincie Noord-Holland
- Verslag uitgevoerde reality check

CONCEPT

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk – provincie Noord-Holland

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het randvoorwaardelijk provinciaal bod, dat integraal onderdeel is van deze bestuurlijke afspraken (zie bijlage 1):

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke en urgente opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken en de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het randvoorwaardelijk provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het randvoorwaardelijk provinciaal bod en in onderstaande tabel. ¹

Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland								
LET OP: ONDERSTAANDE PRODUCTIE IS ALLEEN HAALBAAR INDIEN AAN DE RANDVOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huurwoningen <i>Onder voorbehoud woondeal</i>	Midden huurwoningen
2022	17.800	31.609	19.264	4.880	4.100	2.430	4.635	<i>Uitwerking in de woondeals,</i>
2023	18.800	32.266	17.674	5.640	3.670	2.520	5.360	
2024	19.900	38.186	18.082	5.970	4.450	2.750	5.670	
2025	20.400	33.866	7.972	6.120	4.680	2.800	5.810	
2026	20.600	31.560	6.259	6.180	4.700	2.860	5.870	
2027	21.300	24.185	3.607	6.390	4.860	2.950	6.070	
2028	21.400	21.061	3.799	6.420	4.900	2.950	6.100	
2029	21.600	20.469	3.726	6.480	4.920	3.000	6.160	
2030	21.800	13.256	1.282	6.540	4.980	3.010	6.210	
Totaal	183.600	246.457	81.665	54.620	42.050	25.270	51.885	n.t.b.

In bovenstaande tabel is het aandeel betaalbaar gebaseerd op het bod en de - door Rijk en provincie gedeelde - ambitie om te voldoen aan de doelstelling van twee derde betaalbaar (waarbij

¹De in deze tabel opgenomen aantallen zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod.

is uitgegaan van bijna 30% sociaal en circa 36% middensegment). De aantallen betaalbare woningen liggen daarmee hoger dan nu al in de plancapaciteit is opgenomen. Het programma van de woondealregio's is deels nog niet bepaald, wat ruimte biedt om dit nader in te vullen. Dit is daarmee onderdeel van de verdere uitwerking in regionale woondeals, evenals het aandeel middenhuurwoningen dat door woningcorporaties wordt gerealiseerd. Bij deze verdere uitwerking wordt rekening gehouden met berekeningen van het Rijk, gebaseerd op zowel de behoefteraming in Socrates als de Nationale prestatieafspraken over corporatiewoningen, die uitkomen op een indicatief aantal van 7600 middenhuur corporatie-woningen in Noord-Holland.

- 1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave zoals beschreven in het randvoorwaardelijk bod.

Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 4).

2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS zet zich in voor het tijdig omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen steeds minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Om wel te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de vraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt. Plancapaciteit voor vijf jaar en verder blijft deels zacht om dit adaptief programmeren mogelijk te maken.
- 2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van plannen - en tijdig hard maken daarvan - is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen. Voor dit volgen van de voortgang wordt gebruik gemaakt van bestaande instrumenten van de provincie en regio's:
 - de monitor plancapaciteit,
 - de 'projectenlijst versnellingsmogelijkheden' (waarin de grotere projecten vanaf 250 in NHN en vanaf 500 in de MRA) zijn opgenomen),
 - voortgangsgesprekken van de bouwambassadeur,
 - het sturingsinstrument primavera,
 - de jaarlijkse rapportage 'Monitor Woningbouw'.

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen

in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

4. Woningbouw voor ouderen

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Dit kan ook de doorstroming helpen en daarmee eengezinswoningen vrijspelen.

Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. In de plancapaciteit van Noord-Holland zijn tot en met 2030 momenteel ruim 113.000 appartementen voorzien, dit zijn normaal gesproken grotendeels nultreden-woningen.

- 4.1 Afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken zijn niet standaard onderdeel van het provinciale bod, aangezien hierin niet eerder een rol voor de provincie lag en de benodigde informatie nog niet beschikbaar is. Het uitwerken van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave is maatwerk. In Noord-Holland geldt dat dit in 2023 nader wordt uitgewerkt als onderdeel van de aanpak voor (deel-)regionale woonzorgvisies, waarna dit onderdeel wordt van de twee regionale woondeals.

5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

- 5.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten. In de regionale woondeal MRA geldt dat – in lijn met de Verstedelijkingsstrategie van de Rijk en MRA - ook Flevoland partij is.

De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. Indien nodig worden hier op onderdelen procesafspraken over gemaakt, die in 2023 nader worden ingevuld. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

- 5.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave afspraken over de uitvoering van de woningbouw, op het niveau van plancapaciteit. Voor zover er in de woondeal afspraken over specifieke projecten worden gemaakt, gaat het om grotere projecten, die cruciaal zijn om de (deel)regionale of provinciale opgave te behalen, of projecten waar het Rijk een bijdrage aan verleend (bijvoorbeeld via de Woningbouwimpuls, versnellingsmiddelen, grootschalige woningbouwlocaties of anderszins). De focus ligt op realisatie van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend (proces)afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, studentenhuusvesting en de verdere uitwerking en doorvertaling van de woon- zorgvisies in relatie tot de regionale woondeals. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, in lijn met 'fair share'.
- 5.3 Onderstaande kritische succesfactoren, ofwel de randvoorwaarden uit het bod van de provincie (zie paragraaf 6 en het randvoorwaardelijk bod van de provincie, bijlage 1) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken

zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage en inzet als de bijdrage en inzet vanuit de provincie.

6. Kritische succesfactoren en ondersteuning

Woningen worden gerealiseerd onder een aantal afhankelijkheden, door het Rijk de kritische succesfactoren genoemd en in het bod van de provincie als randvoorwaarden voor de woningbouwaantallen opgenomen.

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.).
- 6.2 De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Het Rijk participeert daarom actief gedurende de gehele looptijd van de woondeals (tot en met 2030) in de twee regionale woondeals in Noord-Holland namens het gehele kabinet en speelt een actieve rol in het oplossen van knelpunten waar het Rijk een bijdrage aan kan leveren dan wel voor aan de lat staat.
- 6.3 Het randvoorwaardelijk bod van de provincie Noord-Holland kan alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van deze opgave. Het randvoorwaardelijk bod is daarom integraal onderdeel van voorliggende bestuurlijke afspraken.

Overzicht van deze randvoorwaarden voor woningbouw in Noord-Holland:

- A. Stikstof
- B. Energie-infrastructuur
- C. Geluidscumulatie
- D. Betaalbaarheid
- E. Mobiliteit
- F. Toekomstbestendig bouwen
- G. Focus op de uitvoering

In het randvoorwaardelijk provinciaal bod is waar mogelijk toegelicht op welk deel van de geplande woningen de randvoorwaarde betrekking heeft. Indien de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, zal dit onvermijdelijk tot – door beide partijen ongewenste - vertraging van de woningbouwproductie leiden.

- 6.4 Het is zaak om ons als overheden, samen met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) en waterschappen, in te spannen om vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden de juiste randvoorwaarden te creëren. Hierover worden in de regionale woondeals wederkerige afspraken gemaakt.

7. Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang

via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen om bij te sturen als de voortgang stukt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening² vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in gemeenten waarbij het toegroeien naar 30% sociaal evident niet logisch of haalbaar is, zoals gemeenten in krimpregio's of gemeenten met een grote herstructureringsopgave. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

² Specifiek voor de inzet op wonen is de Omgevingsvisie nader uitgewerkt en toegelicht in de provinciale Woonagenda en het Masterplan Wonen van de provincie.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten. Noord-Holland loopt voorop met de al bestaande monitor plancapaciteit, waarin de plancapaciteit, segmenten en planning al – grotendeels openbaar – beschikbaar zijn. Dit sluit aan bij de recent gemaakte interbestuurlijke afspraken over uitgangspunten van de landelijke monitoring plancapaciteit.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt, via de regionale woondeals, nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave, waaronder de MRA, geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. In het geval van de MRA zijn twee provincies bij dit overleg betrokken. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande monitoring van de provincie, zoals genoemd bij onderdeel 2.3. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op"

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten via de (deel)regionale bouwtafels agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

Handtekeningen

Bijlage 1 **Randvoorwaardelijk provinciaal bod provincie Noord-Holland**
(integraal onderdeel van de bestuurlijke afspraken woningbouw tussen Rijk en Provincie Noord-Holland)

Randvoorwaardelijk woningbouw bod van de provincie Noord-Holland

Kern van het bod samengevat:

Noord-Holland zet zich in om in de periode 2022 tot en met 2030 ruim 183.000 in onze provincie te realiseren, zodat de woningvoorraad – na aftrek van sloop – met minimaal 162.000 woningen toeneemt. Een dergelijke hoge productie is uitsluitend mogelijk wanneer het Rijk helpt om tijdig in de juiste randvoorwaarden te voorzien en knelpunten weg te nemen. Het gaat daarbij onder andere over oplossingen voor stikstof, energiecongestie, geluidscumulatie, mobiliteit en betaalbaar en toekomstbestendig bouwen.

Met dit randvoorwaardelijk bod wil de provincie ruim twintig procent van de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen realiseren. In lijn met de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt in het programma ingezet op twee derde betaalbare woningen, inclusief dertig procent sociale huur. Via regionale woondeals worden hierover nadere afspraken gemaakt met gemeenten en woningcorporaties. Dit vraagt daarnaast ook nauwe samenwerking met andere partijen, zoals ontwikkelaars, waterschappen, nutsbedrijven en vertegenwoordigers van huurders.

Inzet van de provincie is om met hulp van het Rijk en de andere betrokken partijen het woningtekort terug te dringen en de betaalbaarheid van het wonen in Noord-Holland te verbeteren.

1. Inleiding

De woningbouwopgave in Nederland en zeker ook in de provincie Noord-Holland is enorm. Er is een grote behoefte aan extra woningen, maar het tempo in de nieuwbouw komt onvoldoende aan deze grote vraag tegemoet. Mede hierdoor stijgen overal de prijzen en wordt het voor veel Noord-Hollanders steeds moeilijker om betaalbaar te wonen, of om überhaupt een woning te vinden. De situatie op de woningmarkt is voor steeds meer mensen nijpend en vraagt om ingrijpen. Om deze reden zetten wij als provincie al langer in op versnelling van de woningbouw, via diverse aanpakken en hulp aan gemeenten.

Het Rijk neemt ook verantwoordelijkheid in deze opgave, met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en de daaraan verbonden programma's. De NWBA en onderliggende programma's laten de breedte, urgentie en samenhang van de verschillende opgaven zien. Zo kunnen de problemen met de betaalbaarheid van het wonen niet alleen door woningbouw worden opgelost, maar vraagt dit ook aanvullende maatregelen in beleid en aanpassing van wet- en regelgeving door het Rijk. Via de NWBA wordt hier een zeer gewenste impuls aan gegeven. Wij dragen via dit randvoorwaardelijk bod graag bij aan de woningbouw en betaalbaarheidsopgave die hier uit voortkomt.

Woningbouw is onderdeel van een integrale en kwalitatieve opgave

Het randvoorwaardelijke woningbouwbod is onderdeel van en kan niet los worden gezien van deze integrale opgave. We bouwen niet alleen woningen, we bouwen samenlevingen. De ruimte in Noord-Holland is schaars, doordat er meer ruimtelijke ontwikkelingen spelen en een plek moeten krijgen. Denk bijvoorbeeld aan de grote uitdagingen van de energietransitie. En daarnaast kunnen we geen woningen bouwen zonder antwoord te geven op vraagstukken als stikstof, vliegtuiggeluid, bereikbaarheid, klimaatbestendigheid, leefbaarheid, toenemende druk op recreatiegebieden, landschap en natuur. Allemaal randvoorwaarden voor voldoende, toekomstbestendige en betaalbare woningbouw. Dit vraagt ook om een gebalanceerde afstemming van wonen, werken, recreëren - en verplaatsen daartussen.

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 woningen die goed bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van onze huidige en toekomstige inwoners passen. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing hebben woningcorporaties meer mogelijkheden om hier een grote bijdrage aan te leveren, door woningen te bouwen, betaalbaar te houden én te verduurzamen. Naast het versnellen van de woningbouw vinden we het ook belangrijk dat bouwmaterialen worden hergebruikt of herbruikbaar zijn en dat er bij de bouwplannen rekening wordt gehouden met water, bodem en het veranderende klimaat.

Niet alle ambities kunnen overal tegelijk worden gerealiseerd, maar het is belangrijk dat we met elkaar de juiste afwegingen maken en blijven nadenken over wat er mogelijk is en wáár. In dit kader werken we samen met het Rijk al aan de NOVEX-gebieden: Metropoolregio Amsterdam, Noordzeekanaalgebied, Schiphol en het Groene Hart. De komende jaren wordt de integrale opgave verder uitgewerkt, onder andere door het sluiten van een provinciaal arrangement. Dit is een doorlopend proces. Ook de woningbouwopgave uit dit randvoorwaardelijk bod moet een plek krijgen in de afwegingen die worden gemaakt in het ruimtelijk, provinciaal arrangement.

Realiteitszin in de opgave

Vanuit deze integraliteit van de opgave en daaruit voorkomende knelpunten hadden wij in ons indicatieve bod al toegelicht dat de woningbouwopgave alleen mogelijk is indien er oplossingen komen voor conflicterende doelstellingen en knelpunten, zoals stikstof, geluid, mobiliteit en betaalbaarheid. Bij het oplossen van deze zaken is een belangrijke, randvoorwaardelijke rol voor het Rijk weggelegd. Afgelopen maanden hebben wij op verzoek van het Rijk een 'reality check' uitgevoerd op het indicatieve bod dat wij in juni aan het Rijk hebben voorgelegd.

Op basis van de reality check kwam naar voren dat alle betrokken partijen zich grote zorgen maken of de randvoorwaarden wel tijdig kunnen worden ingevuld om tot voldoende woningbouw te komen. Aan de vraag ligt het niet, zowel in het noorden als in het zuiden van de provincies zien de partijen grote druk op de woningmarkt en behoefte aan veel extra woningen. Maar vooral bouwers, ontwikkelaars en corporaties maken zich, behalve over de randvoorwaarden, grote zorgen over de conjunctuur. Afgelopen jaren was er voor bouwers juist meewind op de woningmarkt, waardoor het eenvoudiger was om de juiste randvoorwaarden te creëren. Momenteel steekt er economisch gezien een tegenwind de kop op. Mensen hebben minder te besteden voor wonen door inflatie en stijgende hypotheekrente, terwijl ook de bouwkosten stijgen door inflatie, toenemende prijzen voor bouw materiaal en personeelskosten, terwijl er ook nog eens gebrek is aan personeel. Daarnaast speelt mee dat beleggers momenteel in onzekerheid verkeren over regulering van middenhuur en bouwers en gemeenten over de gevolgen van de invoering van de Omgevingswet.

In de reality check komt de bruto productie iets lager uit dan in het indicatieve bod. De netto productie, uiteindelijk het belangrijkste, komt juist iets hoger uit. Gezien het feit dat de historische sloopcijfers en de verwachting van sloop hoger zijn dan wat gemeenten nu hebben opgegeven, terwijl we wel minimaal 162.000 woningen willen toevoegen, lijkt het noodzakelijk om vast te houden aan de bruto bouw van 183.600 woningen.

Een nog hogere doelstelling, zoals het Rijk naar aanleiding van het indicatieve bod aan ons vroeg, is op basis van de reality check niet realistisch.

Een uitgebreide toelichting op het proces en de uitkomsten van deze reality check is als bijlage aan dit randvoorwaardelijk bod toegevoegd. Daarnaast zijn de resultaten en aandachtspunten die voortkwamen uit de reality check waar mogelijk verwerkt in de (toelichting op de) randvoorwaarden.

Indicatief bod wordt definitief, randvoorwaardelijk bod

We realiseren ons dat de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 onder de huidige omstandigheden, randvoorwaarden en knelpunten niet of nauwelijks haalbaar is. Gezien de grote urgentie op de woningmarkt willen we ons hier echter niet zonder meer bij neerleggen, maar ons samen met Rijk en andere betrokken partijen ervoor inspannen dat de productie niet lager uitvalt dan wat nodig is, maar juist zo dicht mogelijk bij die doelstelling van 162.000 extra woningen komt. En dat kan alleen door de lat hoog te leggen.

Ons indicatieve bod van 183.600 woningen bruto blijft daarom, ondanks de terechte zorgen van ontwikkelaars en woningcorporaties, staan. Onder voorbehoud en afhankelijk van de randvoorwaarden. De zeer ruime plancapaciteit geeft ruimte om vertraging en uitval van plannen op te vangen. De productie in jaarschijven loopt langzaam op, in de hoop en verwachting dat aan het eind van de periode de randvoorwaarden zijn ingevuld. Wij doen een beroep op het Rijk om ons te helpen door op de in dit bod genoemde randvoorwaarden te leveren, zodat wij er samen met de andere stakeholders voor kunnen zorgen dat wij vervolgens voldoende woningen kunnen leveren. De vele Noord-Hollandse woningzoekenden rekenen op ons.

2. Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland

Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland								
LET OP: ONDERSTAANDE PRODUCTIE IS ALLEEN HAALBAAR INDIEN AAN DE RANDVOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huurwoningen Onder voorbehoud woondeal	Midden huurwoningen
2022	17.800	31.609	19.264	4.880	4.100	2.430	4.635	Uitwerking in de woondeals,
2023	18.800	32.266	17.674	5.640	3.670	2.520	5.360	
2024	19.900	38.186	18.082	5.970	4.450	2.750	5.670	
2025	20.400	33.866	7.972	6.120	4.680	2.800	5.810	
2026	20.600	31.560	6.259	6.180	4.700	2.860	5.870	
2027	21.300	24.185	3.607	6.390	4.860	2.950	6.070	
2028	21.400	21.061	3.799	6.420	4.900	2.950	6.100	
2029	21.600	20.469	3.726	6.480	4.920	3.000	6.160	
2030	21.800	13.256	1.282	6.540	4.980	3.010	6.210	
Totaal	183.600	246.457	81.665	54.620	42.050	25.270	51.885	n.t.b.

Toelichting bij de cijfers uit bovenstaande tabel

Jaarschijven

Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die – helaas - niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waar - ook voor de korte termijn - sprake is van een zogenaamde ‘boeggolf’ van plannen waar aan wordt gewerkt en waarvan oplevering op korte termijn is voorzien, maar waarvan een deel alsnog doorschuift. Daarnaast geldt dat er vaak ook een verschil is tussen daadwerkelijke oplevering en de administratieve afhandeling daarvan. De verdeling over jaarschijven in bovenstaande tabel is daarom **indicatief**. We kunnen nu al met zekerheid stellen dat hierin jaarlijks verschillen in op gaan treden. Dit komt ook doordat deze aantallen afhankelijk zijn van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod. Indien dit (nog) niet het geval is, zijn deze aantallen niet haalbaar en zal de jaarlijkse productie lager uitvallen.

Via de *governance* afspraken wordt dit gevolgd en waar nodig door stakeholders – overheden, corporaties en marktpartijen – geanticipeerd, rekening houdend met de haalbaarheid van de doelstelling voor de periode 2022 t/m 2030 als geheel. Voor meer inzicht in de korte termijn productie wordt daarbij gebruik gemaakt van het sturingsinstrument primavera. Omdat niet de volledige productie in Primavera is opgenomen, is voor het randvoorwaardelijk bod in bovenstaande tabel van de plancapaciteit uitgegaan.

Vrijwel alle regio's hebben via de reality check laten weten dat de sociale huurwoningen allemaal of grotendeels door woningcorporaties worden gebouwd. Amsterdam en Haarlem hebben via de reality check doorgegeven dat een deel (tot 25%) mogelijk door andere partijen wordt gerealiseerd. De corporaties hebben laten weten dat financieel gezien de benodigde opgave per deelregio aan te kunnen. Daadwerkelijke realisatie hangt ervan af of zij voldoende positie c.q. locaties krijgen en is tevens afhankelijk van de in het bod genoemde andere randvoorwaarden voor het bouwen van woningen. Op basis van deze informatie van gemeenten en corporaties gaan we er in de tabel van uit van dat het aandeel sociaal voor 90% door woningcorporaties gerealiseerd wordt. Dit wordt bij de uitwerking van de woondeal door gemeenten en corporaties gezamenlijk verder uitgewerkt. De tabel wordt hierop na vaststelling van de woondeals geactualiseerd.

Harde plancapaciteit

In bovenstaande tabel wordt met 'harde' plancapaciteit bedoeld op de planologische status, in lijn met de uitgangspunten van de monitor plancapaciteit.

Middenhuur door corporaties

Het aandeel middenhuurwoningen dat door corporaties wordt gerealiseerd is nog niet bekend. Door gemeenten is in het kader van de reality check wel aangegeven dat er met corporaties afspraken zijn over toevoegen van woningen in het middensegment (soms overigens vanuit de voorraad, in plaats van door nieuwbouw), maar dit is nog onvoldoende uitgewerkt om in de tabel op te nemen. Dit wordt in het traject van de woondeals verder uitgewerkt.

Aandeel betaalbaar

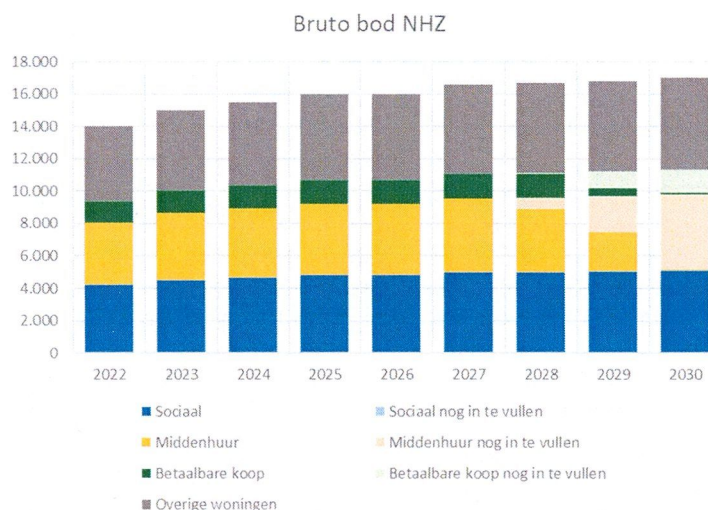
In bovenstaande tabel is het aandeel betaalbaar gebaseerd op het bod en de ambitie om te voldoen aan de doelstelling van twee derde betaalbaar (30% sociaal en 36% middensegment). De aantallen betaalbare woningen liggen daarmee hoger dan nu al in de plancapaciteit is opgenomen. Dit wordt hieronder per woondeal regio nader toegelicht.

Doelstelling twee derde betaalbaar Noord-Holland Zuid (NHZ)

In NHZ bevat de plancapaciteit ruim voldoende plannen (circa 130%) om in de nieuwbouwdoelstelling van 30% sociale huurwoningen te voorzien. Deze sociale huurwoningen zijn vooral in de eerste jaren (tot en met 2026) geprogrammeerd. Hierdoor ontstaat ook hier een soort 'boegolf', een theoretisch 'overschot' aan sociale huurwoningen ten opzichte van de jaarlijkse doelstelling en de reële jaarproductie, terwijl er in de latere jaren juist een tekort aan plannen voor sociale huur is. Doordat in de praktijk de zogenaamde 'boegolf' altijd afvlakt en verder doorschuift, is het realistischer dat ook een deel van de in de beginjaren geplande sociale huurwoningen in werkelijkheid pas later in de periode 2022 t/m 2030 wordt gebouwd. Dit is in de jaarschijven verwerkt: de productie is gelijkmatiger over de jaren verdeeld.

Voor de woningen in het middensegment geldt in NHZ eveneens dat deze vooral in de eerste jaren zijn geprogrammeerd. In het middensegment is het totaal aan plannen minder dan wat er in totaal nodig is tot en met 2030. Voor middenhuur zijn er circa 7.500 woningen tekort in de plancapaciteit, voor betaalbare koop circa 2.500. Daardoor ontstaat vanaf 2028 een tekort ten opzichte van de doelstelling van 36% voor dit segment. De plancapaciteit biedt echter voldoende ruimte om dit aan te vullen, aangezien bij een groot deel (circa 23% tot 2030) van de plancapaciteit nog niet is bepaald in welk segment de woningen worden geprogrammeerd. Dit geldt vooral voor de plannen na 2025.

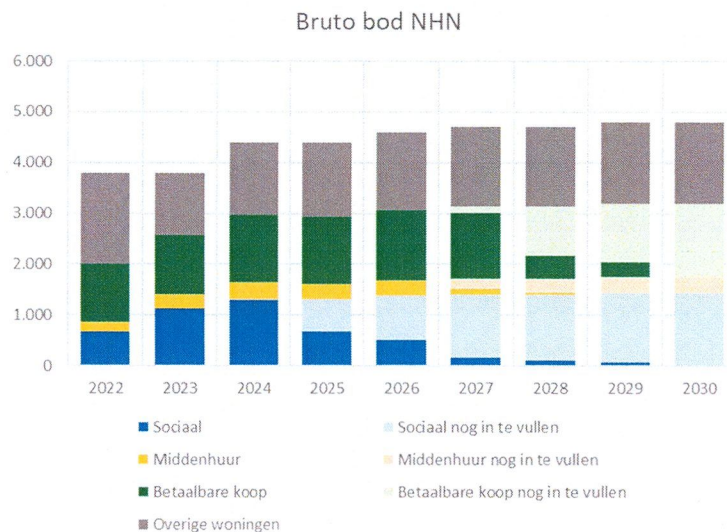
Voor zowel sociale huur als voor het middensegment geldt dat deze 23% onbekend tevens kan worden benut om het aandeel betaalbaar in de productie tot en met 2030 waar nodig te verhogen. Bijvoorbeeld om vertraging of uitval van projecten op te vangen, maar ook om vanuit de 'fair share' doelstelling toe te groeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de woningvoorraad. Hierover worden via het opstellen en uitvoeren van de woondeal MRA (waar NHZ onderdeel van is) aanvullende regionale afspraken gemaakt. De tabel met jaarschijven wordt hierop na vaststelling van de woondeal geactualiseerd.



Doelstelling twee derde betaalbaar Noord-Holland Noord (NHN)

In NHN bevat de plancapaciteit nog (ruim) onvoldoende sociale huurwoningen om in de nieuwbouwdoelelstelling van 30% sociaal te voorzien (circa 7.300 tekort). Ook voor het middensegment, zowel betaalbare koop (circa 4.400 tekort) als middenhuur (circa 900 tekort), zijn er te weinig plannen. Aangezien er voor de korte termijn niet aan al gemaakte afspraken over het programma wordt getornd (tenzij dit mogelijk is zonder vertraging van het project te veroorzaken), betekent dit dat NHN pas op termijn, vanaf 2025, aan de doelstelling van twee derde betaalbaarheid kan voldoen.

In NHN is bij 65% procent van de plancapaciteit (tot 2030) nog niet bekend in welk segment dit wordt gerealiseerd. Dit biedt ruimte om toe te groeien naar twee derde betaalbaar segment in het woningbouwprogramma en een 'fair share' aandeel sociaal in de woningvoorraad. Hierover worden via het opstellen en uitvoeren van de woondeal NHN aanvullende regionale afspraken gemaakt. De tabel met jaarschijven wordt hierop na vaststelling van de woondeal geactualiseerd.



Flexwoningen

De ambitie om bruto 184.000 woningen toe te bouwen en er zo netto 162.000 toe te voegen is gebaseerd op de woningbehoefte in Noord-Holland. Flexwoningen kunnen daar tijdelijk in voorzien én de ergste druk op onze overspannen woningmarkt verlichten, maar aangezien de behoefte ook na 2030 doorgroeit, rekenen wij deze niet mee bij de beoogde toename met 162.000 woningen. In de plancapaciteit van gemeenten zijn flexwoningen zeer beperkt meegenomen (circa 1.500).

Vanuit de bestuurlijke afspraken over flexwoningen, tussen Rijk en betreffende gemeenten, worden er in Noord-Holland bovenop de opgave van bruto 184.000 en netto 162.000 woningen met hulp van het Rijk – op basis van de huidige inventarisatie – 1.800 flexwoningen gerealiseerd in de periode 2022 t/m 2024. Via de uitvoering van de beide woondeals wordt komende jaren verder gezocht naar meer locaties, op basis van behoefte. Indien de reguliere productie achterblijft, wordt er op ingezet dit op te vangen door meer flexwoningen toe te voegen. Bijvoorbeeld op locaties van vertraagde woningbouwprojecten.

3. Toelichting op randvoorwaarden voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave

Het provinciaal bod is alleen haalbaar indien aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Voorliggend bod van de provincie Noord-Holland kan alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van deze opgave.

Indien de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, zal dit onvermijdelijk tot - ongewenste - vertraging van de woningbouwproductie leiden. Bij de randvoorwaarden is waar mogelijk toegelicht op welk deel van de geplande woningen de randvoorwaarde betrekking heeft. Het is zaak om ons als overheden, samen met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) en waterschappen, in te spannen om vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden de juiste randvoorwaarden te creëren.

Overzicht randvoorwaarden:

- A. Stikstof
- B. Energie-infrastructuur
- C. Geluidscumulatie
- D. Betaalbaarheid
- E. Mobiliteit
- F. Toekomstbestendig bouwen
- G. Focus op de uitvoering

3A. Randvoorwaarde: stikstof

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren is voldoende stikstofruimte nodig. Op dit moment is er onvoldoende stikstofruimte voor de woningbouwopgave in Noord-Holland. Gemeenten en de provincie zetten zich samen in om het bouwprogramma zoveel mogelijk te optimaliseren, zodat woningbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden.

Wat doen wij al?

De afgelopen drie jaar hebben wij vele stappen gezet om uit de stikstofimpasse te komen. Deze stappen zijn vastgelegd in de Strategie Noord-Hollandse aanpak stikstofproblematiek 2021-2022. Een belangrijk uitgangspunt van deze strategie is dat alle sectoren evenredig hun stikstofuitstoot moeten verminderen. De vraag naar stikstofruimte reduceren we door prioriteit te geven aan woningbouw in bestaand stedelijk gebied bij OV-knooppunten en stimuleren van fietsen en lopen als onderdeel van de ketenreis, smart-mobility en circulaire, (industriële) bio-based bouwconcepten. Daarnaast stimuleren gemeenten het emissieloos bouwen met elektriciteit in plaats van dieselgeneratoren en bouw hubs zodat de stikstofuitstoot tijdens de bouw tot een minimum beperkt wordt.

De provincie helpt gemeenten met kennis en informatie over stikstof bij woningbouwplannen. Verder heeft de provincie een stikstofbank voor de woningbouw ingesteld. Deze heeft echter nog geen vulling, omdat er eerst ruimte voor de natuur moet komen. Daarnaast is stikstofreductie in de haven- en industriële sector afhankelijk van elektrificatie, dat weer afhankelijk is van de energie-infrastructuur en netcongestie.

Wat hebben we nodig van het Rijk?

- Een landelijke stikstofaanpak van het Rijk, met een robuust bronmaatregelenpakket dat ruimte biedt voor woningbouw, rekening houdend met het sterke verband met de netcongestie én de ligging van Noord-Holland aan zee, is voorwaardelijk voor het kunnen realiseren van de Noord-Hollandse woningbouwopgave. Deze aanpak is ook nodig voor de energietransitie, Schiphol en het herstellen van de biodiversiteit.
- Dit vraagt inzet van het Rijk voor het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via (financiering van) gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt.

In onze reactie op de RO-brief van 17 mei jl. geven wij aan dat de Rijkstoezegging van 7,6 mol (landelijk), nog onvoldoende is ingevuld.

- Wij roepen het Rijk op om de industrie ook nadrukkelijk mee te nemen en daarmee maatwerkafspraken te maken. Dit vraagt een specifieke aanpak voor Tata Steel en Schiphol via de NOVEX-gebieden.
- Inzetten op een ADC-toets voor de regionale woningbouwopgave.
- Op dit moment is er onvoldoende stikstofruimte voor de woningbouwopgave. Door de 'meetcorrectie' van 17% is er nog meer stikstofreductie nodig om de nodige stikstofruimte te verkrijgen. Dit vraagt om een doorrekening zonder de meetcorrectie en een andere wijze van meten. Spoedige duidelijkheid over de meetcorrectie is behalve voor de woningbouwopgave ook nodig om in 2023 een gebiedsprogramma landelijk gebied te kunnen vaststellen.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

In opdracht van de provincie is voor ruim 150 grotere woningbouwplannen, waarmee tot 2030 in totaal 144.000 van de 184.000 woningen in Noord-Holland worden gerealiseerd, onderzocht of deze locaties in potentie een stikstof probleem hebben. Dit blijkt het geval bij 96 van de 151 projecten, waarmee ruim 91% van de woningen in deze grote projecten wordt gerealiseerd. Zie de tabel hieronder. In de 51 projecten waar stikstof geen potentieel probleem is, wordt 8,4% van de woningen gerealiseerd.

Categorie	Aantal woningbouwplannen	Aantal woningen	Percentage van totaal aantal woningen
Groen	51	12.142	8,4 %
Oranje	18	9.064	6,3 %
Rood	78	122.621	85,1 %
geen resultaat	4	276	0,2 %
Totaal	151	144.103	100,0 %

Bij deze woningbouwplannen leidt de mobiliteit in de gebruiksfase tot meer stikstofneerslag zonder extra maatregelen. De bouwfase is niet in beschouwing genomen, omdat deze tot nu toe is vrijgesteld van vergunningplicht. Daarnaast is in de berekeningen geen rekening gehouden met mogelijke oplossingen zoals intern- en extern salderen. Juist bij de grotere projecten, waar het vanwege versnelling en efficiency wenselijk is om de uitvoering op te focussen, kan het lastiger zijn om projectgebonden stikstofmaatregelen te treffen. Dit komt doordat het effect van grotere projecten verder reikt: meer depositie en op grotere afstand, vanwege de verkeerseffecten.

Legenda

Categorie groen: De maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur is kleiner dan 0,005 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie is bij deze woningbouwplannen geen issue.

Categorie oranje: De maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur ligt tussen de 0,005 mol/ha/jaar en 0,01 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie zal voor deze plannen wellicht een issue zijn, hetgeen in een nader planspecifiek onderzoek vastgesteld zal moeten worden.

Categorie rood: de maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur is hoger dan 0,01 mol/ha/jaar. Het eindoordeel is dat stikstofdepositie voor deze plannen hoogstwaarschijnlijk een issue zal zijn, en dat nader planspecifiek onderzoek nodig is.

3B. Randvoorwaarde Energie-infrastructuur

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Beschikbaarheid van energie is een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwdoelstellingen te kunnen realiseren. Op dit moment bestaan er grote congestieproblemen in Noord-Holland. Door congestie op het regionale energienetwerk is levering van elektriciteit aan grootgebruikers in vrijwel geheel Noord-Holland niet mogelijk. Op woningbouwlocaties kunnen daarom geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruikaansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook snellaadpleinen voor elektrisch (openbaar) vervoer kunnen niet worden geplaatst.

Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rond komen. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen. Het is op dit moment onduidelijk of de congestie ook consequenties heeft voor bijvoorbeeld liften en andere voorzieningen in appartementencomplexen en zorgcentra.

De vergroting van de netcapaciteit is een enorme opgave. Er is geen beleid voor innovatieve oplossingen voor het opvangen van piekbelasting, bijvoorbeeld met buurtbatterijen. We staan nog aan het begin van het nadenken over een nieuwe vorm van energie-infrastructuur.

Wat doen wij al?

Onder de vlag van de taskforce Energie-infrastructuur Noord-Holland, werken Provincie, gemeenten en netbeheerders aan drie sporen om netcongestie te verminderen

- Versnellen aanleg netinfrastructuur;
- Ontwerp van een toekomstig energienetwerk en programmering van dit toekomstig systeem;
- Stimuleren van (tijdelijke) slimme oplossingen voor netcongestie.

(https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Klimaat_Energie/Energienetwerk):

Wat hebben we nodig van het Rijk

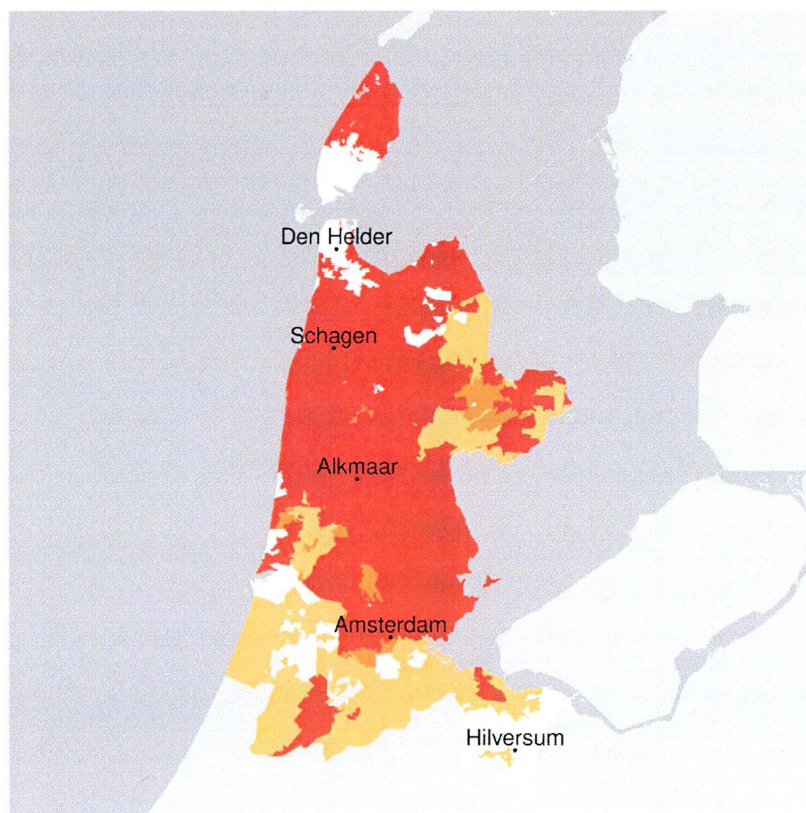
Het Rijk draagt bij aan bovengenoemde sporen, door hier uitvoering aan te geven:

- De benodigde uitbreidingen van het TenneT netwerk worden tijdig gerealiseerd om vóór 2030 tot voldoende woningbouw te kunnen komen. Dit betekent: de uitbreidingen van het netwerk uiterlijk realiseren volgens het Investeringsplan 2022 van TenneT en zo mogelijk eerder.
- Het Rijk implementeert samen met regionale netbeheerders, TenneT en medeoverheden op korte termijn een maatregelenpakket dat versnelling realiseert.
- Daar waar het Ministerie van EZK bevoegd gezag is voor projecten maakt het Rijk werk van versnelling van planvorming en procedures. Daar waar gemeente of provincie het bevoegd gezag is, draagt het Rijk bij door de randvoorwaarden voor versnelling in planvorming en procedures te regelen. Denk daarbij aan het zorgen voor voldoende capaciteit bij de Raad van State voor elektriciteitsprojecten, als aandeelhouder van TenneT zorgdragen voor het tijdig vrijmaken van capaciteit binnen TenneT, en duidelijke landelijke milieunormen instellen (bijvoorbeeld voor elektromagnetische velden). Deze randvoorwaarden dragen ook bij aan versnelling van regionale elektriciteitsprojecten.
- Het Rijk neemt een belangrijke rol in de realisatie van slimme oplossingen bij netcongestie. Deze oplossingen kunnen voor woningbouwlocaties een belangrijke bijdrage leveren aan snelle realisatie. Wij denken hierbij aan financiële prikkels en flexibel beprijzen van energie, het financieel ondersteunen van slimme oplossingen middels subsidies, het stimuleren van Smart energy Hubs en de mogelijkheden om het delen van data te vergroten.
- In de energiewet moeten meer mogelijkheden komen om netcongestie te verminderen. Het Rijk neemt hiertoe in de nieuwe wet meer experimenteerruimte op, maakt flexibele contractvormen mogelijk en implementeert zo snel mogelijk "use it or lose it". Voor woonwijken denken wij in het bijzonder aan het stimuleren van buurtbatterijen waardoor in nieuwe woonwijken piekbelasting van het net wordt voorkomen.
- Ook helpen verscherpte (B)ENG eisen voor nieuwe woningbouw (minder energieverbruik veroorzaakt minder vraag, minder druk op het net).

In onze reactie op de RO-brief van 17 mei jl. hebben wij tien aanbevelingen voor slimme netoplossingen gedaan. In de bijlage van die reactie zijn deze aanbevelingen toegelicht.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

De bouw van ruim 60.000 woningen van de beschikbare plancapaciteit tot 2030 is voorzien in transformatiegebieden. Indien bedrijven, winkels, kantoren of (maatschappelijke) instellingen geen zekerheid hebben dat zij op de beoogde nieuwe locatie worden aangesloten, kan dit betekenen dat zij niet verplaatsen, waardoor de locaties voor (een deel van) deze 60.000 woningen niet vrij komen voor woningbouw. Daarnaast worden in grote delen van Noord-Holland de commerciële en maatschappelijke functies in rood (en oranje) geraakt (zie onderstaande kaart). Dat brengt de ontwikkeling (exploitatiebegroting) en woongenot onder druk, juist bij grotere gebiedsontwikkelingen waar behalve veel woningen ook voorzieningen worden gerealiseerd.



- geen transportcapaciteit beschikbaar
- geen transportcapaciteit beschikbaar: congestiemanagementonderzoek wordt uitgevoerd
- beperkt transportcapaciteit beschikbaar
- transportcapaciteit beschikbaar

Bron: <https://www.liander.nl/grootzakelijk/transportschaarste/beschikbaarheid-capaciteit/noord-holland?cmp=kaartnoordholland>
(deze kaart wordt regelmatig bijgewerkt)

3C. Randvoorwaarde geluidscumulatie

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de woningbouwopgave)

In het zuidelijk deel van Noord-Holland staat de bouw van 70.000 woningen onder druk als gevolg van de nieuwe rekenregels voor cumulatie van geluid in de Omgevingswet. Deze cumulatieregel verplicht om ver buiten de beperkingengebieden van Schiphol (die zijn vastgelegd in het Luchthavenindelingsbesluit, LIB) luchtvaartgeluid mee te wegen in de cumulatie. Voorheen gold deze cumulatieverplichting alleen binnen de contouren van het LIB. Daarnaast is er een generieke verzwaring van 10 dB voor luchtvaartgeluid in de formule opgenomen. Dit terwijl er in de lucht niets verandert.

Voor woningbouwontwikkelingen betekent dit een verzwaring van de motiveringslast voor woningbouw en daarmee extra juridische risico's en kosten. Kwalificeren van de geluidssituatie in deze woningbouwgebieden als "tamelijk slecht" tot "zeer slecht" draagt niet bij aan bescherming van de omgeving, maar heeft - op z'n minst - een vertragend effect op een aanzienlijk deel van de geplande nieuwbouw in Noord-Holland dat buiten de wettelijke beperkingengebieden ligt.

Het is bovendien niet wenselijk dat de wet luchtvaart en de Omgevingswet niet op elkaar aansluiten:

Wat doen wij al?

We werken samen met het Rijk aan een gebiedsagenda (in het kader van NOVEX Schiphol) om de leefomgevingskwaliteit van de Schipholregio te verbeteren, met een goede balans tussen de verschillende integrale opgaven.

Wat hebben nodig van het Rijk

Voor de bouwopgave van Noord-Holland is het essentieel dat het Rijk bovenstaande problematiek oplost door ervoor te zorgen dat:

1. de Omgevingswet en de Wet Luchtvaart op elkaar aansluiten.
2. de regelgeving voor alle geluidsbronnen eenduidig wordt vastgesteld in de Omgevingswet.
3. de verzwaarde cumulatieregel wordt geschrapt.

Op hoeveel woningen heeft dit betrekking?

Op basis van de 'Impactanalyse cumulatie luchtvaargeluid fase 1' blijkt dat 70.000 geplande woningen in Noord-Holland last hebben van de nieuwe rekenregels en de generieke verzwaring.

3D. Randvoorwaarden: betaalbaarheid

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de woningbouwopgave)

De woningbouwopgave is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Juist om te zorgen voor passende huisvesting voor mensen met een lager- en middeninkomen en om de komende jaren goed in te kunnen spelen op de verander(en)de woningbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij deze grote behoefte moet in lijn met de Nationale Woon- en Bouwagenda landelijk twee derde van de nieuwe woningen (600.000) tot en met 2030 betaalbaar zijn. Met betaalbaar wordt bedoeld: het sociale huursegment (tot € 764, prijspeil 2022) samen met het middensegment: middenhuurwoningen € 1.000 per maand, prijspeil 2022) plus koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000, prijspeil 2022).

Woningcorporaties hebben via het traject van de reality check laten weten in principe voldoende middelen te hebben om het benodigde aandeel sociale huurwoningen, 30% van de nieuwbouw, te bouwen. De opgave voor middenhuurwoningen moet bij de uitwerking woondeals nog verder worden uitgewerkt. Om er zeker van te zijn dat er tijdig voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd, is het noodzakelijk dat corporaties voldoende positie hebben of krijgen om deze woningen te kunnen realiseren.

Uitgangspunt vanuit het Rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen is dat bestaande afspraken (antérieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Corporaties wijzen erop dat juist in projecten die al ver in het ontwikkelproces zijn, kan worden geborgd dat er tot en met 2030 voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Van deze projecten is het vrij zeker dat zij tijdig tot realisatie komen, terwijl veel projecten waarvan het programma nog niet van vastligt – en daardoor een aandeel betaalbaar kan worden gerealiseerd - pas na 2025 zijn gepland en daardoor onzeker zijn.

Wat doen wij al?

Tot nu toe lag er geen duidelijke taak, of instrumentarium, voor de provincie om te sturen op een specifiek aandeel sociaal en/of betaalbaar in de woningvoorraad van gemeenten of regio's. In de woonakkoorden hebben wij met de (deel)regio's wel afspraken gemaakt over het aandeel sociaal in de woningbouwopgave, maar het uitgangspunt daarbij was dat dit 'in lijn met de lokale en/of regionale behoefte' door de gemeenten zelf werd onderbouwd en bepaald.

Om de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te kunnen realiseren, neemt het Rijk regie op de volkshuisvesting. Nationale doelen zijn bepalend voor provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken. De provincie erkent de noodzaak om hierop steviger te gaan sturen. Dit vraagt aanvullend instrumentarium.

Omdat het in onze provincie voor koopstarters vanwege de hoge prijzen steeds lastiger is om een eerste stap op de koopmarkt te zetten, worden als onderdeel van het Masterplan Wonen van de provincie de mogelijkheden van een Fonds Betaalbare koop onderzocht. Via het fonds kunnen de woningen langdurig en meermaals in het betaalbare koopsegment worden aangeboden. Belangrijke voorwaarde – uitdaging – hierbij is voorkomen van verdringing en/of prijsopdrijving. Dit kan door het fonds alleen in te zetten voor nieuwbouw. Andere provincies werken deze mogelijkheid ook uit, of doen hier pilots voor. Hulp van provincies en Rijk bij het opzetten en financieren van een dergelijk fonds helpt gemeenten om de doelstelling voor het aandeel betaalbare koop in het nieuwbouwprogramma te kunnen realiseren.

Wat gaan wij doen?

Het college van Gedeputeerde Staten draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten gericht op 30% sociale huurwoningen in de voorraad, regionaal en per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van Gedeputeerde Staten doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen.

Dit doen wij door in de uitwerking van het bod in woondeals en woonzorgvisies afspraken te maken om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van tweederde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio en gemeente. Om hiernaar toe te groeien, is het uitgangspunt dat gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt, in de nieuwbouwprogrammering méér dan 30% sociale huur opnemen of op een andere wijze hun bijdrage leveren. De nieuwbouwdoelstelling voor sociale huur zal hierdoor lokaal en per deel- en woondealregio kunnen verschillen.

In de woondeal worden, samen met de gemeenten en corporaties en met consultatie van huurdersorganisaties, afspraken gemaakt over welk deel van de middenhuurwoningen in Noord-Holland door woningcorporaties wordt gerealiseerd. In het voorliggende bod en in de programmering van gemeenten zijn hier nu nog niet voldoende plannen voor, maar in de plancapaciteit is ruimte om hierop bij te sturen. Zoals bij de aantallen van het randvoorwaardelijk bod al is toegelicht, is bij circa 32% van de in de plancapaciteit opgenomen woningen het prijssegment nog niet bepaald.

Wat hebben we nodig van het Rijk

Om, ten opzichte van de huidige programmering, het aandeel sociaal en betaalbaar in Noord-Holland op het gewenste niveau te brengen én te borgen dat deze projecten met een hoog aandeel betaalbaar tot realisatie komen, is het voorwaardelijk dat hiervoor vanuit het Rijk subsidie en instrumentarium beschikbaar komt.

Subsidie:

- Draag via de Woningbouwimpuls bij aan een hoger aandeel sociaal in projecten. In de Woningbouwimpuls-voorwaarden wordt nu nog uitgegaan van 50% betaalbaar, dit aandeel dient gelijk te worden getrokken met de opgave van het nationale beleidsprogramma 'betaalbaar wonen'.
- Via objectsubsidie. Een vast bedrag per gerealiseerde woning in het sociale of middensegment (zoals de oude BLS regeling) is een goede stimulans om het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Een dergelijke regeling geeft zekerheid en voorspelbaarheid voor gemeenten en ontwikkelende partijen. De verdeling van de middelen zou daarbij afhankelijk moeten zijn van de uitgangspunten en afspraken uit de regionale woondeal, met een ruime mate van zeggenschap van provincie en regio voor de wijze waarop de middelen worden ingezet.
- Maak het met behulp van subsidie financieel mogelijk én aantrekkelijk om ook bestaande afspraken en grondexploitaties open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou moeten zijn dat het binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat er geen vertraging ontstaat, dat het om substantiële aantallen gaat, dat de betrokken partijen (marktpartijen, corporaties en overheden) deze aanvraag gezamenlijk doen en dat zij zelf ook een financiële bijdrage aan de programma-omzetting leveren.

- Deelname en bijdrage van het Rijk aan provincies en gemeenten die een 'Fonds betaalbare koop' opzetten om koopwoningen in het middensegment langdurig en meermaals betaalbaar te maken en te houden.

Instrumentarium:

De Minister voor VRO zal in de wet 'Versterking regie op de Volkshuisvesting' zorgen voor versterking van het instrumentarium dat nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk om te sturen op 'fair share' in de woningvoorraad. Vanuit Noord-Holland gelden hierbij de volgende aandachtspunten:

- Het Rijk brengt woningcorporaties in positie door provincies en gemeenten te voorzien van juridisch instrumentarium en een duidelijke, niet ter discussie staande opdracht om afdwingbare afspraken te maken over het aandeel sociale woningbouw door toegelaten instellingen of andere partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Het Rijk maakt duidelijk dat dit geldt voor alle gemeenten en – afhankelijk van de betaalbare voorraad en het aandeel fair share van de betreffende gemeente - in alle (grotere) bouwplannen.
- Juridisch instrumentarium voor gemeenten en landelijke regulering (zodat huurders middeldure huur ook naar een huurcommissies kunnen stappen), om te zorgen voor het betaalbaar houden van woningen in het betaalbare segment:
 - zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande voorraad,
 - zowel voor sociale als huurwoningen tot een huurprijs van €1.250.
- Juridisch instrumentarium om in de afspraken over nieuwbouw van betaalbare woningen ook kwalitatieve eisen ten aanzien van toewijzing, oppervlaktes en/of andere kwaliteitseisen en doelgroepen op te kunnen nemen, zodat er ook betaalbare woningen voor meerpersoonshuishoudens en specifieke doelgroepen worden gerealiseerd. Dit draagt ook bij aan de doorstroming.

3E. Randvoorwaarde: Mobiliteit

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Om het mobiliteitssysteem in de provincie Noord-Holland draaiende te houden, gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid, moet de nadruk binnen (investerings in) de mobiliteit liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitstransitie. De mobiliteitstransitie wordt gerealiseerd door een mix van investeringen in onder meer fiets en OV, beleidskeuzes gericht op beïnvloeding van gedrag en verstedelijking in de nabijheid van knooppunten. Deze mobiliteitstransitie staat niet op zichzelf, maar er is sprake van integraliteit en samenhang tussen verschillende andere transitie- en opgaven. Naast het wonen gaat het daarbij ook om werken, stikstof, een gezonde leefomgeving, klimaat & energie.

De door de NS voorgenomen afschaling van de treindienstregeling voor 2023 zorgt voor Noord-Holland Noord voor zodanig lage frequenties dat de trein nauwelijks meer een aantrekkelijke vervoerwijze is. Praktisch gezien valt NHN daardoor buiten het daily urban system van de MRA. Daarmee kan NHN veel minder goed een overlooppunt voor woningbouw vervullen voor de MRA. Het zo snel mogelijk herstellen van de (kwartiers)frequenties is cruciaal voor de aanvullende woningbouwopgave in NHN en ook voor delen van de woningbouwopgave in de MRA zelf.

Wat doen wij al?

Met betrekking tot woningbouw- en gebiedsontwikkeling ligt de nadruk op 'gezonde mobiliteit': stimuleren van lopen, fietsen en OV en het goed benutten van de netwerken, door onder andere het realiseren van HUB's, focus op het bouwen rond OV-knooppunten (nabijheid) en beperken van groei van automobiliteit ter ontlasting van onder andere het hoofdwegennet in de provincie.

Wat hebben we nodig van het Rijk?

Wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over investeringen in mobiliteit die randvoorwaardelijk zijn voor de woningbouwopgave, via het BO MIRT:

- Toekenning van verschillende Rijksbudgetten voor de woningbouwopgave en rijksbijdragen aan mobiliteitspakketten die in lijn is met de omvang en urgentie van de provinciale woningbouwopgave. Het gaat hierbij zowel om investeringen op schaalprongniveau (Zuidasdok, Noord-Zuidlijn, Kleine Ring) als om intergemeentelijke

investeringen (fiets en OV) en versnellingsprojecten binnen gemeenten, waarvoor in lijn met Samen Bouwen aan Bereikbaarheid, de Verstedelijkingsstrategie MRA, de aanpak Bereikbare Steden, Multimodaal Toekomstbeeld MRA 2040 en de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN), inclusief addendum, afspraken worden voorbereid.

- We willen over woningbouwgerelateerde mobiliteitsinvesteringen afspraken maken op basis van adaptief programmeren, waarbij we gezamenlijk het proces inrichten en afwegingen maken, vanuit gezamenlijke financiering en verantwoordelijkheid. En waarbij het mogelijk wordt om middelen flexibel in te zetten en daarmee de effectiviteit te vergroten.
- Samenwerking en subsidieverstrekking vanuit eigenaarschap en programmasturing en programmafinanciering: 'Regie voeren en samen uitwerken'. Regie voeren door Rijk: welke grootschalige woningbouwlocaties verdienen steun vanuit het Rijk. De uitwerking doen we samen, waarbij ieder bijdraagt aan de voortgang vanuit de eigen verantwoordelijkheid ("huis van Thorbecke"). Hierbij staat uitvoering en uitvoerbaarheid centraal. Laat de afweging of iets moet gebeuren zoveel mogelijk ook op de plek waar het gedaan moet worden.
- Het Rijk neemt maatregelen om de voorgenomen afschaling van de trein-dienstregeling zo snel mogelijk te herstellen. Het weer opschalen van de dienstregeling is randvoorwaardelijk voor de extra woningbouw in NHN.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

Toevoegen van 184.000 woningen in Noord-Holland kan alleen als er wordt geïnvesteerd in schaa spronginvesteringen en in de grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten. Dit betreft zowel de zeven Noord-Hollandse Bereikbare Steden als diverse ontwikkelgebieden in Amsterdam, waar samen circa 125.000 van de 184.000 woningen worden gerealiseerd. Deze gebieden zijn cruciaal voor het behalen van de woningbouwdoelstelling tot en met 2030. Om vertraging en planuitval te voorkomen is voortvarende besluitvorming over en een bij de omvang van de opgave passende financiële bijdrage uit de middelen voor versnelling en de drie van de zeventien in de MRA gelegen 'grootschalige woningbouwgebieden' randvoorwaardelijk. Toekenning neemt niet weg dat ook woningbouwprojecten buiten deze drie gebieden, zowel in MRA als NHN, komende jaren mobiliteitsoplossingen en investeringen vragen, ook van het Rijk.

In het 'addendum Woondeal Noord-Holland Noord' is inzichtelijk gemaakt welke mobiliteitsmaatregelen nodig zijn om in de periode tot en met 2030 40.000 woningen te realiseren. Hierin zit deels overlap met Bereikbare steden Hoorn en Alkmaar. De regio Noord-Holland Noord kan hiermee een hogere woningbouwopgave realiseren dan voor de eigen behoefte nodig is. Daarmee worden binnen het Daily urban system van de MRA extra woningen gerealiseerd en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van heel Noord-Holland. De mate waarin dit lukt, is onder andere afhankelijk van het vinden van dekking voor de in het addendum beschreven mobiliteitsmaatregelen. Deze noodzakelijke inzet vraagt een geschatte totale investering van het Rijk van minimaal 367 miljoen euro, waarvoor binnen de regio geen dekking is, in aanvulling op de investeringen van de regio en provincie zelf.

3F. Randvoorwaarde: Toekomstbestendig bouwen (klimaat, duurzaamheid, circulair bouwen, water & bodem sturend)

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de geplande woningbouw, is het van belang dat dit – zoveel als mogelijk - klimaatadaptief gebeurt. Dit brengt meerkosten met zich mee. Het is daarom belangrijk dat de middelen van het klimaatfonds ook kunnen worden ingezet voor circulair en klimaatadaptief bouwen. Een kleine extra investering nu, levert een grote besparing op in de toekomst, zodat er geen hypotheek wordt gelegd op toekomstige generaties.

Wat doen we al

De provincies Noord-Holland en Utrecht hebben samen met de MRA een convenant duurzaam en toekomstbestendige woningbouw opgesteld, wat ook Noord-Holland Noord wil gaan toepassen. Ook andere provincies zeggen toe mee te werken aan een verdere ontwikkeling (dat kan zowel individueel als collectief) en gebruik van dit convenant waarmee gemeenten en marktpartijen hun duurzame ambities kunnen preciseren en transparant kunnen maken. Via dit convenant wordt

stapeling en versnippering van beleid voorkomen. Een meer eenduidige aanpak zorgt voor efficiency in het bouwproces. Als bouwers aan de voorkant weten waar zij aan toe zijn kunnen zij dit vroegtijdig in het ontwerp meenemen, wat tijd en geld bespaart.

We werken samen met de Noord-Hollandse gemeenten en waterschappen aan de uitwerking van de intentie-overeenkomst Klimaatadaptief bouwen MRA. Ook zijn we bezig met het ontwikkelen van een zogenaamde Signaalkaart Klimaatadaptatie waarbij we niet alleen voor de woningbouwopgaven maar voor alle opgaven in de provincie beter inzichtelijk willen hebben wat dat betekent voor de klimaatadaptieve opgave.

Als onderdeel van de ruimtelijke, provinciaal arrangement, het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (als onderdeel van het Nationaal Programma Landelijk gebied) en vooruitlopend op de verdere uitwerking van 'water en bodem sturend' werken we komend jaar samen met de waterschappen uit hoe wij klimaatadaptatie en waterkwaliteit als randvoorwaarde mee kunnen nemen bij de ontwikkelingen, niet alleen op de kortere termijn maar ook richting 2100. Dit betekent onder meer ruimte reserveren voor waterbergingen van de toekomst, terughoudend te zijn met bouwen op gronden die daarvoor niet geschikt zijn en het borgen van de afspraken van de 'intentieovereenkomst klimaatadaptief bouwen MRA basisveiligheid nieuwbouw' in de woondeal MRA.

Hoe deze randvoorwaarden en uitgangspunten daadwerkelijk kunnen worden vertaald in 'water en bodem sturend' in relatie tot de woningopgaven zal per regio en gebied waarschijnlijk anders zijn. Elk gebied is qua bodem en watersysteem en gerelateerde klimaatopgaven verschillend, maar ook andere eigenschappen, waarden en transities in het gebied zijn sturend in deze. De provincie is het proces en inhoud rondom 'water en bodem sturend' op dit moment aan het voorbereiden. Hierin wordt ook de uitwerking voor de genoemde woningopgaven meegenomen. In hoeverre en hoe de randvoorwaarden en uitgangspunten van water en klimaatadaptatie voor de woningbouwopgaven per gebied in de afweging het beste kan worden meegenomen zal zich dus nog moeten uitkristalliseren in samenspel met alle stakeholders.

De provincie stimuleert circulair bouwen. We zetten daarbij in op circulaire strategieën als minimaliseer materiaalgebruik, benut beschikbare materialen en producten, gebruik hernieuwbare grondstoffen als biobased materialen, creëer voorwaarden voor een lange cyclus: flexibel, losmaakbaar en voor toekomstige cycli: herbruikbaar, recyclebaar en minimaliseer de milieu-impact.

Om de transitie naar een circulaire bouw te versnellen, voert de provincie diverse acties uit, onder andere:

- inzet van een circulair bouwexpert en ketenaanjager voor de bouw, gericht op respectievelijk ondersteuning aan gemeenten bij de uitvoering van plannen en het smeden van ketens in de bouw.
- Delen van kennis via de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen en een circulair bouwprogramma van C-creators.
- Stimuleren van houtbouw via het Convenant Houtbouw.

Wat hebben we nodig van het Rijk

- Afspraken met het Rijk over de financiering van basisveiligheidsniveaus klimaatadaptieve nieuwbouw, met aandacht voor het lange termijnperspectief: kijken naar situatie in 2100 en verder, om latere hoge maatschappelijke kosten te voorkomen.
- Invoering van de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', gebaseerd op o.a. de intentieverklaring klimaatbestendige nieuwbouw MRA en Noord-Holland.
- Het Rijk zorgt voor een gelijk speelveld, door regelgeving voor klimaat en duurzaamheid landelijk zoveel mogelijk gelijk te trekken, bijvoorbeeld door het convenant duurzaam en toekomstbestendig bouwen te integreren in Rijks wet & regelgeving.
- We stimuleren partijen zoveel mogelijk hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen toe te passen en het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen. Het Rijk ontwikkelt stimulerende programma's en condities waarmee toegewerkt kan worden naar het door het Rijk vastgelegde circulaire doel van 50% vermindering van abiotische grondstoffen per 2030.
- De huidige MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) biedt onvoldoende perspectief om actief te kunnen sturen op CO2-impact van gebouwen. Het Rijk zorgt er voor dat er naast de MPG

een tweede sturingsnorm komt die is gebaseerd op de data en berekeningssystematiek van de MPG maar die louter stuurt op de GWP-waarde van module A uit de EPB's van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO₂-opslag daaraan.

- Het Rijk neemt een stimulerende rol in de opschaling van industrieel bouwen. We zien hier net als het Rijk potentie in, dit biedt een kans om het aandeel hout en biobased materialen te vergroten omdat juist die materialen zich daarvoor lenen en de doorontwikkeling van een aantal biobased materialen daarop gericht kan worden. Zo kan worden versneld in aantallen woningen met als bijkomen gevolg: kortere bouwtijd op locatie, minder en lichter transport, lichter bouwmaterieel en minder tot geen stikstof op de bouwplaats. Daarnaast maakt industrieel biobased ook mogelijk goed 'losmaakbaar' te bouwen, hierdoor kunnen bouwelementen in de toekomst hergebruikt worden.
- Scherp de BENG-norm aan, zodat nieuwbouwwoningen in de toekomst energieneutraal kunnen worden.
- Neem toekomstbestendig bouwen op in de criteria voor WBI subsidie.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

Dit betreft een generieke randvoorwaarde, die betrekking heeft op alle woningen alsook de ruimtelijke afweging voor en inrichting van nieuwbouwgebieden.

3G. Randvoorwaarde: Focus op uitvoering!

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Uit de reality check komt naar voren dat samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling noodzakelijk zijn om tot voldoende woningbouw te kunnen komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden. Zowel het Rijk als marktpartijen en corporaties kijken nadrukkelijk naar de provincie om hier, via de woondeals, steviger dan nu op te sturen. Dit vraagt versterking van het juridisch instrumentarium van provincies. Daarnaast worden hieronder op basis van de reality check diverse aandachtspunten voor samenwerking *tussen* en de rollen *van* partijen toegelicht.

Specifiek aandachtspunt: participatie en planologische procedures

Vergunningverlening Participatie is nu erg gejuridiseerd en dit leidt vaak tot vertraging in de planvoorbereiding en vergunningverlening. Uit de reality check komt naar voren dat vrijwel alle stakeholders zich hier zorgen over maken, terwijl tegelijkertijd het belang van goede participatie wordt erkend. Als mogelijke oplossing wordt meegegeven dat bouwende partijen, de gemeente, huidige én toekomstige bewoners vroegtijdig met elkaar om de tafel moeten om het participatieproces te versnellen.

Met de invoering van de Omgevingswet wordt ook op duidelijkheid en versterking van participatie ingezet. In de gesprekken die in het kader van de reality check binnen de provincie Noord-Holland zijn gevoerd blijkt echter dat er onder partners grote zorgen zijn over de invoering van de Omgevingswet, zowel over het moment van invoeren als over het functioneren. Algemeen wordt verwacht dat dit, zeker rond de invoering, tot veel vertraging van woningbouw zal leiden. Enerzijds door het implementeren van en wennen aan nieuwe regels. Maar ook door onzekerheid over het functioneren van het nieuwe Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), waarbij de nodige ICT-problemen worden verwacht. Daar komt bij dat door gebrek aan capaciteit zowel de publieke diensten die het moeten uitvoeren (vergunningverleners en plantoetsers) als de rechtspraak al onder druk staan.

Wat doen wij zelf al of gaan wij op basis van de reality check versterken?

Via bestaande (juridische) instrumentarium en de kaders van de eigen Omgevingsvisie en het Masterplan Wonen zet de provincie zich in voor versnelling van de woningbouw in Noord-Holland. Op basis van de reality check zien wij de volgende aandachtspunten om de focus op de uitvoering te leggen.

Zorgen voor voldoende harde plancapaciteit

Voldoende (harde) plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. Het college van Gedeputeerde Staten zorgt er met de gemeenten in regionaal verband voor dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale opgave.

Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Onder andere door afspraken in de regionale woonakkoorden en de woondeal en door inzet van de flexibele schil voor bijvoorbeeld extra planjuristen.

Daarbij is het belangrijk dat adaptief programmeren mogelijk blijft, zodat er kan worden geanticipeerd op wijzigingen in de vraag. 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. Voor plannen, of deelgebieden, die later gepland zijn kan het vanwege adaptief programmeren juist verstandig zijn dat deze niet op voorhand al hard worden gemaakt. Deze uitgangspunten worden meegenomen in de uitwerking in woondeals.

'Hard' of 'zeker'?

Met 'harde' plancapaciteit wordt door overheden bedoeld op de planologische status. Elk project dat gerealiseerd wordt, moet op enig moment planologisch 'hard' zijn en uit de reality check komt naar voren dat planologische procedures en het vergunningstraject een groot vertragend effect hebben op de productie (zie hieronder). Daarom is dit zeker een belangrijke indicator.

Tegelijkertijd komt in de reality check ook naar voren dat niet alle plannen die planologisch gezien hard zijn, ook daadwerkelijk al tot realisatie kunnen en zullen komen. Diverse gemeenten – en vrijwel alle marktpartijen en corporaties – wijzen er terecht op dat je beter van een hard plan kunt spreken wanneer het investeringsbesluit is genomen en er afspraken zijn tussen gemeente en opdrachtgever, omdat dit meer zegt dan (alleen) planologische status. In de projectenlijst versnellingsmogelijkheden en Primavera wordt dit om diezelfde reden ook als indicator meegenomen. In de *governance* afspraken over het volgen van de voortgang van projecten werken we dit in de woondeal nader uit.

Focus

Als onderdeel van het Masterplan Wonen is door de provincie in beeld gebracht welke grote projecten cruciaal zijn om de woningbouwopgave tot en met 2030 te kunnen realiseren, vanuit de 80/20 regel: met 20 procent van de projecten wordt gemiddeld genomen 80% van de productie gerealiseerd. De provincie zet zich via het Masterplan Wonen, de bouwambassadeur en de kernteams versnelling (MRA en NHN) om gemeenten te helpen om te borgen dat de focus in eerste instantie op deze cruciale projecten ligt, dat hiervoor voldoende ambtelijke capaciteit wordt ingezet en knelpunten tijdig worden signaleerd en opgepakt, zodat deze projecten tijdig tot realisatie komen. De bouwambassadeur is gestart om op basis van deze projectenlijst regelmatige voortgangsgesprekken met gemeenten en/of regio's te voeren. Dit biedt waardevolle informatie voor de gesprekken tussen Rijk, regio en provincie.

De afstemming die in het kader van de reality check plaatsvond tussen overheden, waterschappen, ontwikkelaars, corporaties en andere stakeholders levert waardevolle informatie op en is goed voor het verbeteren van de samenwerking. Om die reden wordt via de woondeals een werkwijze uitgewerkt om via bouwtafels de voortgang, haalbaarheid en betaalbaarheid van het programma te bespreken, om waar nodig tijdig bij te kunnen sturen. Door het versterken van afstemming tussen marktpartijen en overheden en focus op dezelfde projecten, kunnen we beter sturen op een continue bouwstroom.

De resultaten hiervan zijn tevens belangrijke input voor de voortgangsgesprekken tussen Rijk, regio en provincie.

Tekort aan ambtelijke capaciteit

Gemeenten hebben, meer dan ontwikkelaars en corporaties blijkt uit de reality check, te kampen met tekort aan personele capaciteit. Afgelopen en komende jaren is, met cofinanciering van Rijk en provincie, via de flexibele schil in Noord-Holland extra capaciteit en expertise ingezet om woningbouwprojecten te versnellen. Dit heeft tot versnelling geleid en voor gemeenten is het uiterst belangrijk dat deze hulp van Rijk en provincie ook de komende jaren beschikbaar blijft.

Tegelijkertijd zijn de tekorten zo groot dat inzet van de flexibele schil niet altijd uitsluitend biedt. De personele tekorten bij gemeenten zorgen ook voor vertraging in de planologische procedures. Daarom hebben ontwikkelaars en corporaties aangeboden om gemeenten te helpen bij participatie en planologische procedures, bijvoorbeeld door omgevingsplannen op te (laten) stellen. Dit vraagt vertrouwen, duidelijke kaders en goede afspraken aan de voorkant, om te voorkomen dat de controle achteraf de tijdswinst weer teniet doet. Via de Klankbordgroep Marktpartijen van de provincie hebben ontwikkelaars en corporaties aangeboden hier een gezamenlijk voorstel voor uit te werken. Provincie, gemeenten en marktpartijen zullen aan de hand van dit voorstel bekijken of en zo ja, hoe wij dit kunnen toepassen in Noord-Holland. Hierbij geldt dat alle partijen erbij gebaat zijn dat het overnemen van publieke taken door marktpartijen zorgvuldig gebeurt en tot goede resultaten - en daarmee versnelling van de woningbouw - leidt.

Wat hebben wij nodig van het Rijk

- Stabiliteit in Rijksbeleid, wet- en regelgeving. De beleidsnota's volgen elkaar in dusdanig hoog tempo op dat dit zowel bij marktpartijen, corporaties als bij medeoverheden voor onduidelijkheden en/of overbelasting zorgt. Onzekerheid verlaagt de investeringsbereidheid bij marktpartijen en vertraagt daardoor de bouw.
- Inspanning om de doorlooptijd van planologische procedures te versnellen, met behoud van democratische rechten van burgers.
- Juridisch instrumentarium voor overheden om te sturen op (onder andere) betaalbare woningbouw, via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting.
- Het juiste schaalniveau en goede werkafspraken over het volgen van en sturen op realisatie van de woningbouwopgave, namelijk:
 - o Ons randvoorwaardelijk woningbouw bod is gebaseerd op een (zeer ruime) plancapaciteit. Niet alle locaties zullen tijdig ontwikkeld (kunnen) worden en dat is ook niet nodig om voldoende woningen te kunnen bouwen. Vanuit het 'ruimtelijke, provinciaal arrangement' en de integrale, ruimtelijke keuzes die daarbij gemaakt worden, zullen mogelijk ook woningbouwlocaties af vallen. Daar is gezien de overmaat aan beschikbare locaties en plancapaciteit - tot op zekere hoogte - ook voldoende ruimte voor.
 - o Het bod is niet statisch, de inhoud en voortgang van is onderwerp van gesprek tussen Rijk, provincie en woondealregio. We voeren dit gesprek tussen Rijk, provincie en woondealregio over - en sturen op - het totaal van het programma en de voortgang van de productie.
 - o Voor zover er in de woondeal afspraken over specifieke projecten worden gemaakt, gaat het om grotere projecten, die cruciaal zijn om de opgave te behalen, of projecten waar het Rijk een bijdrage aan verleend (via de WBI, versnellingsmiddelen, grootschalige woningbouwlocaties of anderszins).
 - o Om, ondanks het dynamische karakter van de afspraken, te voorkomen dat de beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten het zo druk heeft met voortdurend monitoren, herijken en voorbereiden van voortgangsgesprekken dat zij niet aan de woningbouwprojecten zelf kunnen werken, spreken we af voor het volgen van de voortgang gebruik te maken van bestaande instrumenten van de provincie:
 - de monitor plancapaciteit,
 - de 'projectenlijst versnellingsmogelijkheden' (waarin de grotere projecten vanaf 250 in NHN en vanaf 500 in de MRA) zijn opgenomen),
 - voortgangsgesprekken van de bouwambassadeur,
 - het sturingsinstrument primavera,
 - de jaarlijkse rapportage 'Monitor Woningbouw'.
- Wederkerige afspraken in de woondeals tussen Rijk, regio en provincie, die recht doen aan de randvoorwaarden van dit bod. Afspraken tussen Rijk en provincie over ons randvoorwaardelijk bod en de te leveren bijdrage aan de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk zijn van de woondeals afhankelijk. Aandachtspunt vanuit de reality check hierbij om er als Rijk en provincie voor te zorgen dat ook kleine gemeenten zich willen verbinden aan de woondeal als er voor hen geen of geen meerwaarde in zit, omdat zij in de praktijk geen aanspraak maken op Woningbouwimpuls of (MIRT) investeringen in mobiliteit.

COMPANEN

Realitycheck Provincie Noord-Holland
Gespreksverslagen

De Provincie Noord-Holland

26 september 2022
Concept



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	26 september 2022
TITEL	Realitycheck Provincie Noord-Holland
OPDRACHTGEVER	De Provincie Noord-Holland
AUTEUR(S)	Jan van Deursen Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	4100.118
STATUS	Concept

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4			
1.1	Gespreksformat	4			
1.2	Leeswijzer	4			
2	De Hoofdpunten	5			
2.1	Woningbouwopgave	5			
2.2	Aanvullende randvoorwaarden	5			
2.3	Prioritering	5			
3	Bijeenkomst regio's Amsterdam, Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek	7			
3.1	Kernpunten regio Amsterdam	7			
3.2	Kernpunten regio Gooi en Vechtstreek	8			
3.3	Kernpunten regio Amstelland Meerlanden	9			
3.4	Aanwezigen	10			
4	Bijeenkomst regio Zuid-Kennemerland IJmond	11			
4.1	Deelregio Zuid-Kennemerland	11			
4.2	Deelregio IJmond	12			
4.3	Aanwezigen	13			
5	Bijeenkomst Zaanstreek Waterland	14			
5.1	Kernpunten	14			
5.2	Deelregio Zaanstreek	15			
5.3	Deelregio Waterland	15			
5.4	Aanwezigen	15			
6	Regio Noord-Holland Noord	17			
6.1	Kernpunten	17			
6.2	Aanwezigen	18			
7	Provinciale bijeenkomst	19			
7.1	Kernpunten	19			
7.2	Deelnemers	20			

1 Inleiding

In 2022 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Als onderdeel van deze agenda heeft de provincie Noord-Holland een indicatief woningbouwbod uitgewerkt op basis van de huidige plancapaciteit. In dit concept bod geeft de provincie aan hoeveel woningen zij denkt dat de verschillende regio's in Noord-Holland bij kunnen dragen aan de doelen van de woon- en bouwagenda en onder welke randvoorwaarden. Ook is het aandeel betaalbare woningen (koop tot de NHG grens, middenhuur en sociale huur) uitgewerkt.

Gedurende de zomer (1 juni tot 1 september) hebben alle gemeenten in regio verband een eerste check uitgevoerd op dit concept woningbouwbod en aanscherpingen aangedragen evenals aanvullende (regiospecifieke) randvoorwaarden benoemd. Vervolgens zijn tussen 1 september en 1 oktober op regioniveau sessies georganiseerd met corporaties, waterschappen en marktpartijen om het concept-bod en de regio's reactie te bespreken en verder aan te scherpen. De volgende gesprekken hebben plaatsgevonden:

- **7 en 14 september:** Regio Noord-Holland Noord (7 en 14 september)
- **9 september:** Regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek
- **13 september:** Regio Zuid-Kennemerland IJmond
- **14 september:** Regio Zaanstreek Waterland
- **21 september:** Provinciale bijeenkomst marktpartijen en corporaties

Dit verslag geeft een overzicht van de belangrijkste punten die zijn ingebracht gedurende deze bijeenkomsten en vormt daarmee een belangrijke bouwsteen voor de realitycheck en het definitieve bod dat de provincie Noord-Holland opstelt.

1.1 Gespreksformat

De regionale gesprekken vonden ongeveer in hetzelfde format plaats:

- Opening
 - Toelichting van de provincie op het concept bod
 - Toelichting van de regio op hun reactie op het concept bod
- Groepsgesprekken op regio of deelregio niveau
 - Gesprek rond de kaart met daarop de grootste gebiedsontwikkelingen van 1.000 tot 2.000 woningen.
- Terugkoppeling van de groepsgesprekken
- Afsluiting

Tijdens de Provinciale bijeenkomst is besproken wat er in de regionale bijeenkomsten is opgehaald en hoe dit is verwerkt in het definitieve bod.

1.2 Leeswijzer

Dit verslag is als volgt opgebouwd:

- Een algemene samenvatting van de hoofdpunten uit de gesprekken
- Individuele gespreksverslagen van de bijeenkomsten op regioniveau.

In elk onderdeel beantwoorden we de volgende vragen:

- Woningbouwopgave
 - Hoe staat dit bod in verhouding met de behoefte?
 - Hoe realistisch achten de deelnemers het woningbouwbod?
- Randvoorwaarden
 - Herkennen de partijen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de provincie en aangevuld door de regio?
 - Zijn er aanvullende (regiospecifieke) randvoorwaarden die meegenomen moeten worden in het definitieve bod?

2 De Hoofdpunten

2.1 Woningbouwopgave

- Corporaties en marktpartijen herkennen de opgave uit het bod en denken over het algemeen dat dit op basis van de plancapaciteit haalbaar is, maar maken zij daarbij een stevig voorbehoud vanwege de randvoorwaarden.
- De aard, omvang en het grote aantal (nog niet ingevulde) randvoorwaarden maakt dat marktpartijen en corporaties zeer grote vraagtekens hebben of dit bod in de praktijk ook echt haalbaar is. Met name als gekeken wordt naar de complexiteit van enkele randvoorwaarden zoals stikstof en netcapaciteit die vrijwel op alle plannen van invloed zijn en een langjarige oplossing vergen. Dit gevoel leeft wat sterker in de ene regio (bijvoorbeeld Zaandam) dan in de ander (denk aan Amstelland Meerlanden).

2.2 Aanvullende randvoorwaarden

- De algemene randvoorwaarden uit het concept en herziene bod worden in brede zin herkend door alle partijen. Ook zijn er een aantal aanvullende randvoorwaarden die in de gesprekken naar voren zijn gekomen. Dit zijn:
 - Impact van conjunctuur op de woningmarkt (stijging van kosten zoals bouwmaterialen, capaciteit bij bouwers, de hogere rentestand, koopkracht en de daaruitvolgende vraag naar woningen)
 - Samenwerking en vertrouwen tussen gemeenten, provincie, marktpartijen en corporaties.

- Duidelijkheid in de wettelijke kaders (Omgevingswet, regels rondom middenhuur etc.)
- Het aanbrengen van focus op grote projecten en het mogelijk uitruilen van ambtelijke capaciteit om sleutelprojecten los te trekken.
- Werken met een hogere plancapaciteit in een regio's met veel grote binnenstedelijke plannen zodat adaptief geprogrammeerd kan worden. De "reserveplannen" moeten wel op goed uitvoerbare plekken liggen.
- Stapelingen van eisen moet worden voorkomen (denk aan flexibel omgaan met parkeernormen om/nabij OV locaties. Dit vraagt keuzes van bestuurders. Niet alles kan.
- Een goede governancestructuur is van belang zodat duidelijk is wie wat doet en wie verantwoordelijk is.
- "Bodem en water worden leidend" is niet benoemd in het indicatieve bod en zou wel een plek moeten krijgen.
- Participatie is niet altijd vertragend. Indien goed ingestoken en in een vroeg stadium uitgevoerd, kan het ook versnellend werken.
- Het definitieve bod moet niet alleen maar weergeven wat we van het Rijk vragen. Ook moet terugkomen wat we zelf kunnen doen. Hier liggen met name kansen bij de randvoorwaarde "focus op de uitvoering".

2.3 Prioritering

- Marktpartijen en corporaties zien stikstof als de randvoorwaarde met de hoogste prioriteit. Dit wordt met afstand gevolgd door energieinfrastructuur en mobiliteit.

- Geluidscumulatie wordt gezien als de randvoorwaarde met de laagste prioriteit. Hier zouden we ook naar andere normen kunnen kijken. Dit vraagt prioritering.

3 Bijeenkomst regio's Amsterdam, Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek

Dit is een verslag van de bijeenkomst op 9 september 2022 voor de realitycheck van de regio's Amsterdam Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek.

3.1 Kernpunten regio Amsterdam

Woningbouwopgave

- Kijkend naar het concept bod voor Amsterdam van 75.000 woningen en de totale planvoorraad van 82.000 woningen merken partijen op dat er weinig marge is. Er kan niet veel fout gaan. Met name het gebrek aan harde plannen baart zorgen. Er moet gezocht worden naar manieren om te versnellen en te schakelen.
- Partijen denken dat gezien het slagingspercentage van binnenstedelijke plannen het lastig wordt om 7.500 woningen per jaar te realiseren. Wel is er veel strategische ruimte in de capaciteit om te schakelen tussen plannen om toch de doelstelling te behalen, maar ambtelijke capaciteit is een probleem.
- Ook de gemeentelijke eis van 40-40-20 rondom betaalbaarheid wordt als knellend ervaren, met name op locaties waar geen heel grote aantallen gerealiseerd worden. De consequente implementering van hogere betaalbaarheidseisen betekent wel dat het doel van 30-35-35 haalbaar moet zijn in de regio Amsterdam. Wel is er een gebrek aan ruimte voor studentenwoningen in de plannen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Er zijn geen directe sleutellocaties (2.000 woningen) aangewezen waar realisatie echt niet haalbaar wordt geacht als aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Wel geven partijen aan dat binnenstedelijk met een hoger percentage planuitval gewerkt moet worden dan nu vaak het geval is.
- Er worden enkele kansen aangedragen om te versnellen:
 - In de voorfase kan tijd gewonnen worden. Plannen gaan over teveel schijven en participatie kan slimmer worden vormgegeven (uit het juridische bezwaar, naar meepraten maar daarna beslissingen nemen).
 - Marktpartijen kunnen een bijdrage leveren bij het opstellen van bestemmingsplannen en het doorlopen van het planproces.
 - Niet overal dezelfde (te) hoge ambities neerleggen.
 - Indien op sommige grote locaties grond in grotere badges wordt vrijgegeven dan kan dit sneller ontwikkeld worden.

Aanvullende randvoorwaarden: algemeen en regiospecifiek

- De algemene en regiospecifieke randvoorwaarden zoals aangegeven door de provincie en de gemeente worden herkend door de partijen.
- Daarnaast zijn een aantal aanvullende (regiospecifieke) randvoorwaarden aangegeven:
 - Onduidelijkheid rondom enkele wettelijk kaders zorgt ervoor dat ontwikkelaars terugdeinzen, met name in het middeldure segment. Hier moet het rijk snel duidelijkheid scheppen. Dit zit met name in:
 - De omgevingswet en de invoering daarvan.
 - Regulering rondom middeldure woningen (puntensysteem, toewijzing etc.).

- Er moet focus komen bij de gemeente maar ook bij de corporaties en marktpartijen op die projecten waar op korte termijn gerealiseerd kan worden. Daar gezamenlijk vol op inzetten.
- Meer samenwerking tussen partijen in het planproces. Gemeenten kunnen daar meer vragen van de marktpartijen zoals het opstellen van bestemmingsplannen etc.
- Stapelingen van eisen zoveel mogelijk voorkomen. Als het niet allemaal lukt moeten er keuzes worden gemaakt.
- Amsterdam heeft eigenlijk enkel binnenstedelijke locaties. Participatie moet hier uit het juridisch veld getrokken worden. Bouwende partijen, de gemeente, toekomstige bewoners en huidige bewoners moeten met elkaar om tafel.

3.2 Kernpunten regio Gooi en Vechtstreek

Woningbouwopgave

- Kijkend naar het aantal woningen in het concept bod (6.800 woningen) en de totale plancapaciteit (+/- 8.000) achten ontwikkelaars dit niet onhaalbaar mits aan de randvoorwaarden kan worden voldaan. .
- De realiteit zit met name in het feit dat er enkele grote locaties zijn die al langer bekend zijn en waar hard aan wordt gewerkt(denk aan Crailo).
- Wel waarschuwen enkele partijen om een “excel-realiteit”, want we moeten aan alle randvoorwaarden voldoen willen we dit gaan halen. Deze problematiek wordt door het Rijk schromelijk onderschat
- Er is veel zorg rond het aandeel betaalbaar. Hier snijdt het zwaard aan twee kanten. Doordat veel gronden duur zijn aangekocht is er relatief weinig ruimte om het aandeel betaalbaar te verhogen. De percentages voor sociale huur en de ambitie uit het regionale woonakkoord (die lager liggen dan de ambities uit de woon- en bouwagenda) zullen waarschijnlijk niet worden gehaald.

- Er worden enkele zaken aangedragen die zouden kunnen helpen om het aandeel betaalbaar omhoog te krijgen:
 - Actieve grondpolitiek voeren en waar nodig het voorkeursrecht inzetten om strategisch gronden te verwerven zodat naar de toekomst toe meer op betaalbaarheid gestuurd kan worden.
 - Er is kantoorruimte die getransformeerd kan worden, hier liggen kansen om betaalbare woningen te realiseren. Dit vraagt echter wel een keuze om wellicht wat werkgelegenheid in de regio op te geven.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Er zijn geen directe sleutellocaties (1.000 woningen) aangewezen waar realisatie echt niet haalbaar wordt geacht als aan de randvoorwaarden wordt voldaan.
- Als mogelijke kans wordt het vliegveld Hilversum aangewezen als een locatie waar wellicht flex woningen gerealiseerd kunnen worden maar Provincie houdt dit momenteel tegen.

Randvoorwaarden

- De algemene en regiospecifieke randvoorwaarden zoals aangegeven door de provincie en de gemeente worden herkend door de partijen.
- Partijen geven aan dat regio specifiek het invullen participatie een zeer belangrijke randvoorwaarde is. Met name omdat kapitaalkrachtige inwoners veel (financiële) mogelijkheden hebben, evenals het benodigde netwerk, om tegen plannen te procederen. Dit vraagt bijvoorbeeld om duidelijkheid van het Rijk rondom de Omgevingswet.
- Een andere randvoorwaarde die werd genoemd is het wegnemen van wantrouwen en het creëren van vertrouwen. Nu begint een tender vaak met 30 kantjes aan voorwaarden. Door op minder traditionele manieren samenwerking te zoeken kan er versneld worden.

- Nu drijft het aandeel betaalbaarheid in de regio teveel op Hilversum. Dit is een risico. Er is dwang van bovenaf (het Rijk) nodig om gemeenten die niet willen te forceren het aandeel betaalbaar in hun woningbouwproductie te verhogen.

3.3 Kernpunten regio Amstelland Meerlanden

Totale opgave

- Gezien de grote hoeveelheid plannen (40.000 tot 2030) in vergelijking met de opgave en het feit dat aan een groot deel van deze plannen ook echt in voorbereiding zijn geven partijen aan dat het mogelijk is om de opgave van 23.200 woningen t/m 2030 te halen in Amstelland Meerlanden.
- Ook wordt aangegeven dat dit een kansgebied is met veel grote locaties waar relatief snel grote aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit luistert echter zeer nauw met randvoorwaarden rondom geluidscumulatie (Schiphol) en mobiliteit.
- Deelnemers zijn sceptischer dan de regio dat een hogere productie mogelijk moet zijn dan beschreven in het concept bod. Ze werken liever met een grotere boeg golf. Dit heeft ook te maken met het aantal grotere plannen in de plan capaciteit die een relatief grote impact hebben als ze niet doorgaan. Het voorbeeld van Kronenburg werd enkele malen gegeven waar de bouw van ongeveer 2.500 studentenwoningen en 1.500 woningen voor arbeidsmigranten niet door kon gaan als gevolg van een uitspraak van de Raad van State.
- Ook zien deelnemers weinig ruimte om het aandeel betaalbaar te verhogen. Dit ligt momenteel lager dan de doelen uit de Woon- en Bouwagenda en de analyse van de regio dat er weinig ruimte is om hier nog op te schalen wordt gedeeld. Dit komt met name doordat in veel lopende projecten de percentages betaalbaar al zijn vastgelegd. Naar de

toekomst toe ziet de regio en partijen meer kansen om te sturen op betaalbare woningen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Locaties rondom Schiphol zijn het meest risicovol.
- Grote locaties aan de westkant van de regio in Nieuw-Vennep en Nieuw-Vennep West evenals bij het Cruquius zijn het meest kansrijk mits de randvoorwaarden rond mobiliteit ingevuld worden.
- Ook de locaties rondom Diemen (Nieuwe Kern, Entrada en Holland Park) zijn kansrijk. Zeker met het oog op de Noord-Zuidlijn.

Randvoorwaarden

- De algemene en regiospecifieke randvoorwaarden zoals aangegeven door de provincie en de gemeente worden herkend door de partijen.
- Regiospecifiek geven de partijen aan dat geluidscumulatie als gevolg van Schiphol zeer sterk speelt in deze regio. "Meer vluchten = minder woningen".
- Ook geven enkele ontwikkelaars aan dat waar geluidscumulatie niet speelt, grote mobiliteitsinvesteringen nodig zijn. Denk bijvoorbeeld aan de ontsluiting van Cruquius en Nieuw Vennep. Ook hier heeft het Rijk een rol te vervullen.
- Aan de Zuidkant van de regio spelen natuurvraagstukken weer meer. Daar zou wellicht wat uitgeruild kunnen worden tussen gebieden. Dit vraagt iets van de provincie. Strategisch invulling geven aan waar we groen willen behouden en waar we wat groen opgeven ten behoeve van de woningbouw.
- Gezien de grote locaties en de randvoorwaarden rondom geluid en mobiliteit is in dit gebied focus een aanvullende randvoorwaarde. Partijen

geven aan: richt je op de locaties waar je grote aantallen kan realiseren tegen de minste risico's.

- Om de aandelen betaalbaar in het middensegment te realiseren geven marktpartijen aan dat kaders vanuit het Rijk een belangrijke randvoorwaarde zijn. Onduidelijkheid over de regulering en sturing op prijsregulering in de middenhuur, de Omgevingswet etc. zorgen ervoor dat investeerders zich terugtrekken. Hier ligt echt een taak voor het Rijk om rust en duidelijkheid te scheppen.

3.4 Aanwezigen

Naam	Organisatie
Bram van Uden	Gem. Amstelveen
Martine van Bergen	Gem. Haarlemmermeer
Dries Drogendijk	Gem. Amsterdam
Arnoud Beens	Gem. Hilversum
Ivo Hamelynck	Gem. Amsterdam
Rineke Jansen	Gem. Amstelveen
Inge Huiskers	Regio GV
Jacqueline Agricola	Regio GV
Jan-Jaap Visser	Prov. Noord-Holland
Esther Agricola	BPD
John van den Heuvel	BPD
Margreet Kaemingk	Dudok Wonen
Ronald Tol	Wilma Wonen
Steffan Kunst	AM
Ruben van der Spek	Ymere
Coen van Rooyen	WoningbouwersNL
Martijn de Jager	CBRE
Anne-Jo Visser	AFWC
Frederique Westenberg	Woonbond
John Noordeloos	Timpaan

Koen Westhoff	De Alliantie
Nicole de Vrij	Eigen Haard
Martin Companje	Roosdom Tijhuis
Jan Overtoom	Bouwend Nederland
Peter Mikkers	Bouwbedrijf De Nijs en Zn.
Gijsbert Mul	DUWO
Pepijn Bakker	Rochdale

4 Bijeenkomst regio Zuid-Kennemerland IJmond

Dit is een verslag van de bijeenkomst op 13 september 2022 voor de realitycheck van de regio Zuid-Kennemerland IJmond.

4.1 Deelregio Zuid-Kennemerland

Bouwopgave

- De regio geeft in haar realitycheck aan dat het concept-bod van de provincie voor de regio (14.600) woningen haalbaar lijkt op basis van een analyse van de plancapaciteit, de regio gaat ervan uit dat zij netto 17.000 woningen kunnen toevoegen. Dit aantal is hoger dan in het huidige Woonakkoord en is nog niet bestuurlijk vastgelegd. Corporaties en ontwikkelaars geven ook aan dat dit in theorie haalbaar is. Hier zit wel een aantal grote mitsen en maren aan. Deze zitten met name op de randvoorwaarden.
- Corporaties geven aan dat de locaties op de kaart in Zuid-Kennemerland haalbaar zijn maar dat het met name spannend is rondom de stijgende bouwkosten en de afnemende koopkracht.
- Ontwikkelaars zien meer risico's. Dit komt met name door de onzekerheid die nu in de economie zit. Gestegen bouwkosten en teruglopende koopkracht als gevolg van inflatie gaan steeds meer hun tol eisen zeker in combinatie met hogere eisen aan betaalbaarheid leidt dit tot terughoudendheid. "Als we het met meewind al net hebben gered, hoe gaan we 't dan voor elkaar krijgen nu we een periode van tegenwind tegemoet gaan?"

- Met het oog op betaalbaarheid zien de partijen de grootste obstakels rondom de haalbaarheid van de percentages in het middensegment. Corporaties geven aan investeringsruimte te hebben, maar particuliere partijen en ontwikkelaars laten weten meer terughoudend te zijn door de conjuncturele onrust maar ook door onduidelijkheid in regelgeving met name rondom regulering van middenhuur en haalbaarheid van realiseren betaalbare koop.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Enkele partijen stippen aan dat de grootste locaties in het gebied binnenstedelijk zijn. Dit zijn van nature lastigere locaties die meer risico met zich meebrengen.
- Er is weinig capaciteit achter de hand op minder complexe locaties terwijl ontwikkelaars aangeven dat die er wel zijn. "Locaties liggen te verrenten".
- Ook liggen er een aantal locaties in het noorden van de regio (in IJmond) die in een tegenvallende markt minder aantrekkelijk zijn voor een ontwikkelaar. Daar zullen ontwikkelaars zich eerder terugtrekken bij een tegenvallende vraag. Hier ligt ook een kans. Druk maakt dingen vloeibaar. Voorbeeld is Project Little C in Rotterdam wat in crisistijd is aangelegd.

Randvoorwaarden

- De partijen geven aan de randvoorwaarden uit het provinciale bod en de regionale reactie te herkennen.
- Regiospecifiek wordt aangegeven dat het invullen van samenwerking belangrijk is. Dit begint al bij het hanteren van eenduidige definities van harde en zachte plannen in alle gemeenten in de regio zodat er een éénduidig overzicht is van de snelst realiseerbare locaties.
- Daarnaast zijn op veel locaties zijn veel verschillende partijen actief. Dit vraagt wel investering aan de voorkant om vertrouwen op te bouwen. De overheid kan hier een rol spelen door middelen beschikbaar te stellen voor

procesondersteuning. Corporaties en marktpartijen zullen meer open kaart moeten spelen om gebiedsexploitaties rond te krijgen en wellicht het programma sociaal en betaalbaar tussen locaties uit te ruilen.

- Ook wordt durf of lef aangestipt bij overheid, corporaties en marktpartijen om toch te investeren in locaties waar het lastig is of tegenzit (zie voorbeeld Project Little C (Rotterdam)).
- Met name vanuit de marktpartijen wordt duidelijkheid rondom regulering van het middeldure segment aangeven als randvoorwaarde die van belang is in dit gebied.
- Tot slot wordt door alle partijen beaamd dat het van belang is dat iedereen zijn **eigen** rol pakt en niet die van een ander. Ontwikkelaars, bouwers en corporaties moeten woningen realiseren. De gemeenten en in samenwerking de regio moet sturen op realisatie en het overzicht bewaren. De provincie en het Rijk zijn met name ondersteunend bij het oplossen van gebiedsoverstijgende problematiek zoals stikstof, mobiliteit etc.

4.2 Deelregio IJmond

Bouwopgave

- De partijen geven aan dat in theorie de nieuwe bouwopgave haalbaar is, maar dat de realisatie van nieuwbouwwoningen nog achter blijft bij de ambitie.
- De haalbaarheid van de opgave zit met name in het oplossen van de randvoorwaarden.
- De partijen zien de opgave betaalbaar als onhaalbaar en die zal zorgen voor vertraging. Ook wijzen ze er op dat er al veel betaalbare woningen zijn in dit gebied en dat het de vraag is of op deze plek 30% sociale huur realiseren wel nodig is. Maatwerk en flexibiliteit kan hier nodig helpen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Partijen geven aan dat er met name rondom de spoorzone risico's zijn. Hier staan 3.500 woningen in de planning maar er liggen ook plannen om de locatie in te zetten voor de energietransitie. Er zijn niet direct locaties in IJmond die dit op zouden kunnen vangen.

Randvoorwaarden

- De partijen geven aan de randvoorwaarden uit het provinciale bod en de regionale aanvullingen te herkennen.
- Aanvullend wordt regiospecifiek de parkeernorm benoemd als een belemmering. Om binnenstedelijke locaties los te trekken zit hier in IJmond echt een bottleneck. Met parkeernormen zou flexibel moeten worden omgegaan. Gemeenten kunnen hier een belangrijke rol pakken.
- Een ander regiospecifiek knelpunt is ambtelijke capaciteit. We moeten meer doen met onvoldoende menskracht. Dit vraagt focus. Hier ligt ook een rol voor de provincie Denk aan ondersteuning in procedures, snelheid, inzet van personeel en deskundigheid.
- Bedrijfsverplaatsingen zijn met name in Beverwijk een knelpunt. Vooral op de binnenstedelijke locaties. Gemeenten zouden daar duidelijkheid moeten scheppen waar wanneer gebouwd gaat worden zodat ontwikkelaars positie in kunnen nemen.
- Tot slot geven partijen aan dat als we binnenstedelijk willen bouwen en de opgave willen halen het van belang is dat we procedures versnellen en participatie aan de voorkant goed invullen. Hier kan de gemeente een rol spelen door te zorgen dat vanaf het begin de juiste personen aan tafel zitten die ook een beslissing kunnen maken. Het Rijk en de provincie kunnen hier ook geld en andere middelen beschikbaar voor stellen zodat projecten ook financieel rond kunnen komen.

4.3 Aanwezigen

Naam	Organisatie
Jaap Meindersma	Gem. Haarlem
Anco van der Veen	Gem. Haarlem
Martine de Graaf	Gem. Haarlem
René Peek	Gem. Beverwijk
Maarten ter Horst	Gem. Beverwijk
Barend Klein Haneveld	Gem. Heemstede
Tamara Tichelaar	Gem. Heemstede
Bas de Groot	Gem. Velsen
Jasper Ravestijn	Gem. Velsen
San van der Zeijden	Gem. Velsen
Arian Boersma	Rigo
Jan-Jaap Visser	Prov. Noord-Holland
Edith van Mourik	Prov. Noord-Holland
Wout Kranen	Pré Wonen
Ernest van der Meijde	Wibout
Xander van Beers	Vorm
Peter Heuvelink	AM
Arnoud Vos	Hoorne Vastgoed
Gren Molenkamp	HBB
Herman Horsman	HBB
John van den Heuvel	BPD
Bas Kaletr	BPD
Edgar Berger	Syntrus
Roderick Mackay	Egeria Group
Maikel Spelt	EFY Group
Steffan Kunst	AM
Jethro van Veen	Ontwikkeladviseur
Martin de Wit	Noordkroon
Taeke Schol	Scholz Group
Gerrie Blok	Ymere

Haico Taekema	Ymere
Anke Huntjens	Pré Wonen
Jan Wim Franken	Brederode Wonen
Chris Pettersson	Velison Wonen
Tamar Hagbi	Woningbedrijf Velsen
Sjoerd Hooftman	WOONopMAAT

5 Bijeenkomst Zaanstreek Waterland

Dit is een verslag van de bijeenkomst op 14 september 2022 voor de realitycheck van de regio Zaanstreek Waterland.

5.1 Kernpunten

Bouwopgave

- De provincie en regio concluderen op basis van de totale plancapaciteit (30.000 woningen) en de harde plancapaciteit (12.000 woningen) dat de opgave van 15.000 woningen tot en met 2030 haalbaar moet zijn en wellicht zelfs iets meer.
- Deelnemers aan de bijeenkomst hebben hier grote vraagtekens bij en geven aan dat er veel complexe locaties op binnenstedelijke plekken zitten. Daar is een grotere planuitval te verwachten.
- De partijen geven aan dat het concept bod (15.000 woningen) in theorie wel haalbaar is maar dat veel lichten op oranje staan. Het bod leunt zwaar op randvoorwaarden die zeer moeilijk op korte termijn op te lossen zijn (stikstof, netcapaciteit etc.).
- Daarnaast stippen marktpartijen aan dat de definitie van een hard plan verschilt tussen de deelregio's en individuele gemeenten. Dit maakt het extra moeilijk om de daadwerkelijke realisatiecapaciteit goed in te schatten.
- Omdat voor veel plannen al afspraken met marktpartijen zijn gemaakt zit er vooral in de zachte plancapaciteit nog ruimte om het aandeel betaalbaar te verhogen. Corporaties geven aan wel investeringscapaciteit en bereidheid te hebben om in de nieuwbouw van sociale- en middenhuur

woningen te investeren. Marktpartijen geven juist aan wat huiverig te zijn met het oog op de schommelingen in de economie en onduidelijkheid in wet- en regelgeving met name voor de middenhuur (puntensysteem etc.)

Randvoorwaarden

- De partijen geven aan de randvoorwaarden uit het provinciale bod en de regionale aanvullingen te herkennen.
- Specifiek voor de regio wordt aangegeven dat er een randvoorwaarde is om voldoende reservecapaciteit op enkele grote makkelijk realiseerbare locaties aan te wijzen die ingezet kunnen worden als de productie op binnenstedelijke locaties niet, of niet voldoende opgang komt.
- Daarnaast is samenwerking (met name in het vroege stadium van gebiedsontwikkeling) in combinatie met focus van belang. Dit vergt vertrouwen in elkaar. Dan kun je in gezamenlijkheid bepalen welke projecten het meest kansrijk zijn en waar we voor gaan (voorbeeld Leidsche Rijn). Dan kun je focus aan gaan leggen.
- Duidelijke wet en regelgeving rondom regulering van het middensegment is ook een belangrijke voorwaarde om beleggers de rust te geven die zij nodig hebben om te blijven investeren.
- Tot slot is het van belang dat het investeringsklimaat gunstiger wordt. Stijgende kosten en dalende koopkracht zorgt voor onzekerheid die kan leiden tot vraaguitval. Corporaties geven aan wel door te willen blijven investeren, en dit ook financieel te kunnen, maar ook zij zijn afhankelijk van grotere exploitatiegebieden waarbij zonder marktpartijen het hele project niet van de grond komt. Deze randvoorwaarde heeft dus ook invloed op het halen van de doelen voor sociale huur.

5.2 Deelregio Zaanstreek

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Deelnemers zien risico's rondom realisatie voor 2031 bij projecten als de Bunge, Vlaar, en Kleurenbuurt.
- Wellicht zijn er enkele mogelijkheden op/rondom de sportvelden bij het station in Wormerveer. Ook is er gesproken om de Achtersluispolder als consortium op te pakken zodat de gemeente niet de enige trekker is.

Regio specifieke randvoorwaarden

- Bedrijfsverplaatsing is een belangrijke randvoorwaarde in het gebied Zaandam Zuid. Of daar ruimte voor is hangt ook samen met voldoende netcapaciteit voor nieuwe grootverbruikaansluitingen.
- Daarnaast is een oplossing nodig rondom hoge parkeernormen. Met name in binnenstedelijk gebied.
- Er bestaat het risico dat de gemeente teveel stapelt met verschillende eisen. We moeten keuzes maken en focus aanbrengen. Hier kan de gemeente zelf een rol inpakken.

5.3 Deelregio Waterland

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Partijen zien de grootste risico's rondom de binnenstedelijke locaties in het stationsgebied van Purmerend. De planuitval en risico's worden hier hoger ingeschat en er zouden plannen moeten zijn die uitgeruild kunnen worden om eventuele vertraging op te vangen.
- Daarnaast zijn er een aantal uitleglocaties waar wellicht versneld kan worden aan de Oostflank van Purmerend, Galgeriet en nabij Volendam de Lange Weeren. Dit zijn echter wel ontwikkelingen die erg van de

binnenstedelijke locaties verschillen als gekeken wordt naar type woningen en doelgroep. De weiland locaties kunnen dus niet zomaar versneld en uitgeruild worden met binnenstedelijke locaties wanneer die mogelijk vertraging oplopen en daardoor (deels) pas na 2030 worden gerealiseerd.

Regio specifieke randvoorwaarden

- Enkele belangrijke randvoorwaarden voor woningbouw in dit gebied zijn mobiliteit, met name bij de ontwikkelingen in de Oostflank.
- We moeten gezamenlijk focus aanbrengen. Welke projecten gaan we realiseren en wat doen we gezamenlijk als het niet lukt. Sturen op realisatiecapaciteit.
- Water speelt een belangrijke rol in dit gebied, zeker in de veenpolders, maar bijvoorbeeld ook bij het project Oostflank van Purmerend, wat geen veen, maar wel een erg diepe polder is.

5.4 Aanwezigen

Naam	Organisatie
Gert Grandiek	Gem. Zaanstad
Koert-Jan van Hees	Gem. Zaanstad
Willeke Koops	Gem. Zaanstad
Rosa de Mulder	Gem. Purmerend
Harm Jan Stalman	Gem. Purmerend
Jan-Jaap Visser	Prov. Noord-Holland
John van Nimwegen	Wormer Wonen
Monique Kwaak	Parteon
Fred Langeslag	ZVH
Roy Krijnen	ZVH
Eric Nagengast	Rochdale
Gerda van Straaten	Rochdale

Stefan van Schaik	Wooncompagnie
Cees Tip	Intermaris
Rienk de Jong	Synchroon
Edward Zevenbergen	BPD
Martijn Hemmer	BPD
Esther Fleers	Heijmans
Camiel Honselaar	HSB
Boy Wesel	Bouwinvest
Patrick van Schalkwijk	AM
John van Diepen	HHNK Zaanstreek
Miranda Jonker	HHNK Waterland

6 Regio Noord-Holland Noord

Dit is een verslag van de bijeenkomsten op 7 en 14 september 2022 voor de realitycheck van de regio Noord-Holland Noord

6.1 Kernpunten

Bouwopgave

- Marktpartijen en corporaties onderkennen de opgave die er ligt om 40.000 woningen toe te voegen tot en met 2030 en geven aan dat hier ook vraag naar is.
- Marktpartijen en corporaties geven aan dat 40.000 woningen bouwen in theorie mogelijk is, maar hebben vraagtekens bij de daadwerkelijke haalbaarheid gezien het grote aantal (complexe) randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden (zie addendum en concept bod).
- Op basis van de plancapaciteitanalyse betekent het bijvoorbeeld dat in de regio het aandeel onherroepelijke plannen moet verdubbelen tussen nu en 2025.
- Corporaties geven het signaal af dat ze de extra investering die boven de behoefte bouwen met zich meebrengt grotendeels aan moeten kunnen. Probleem is een gebrek aan positie. Er worden dan ook zorgen geuit over het aandeel sociaal in het bod. Dit is rond de 15% voor de hele regio en zal leiden tot een daling van het aandeel sociale huurwoningen. Dit is niet in lijn met de behoefte. Gemeenten geven aan dat dit besef ook politiek begint te leven maar dat er niet veel ruimte is om in vastgelegde plannen te gaan sturen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Corporaties en marktpartijen zien met name risico's rond grote binnenstedelijke locaties in Alkmaar, Hoorn en Dijk en Waard nabij stationsgebieden. Als het misgaat op deze complexe locaties, waar een groot deel van de productie is voorzien, raakt het doel snel uit zicht.

Randvoorwaarden

- Corporaties en marktpartijen herkennen de randvoorwaarden zoals benoemd in het Addendum op de woondeal Noord-Holland Noord evenals het provinciale concept bod.
- Zowel corporaties als marktpartijen geven aan dat er veel binnenstedelijke locaties zijn die vanwege hun complexiteit niet voor 2030 tot realisatie zullen komen. In eerste instantie vraagt dit focus en samenwerking. We moeten gezamenlijk bepalen voor welke projecten we gaan. Dit betekent ook dat sommige projecten wat langer moeten wachten en dat we wellicht plan- en menselijke capaciteit aan elkaar uit moeten lenen (gemeenten onder elkaar en met marktpartijen).
- Daarnaast is het uitwerken van een goede governancestructuur in de woondeal belangrijk. Wie is verantwoordelijk voor wat. Dit zal deels bij de provincie liggen en deels bij de ambtelijk trekkers vanuit de regio.
- Naast focus, samenwerking en governance geven corporaties en marktpartijen mee het van belang is enkele makkelijk te realiseren locaties aan te wijzen waar grote aantallen woningen gebouwd kunnen. Dit zorgt ervoor dat er snel geschakeld kan worden mocht blijken dat we de doelen niet gaan halen. Enkele voorbeelden van locaties zijn aan de noord-west flank van Dijk en Waard, maar ook in de elleboog van de West Frisiaweg Hoogkarspel-zuid. Deze locaties vragen wellicht wel om een flexibelere interpretatie van de Ladder duurzame verstedelijking.
- Corporaties noemen als randvoorwaarde om het aandeel sociaal en betaalbaar in de regio snel te verhogen, dat het nodig is om ook locaties

waar al anterieure overeenkomsten zijn gesloten met ontwikkelaars open te breken. Dit kan door de GREX aan te vullen op deze locaties. Hier is geld vanuit het Rijk voor nodig.

- Marktpartijen geven aan dat met name de bouw in het middensegment erg conjunctuurgevoelig is. Een randvoorwaarde is dan ook het stabiliseren van de economische situatie van dit moment. Kosten stijgen nu als gevolg van inflatie hard, terwijl de koopkracht afneemt. Met name het bouwen voor het middensegment komt hierdoor in de knel en kan leiden tot vertraging. Deze vertraging werkt ook door naar het programma sociale huur aangezien corporaties vaak afhankelijk zijn van locaties die door de markt worden gerealiseerd.

6.2 Aanwezigen

Tabel 1: Bijeenkomst met corporaties (07 september)

Naam	Organisatie
Lutine Boer	Gem. Alkmaar
Betty Haubrich	Gem. Hoorn
Jan-Jaap Visser	Prov. Noord-Holland
Ab Gieling	De Woonschakel
Ben Broxterman	WST Anna Paulowna
Cees Tip	Intermaris
Jan van Andel	Woontij
Joke van den Berg	Woonwaard
Maurice Dirks	Beter Wonen Hippolytushoef
Nicole van Wijk	Woonwaard
Rob Ravestein	AEDES
Rob Waltmann	Woningstichting Den-Helder
Krista Walter	Kennemerwonen
Stefan van Schaik	Wooncompagnie

Tim van Ruiten	Woonstichting Langedijk
Irma van Leeuwen	Van Alckmaer

Tabel 2: Bijeenkomst met marktpartijen (14 september)

Naam	Organisatie
Jan Paasman	Gem. Schagen
Betty Haubrich	Gem. Hoorn
Lutine Boer	Gem. Alkmaar
Robert Sabée	Prov. Noord-Holland
Tessie Dijkers	Prov. Noord-Holland
Sebastiaan van Zoelen	De Geus Bouw
Bas Kalter	BPD
Monique Stam-de Nijs	Woningmakers
Joke van den Berg	Woonwaard
Herman Jansen	Zeeman Vastgoed
Jochem van Gent	Bouwbedrijf De Nijs en Zn.
Marieke van Vliet	Klaver Agrarisch Vastgoed
Piet-Jan Ooms	Ooms Bouw & Ontwikkeling
Chuck de Ceuninck van Capelle	Ooms Bouw & Ontwikkeling
John Noordeloos	Timpaan
Martin Bosch	Woningmakers
Peter van Oeveren	BPD
Lukas Deurwaarder	HSB Bouw

7 Provinciale bijeenkomst

Dit is een verslag van de provinciale bijeenkomst van 21 september 2022 voor de realitycheck die werd georganiseerd met de provinciale Klankbordgroep marktpartijen wonen. Tijdens de eerste helft van dit overleg is stilgestaan bij wat is opgehaald gedurende de regionale bijeenkomsten. Gedurende de tweede helft is besproken hoe de ingebrachte punten zijn verwerkt in het definitieve bod. Ook zijn de belangrijkste randvoorwaarden geprioriteerd.

7.1 Kernpunten

Aanvullen op input vanuit de regionale bijeenkomsten

- Tijdens de bijeenkomst geven marktpartijen en corporaties nogmaals een zeer sterk signaal af dat kijkend naar de randvoorwaarden, de opgave niet gehaald gaat worden als er niet snel iets veranderd.
- In plaats van een “Ja mits” benadering die nu in het bod zit wordt besproken om een “nee tenzij” benadering te gebruiken. Zo wordt een krachtiger signaal afgegeven aan het Rijk. Bijvoorbeeld, als het stikstof probleem niet wordt opgelost gaat slechts 15% van het woonbod door.
- Uiteindelijk is er min of meer overeenstemming om wel met een ja-mits benadering en randvoorwaarden te werken. Dit met het oog op de woningnood die er wel degelijk is, de strategische voordelen die met een positieve benadering gepaard gaan, en het trekken van één lijn met de biedingen van andere provincies, waarin ook vanuit de ‘ja, mits’-benadering wordt omgegaan met de realiteit van de grootste randvoorwaarden (stikstof, capaciteit op het elektriciteitsnet en mobiliteit).
- Marktpartijen missen de input die gegeven is rondom buitenstedelijk vs. binnenstedelijk bouwen. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat dit wel is meegewogen maar dat het uitgangspunt is om eerst binnenstedelijk naar oplossingen te zoeken en dat er – ook nu al - zeker ruimte is voor buitenstedelijk bouwen indien binnenstedelijk bouwen niet tijdig tot voldoende woningen leidt. Daarnaast komen buitenstedelijke locaties ook niet altijd tot ontwikkeling. Daarom is deze input in meer algemene termen meegenomen in de randvoorwaarden rondom het sturen op realisatiecapaciteit en adaptief plannen. Van belang is om te zorgen dat er altijd voldoende reserve capaciteit is om te schakelen tussen plannen.
- Marktpartijen en corporaties geven daarnaast aan dat het van belang is om in het bod niet alleen naar het Rijk te kijken maar ook aan te geven welke randvoorwaarden door de provincie, gemeenten en marktpartijen zelf (gedeeltelijk) ingevuld kunnen worden. Dit vraagt enige zelfreflectie.
- Verder wordt opgemerkt dat de randvoorwaarde rondom “bodem en water leidend” nog mist in het indicatieve bod. Op 14 oktober wordt hierover vanuit het Ministerie van infrastructuur waterstaat meer duidelijkheid verwacht. Dit moet wel alvast in het bod worden benoemd.
- Vanuit de koepel van huurdersorganisaties wordt opgemerkt dat in sommige regio’s het aandeel betaalbaar en sociale huur fors lager ligt in het bod dan in andere regio’s. Dit zet de sociale cohesie en leefbaarheid onder druk. Deze problematiek speelt met name in de kleine kernen omdat mensen niet in de kern kunnen blijven. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat dit onder andere komt door regionaal en lokaal beleid waarin betaalbaarheid pas recentelijk naar de voorgrond is gekomen. “We kunnen niet in één keer vanuit de kelder naar de zolder”. Wel komen er nieuwe manieren voor de provincie en gemeenten om op betaalbaarheid te sturen.

Presentatie herzien bod en prioritering

- De punten uit het herziene bod worden in algemene zin herkend. Daarnaast worden enkele aandachtspunten meegegeven.
- Het is van belang om de rollen van alle partijen bij het oplossen van de randvoorwaarden aan te geven in het bod.
- Naast sturen op realisatiecapaciteit is het van belang dat we sturen op plekken waar bedrijven tijd en ruimte hebben. Nu is het vaak “hollen of stilstaan”. Als een plan lang stilstaat kunnen bedrijven hun personeel niet vasthouden. Hiervoor is een continue bouwstroom nodig.
- Daarnaast geven corporaties aan dat het aandeel sociaal hoger zou kunnen in dit bod. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat hieraan gewerkt zal worden in de Woondeals. Daarin zal 30% sociaal in de nieuwbouw en het “fairshare” principe terugkomen.
- Richting de woondeals geven enkele partijen mee dat het aantrekkelijk moet zijn voor kleine gemeenten om de deal te tekenen. Als er niks voor hen in zit loop je risico dat ze van tafel lopen. Denk hierbij aan ontsluiting van locaties. Belangrijk is om hier te kijken waar de mogelijkheden liggen om slim om te gaan met WBI en BO MIRT gelden.
- Ook wordt door enkele partijen meegegeven dat participatie nu enkel als knelpunt wordt gezien terwijl het dat niet altijd is. Het mes snijdt aan twee kanten. Goede participatie aan de voorkant kan juist versnellen. Wel geven ontwikkelaars aan dat het belangrijk is om procedures van notoire bezwaarmakers eerder af te handelen.
- Enkele ontwikkelaars vragen zich af of de uiteindelijke aantallen in het bod nog zijn bijgesteld. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat na de reality check van de gemeente werd gedacht aan het naar boven bijstellen van de aantallen woningen, maar dat na de bijeenkomsten met de corporaties en marktpartijen op regionaal niveau is besloten om hiervan af te zien. De cijfers zijn dus eerst naar boven, en daarna weer naar beneden bijgesteld.

- Tot slot is gevraagd aan de deelnemers om de randvoorwaarden uit het herziene bod te prioriteren. Hieruit komt duidelijk naar voren dat het stikstof vraagstuk de hoogste prioriteit heeft. Op afstand gevolgd door het opwaarderen van de energieinfrastructuur, mobiliteit en focus op de uitvoering. De laagste prioriteit wordt gegeven aan geluidscumulatie. Dit met name vanuit de gedachte dat het tijd wordt om anders te gaan normeren. “geen woning is ongezonder dan een woning met enige geluidsoverlast”.

Figuur 1: Randvoorwaarden geprioriteerd

Als u de randvoorwaarden moet prioriteren: Welke zijn het belangrijkste (prioriteit van hoog naar laag)



7.2 Deelnemers

AFWC, AM, Bot Bouw, Bouwend Nederland, Bouwinvest, BPD, Dura Vermeer, Finch Buildings, gemeente Purmerend/Zaanstreek-Waterland, gemeente Haarlem/regio Zuid-Kennemerland-IJmond, gemeente/regio Alkmaar,

gemeente Hoorn/regio Westfriesland, HBB Groep, Heijmans, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Intermaris, Konder Wessels, Landstate, KW Vastgoed, Ministerie van BZK, Neprom, PreWonen, Rochdale, SBB, Terra Projectmanagement, Timpaan, Treetek, Uminds, VBM Ontwikkeling, WoningbouwersNL, Woningmakers, Woonbond, Wooncompagnie, Woonwaard, Ymere, Zeeman.