

Provincie Noord-Holland

t.a.v. College van Gedeputeerde Staten
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Hoorn, 28 maart 2024

Betreft: Reactie op nota "OP WEG NAAR EEN
RUIMTELIJK VOORSTEL"

Geacht college,

Algemeen

Sinds de woondeals is er provinciale regie op de realisatie van kwalitatief goede woningen in voldoende mate. De Regiewet komt eraan, en het Rijk en de provincie gaan sturen op programmering en aantallen. Dit is een geheel nieuwe context waarbinnen de provincie haar taken gaat uitvoeren. Van bewaker naar aanjager. Van naast de weg naar op de weg. Een hele uitdaging om dit voor elkaar te krijgen! In dit licht hebben wij uw nota "OP WEG NAAR EEN RUIMTELIJK VOORSTEL" gelezen. Het speelveld is erg veranderd, wij hebben als ervaringsdeskundigen vanuit de markt ervaring hoe dit kan werken. In Westfriesland hebben wij er een paar jaar over gedaan om vanuit een reactieve modus te transformeren naar een samenwerkingsmodel op basis van gelijkwaardigheid, tussen (markt)partijen die bouwen en het openbaar bestuur dat daar toestemming voor geeft.

Wij zouden graag zien dat woningbouw een noodzakelijke uitkomst is van een ruimtelijk proces waarin kaders worden gewogen, en de realisatie van woningen vanuit de woondeal en de regiewet een uitgangspunt is geworden. In dat licht zou het niet logisch zijn als woningbouw een residu is van een proces. De actuele situatie op de woningmarkt rechtvaardigt het dat voldoende woningen voor onze inwoners een zwaarwegend criterium is voor een te accepteren uitkomst. Een uitkomst met een groot woningtekort is immers geen leefbaar perspectief voor veel inwoners van Noord-Holland.

De uitdaging van uw nieuwe nota "OP WEG NAAR EEN RUIMTELIJK VOORSTEL" is dat het proces van eisen opleggen wordt vereenvoudigd. Te veel eisen zetten business cases onder water en tasten haalbaarheid van woningbouwplannen en betaalbaarheid van de woningen daarbinnen aan. Verder leidt het vastleggen van mogelijke Rijkseisen op provinciaal niveau tot beperking van wendbaarheid. Immers: mocht het Rijk regels versoepelen, dan blijft het strenge provinciaal beleid alsnog van kracht.

Het perspectief van de woningnood en de integraliteit

We moeten dus toe naar een nota waarin wonen een hoge prioriteit is. Wonen is een grondrecht dat momenteel zwaar onder druk staat door de urgente en voortdurende tekorten. Momenteel bedraagt het nationale woningtekort 390.000 woningen, het Rijk wil dat er 981.000 woningen bijgebouwd worden tot en met 2030, waarvan 191.000 in Noord-Holland.



Helaas is de praktijkervaring dat er in Noord-Holland onvoldoende woningbouwlocaties voor uitvoering gereed zijn. Het betreft veelal kostbare binnenstedelijke locaties met grote onrendabele top en een extreem lange doorlooptijd, tot voorbij de woondealperiode. Om voldoende woningen te bouwen is focus op het jaarlijks productievolume van woningen nodig. Onze analyses (en ervaringen in de praktijk) tonen dat de productie onvoldoende is en zal zijn om het woningtekort het hoofd te bieden. De verslechterde macro-economische omstandigheden maken dit nog erger, het eerste zorgelijke signaal is het teruglopende vergunningenaantal.

Niettegenstaande dat uw college in het coalitieakkoord "Verbinden vooruit!" meer ruimte aan woningbouw geeft, en ook aan buitenstedelijk bouwen, neemt "OP WEG NAAR EEN RUIMTELIJK VOORSTEL" de uitgangspunten van de omgevingsvisie NH2050 over. Resultante is een hoge stapel van beleid, en een beperking om voldoende woningbouwplannen tijdig te realiseren. Woondeal, regiewet en belangrijker: de grote woningnood, vragen om een duidelijke prioriteit op woningbouw. De tekorten op de woningmarkt zijn immers alleen maar verder opgelopen, en verslechterde marktomstandigheden maken dat het bouwtempo is ingezakt.

Samenvattend

Wij willen graag dat (1) de omgang met beleidseisen, en (2) het prioriteit geven aan het terugdringen van het woningtekort, maakt dat er meer woningen in Noord-Holland gebouwd gaan worden. Anders dan in de achterliggende periode moet het nu wel lukken!

Wij begrijpen uw balanceer-act van ambitie versus uitvoerbaarheid, wij zijn daar dagelijks mee vertrouwd. Met gemeenten voeren wij de discussie "Beleid dat werkt" bij voorgenomen beleidsnota's, wij zouden ook graag met uw provincie deze dialoog voeren. Vanuit de markt kunnen wij feed back geven over welke uitgangspunten in de praktijk uitvoerbaar zijn, en welke tot vertraging of stagnatie leiden. Wij kunnen u ook suggesties doen om een goede ruimtelijke ontwikkeling en bouwen van woningen hand in hand te laten gaan.

Neemt u ons aanbod aan?

Met vriendelijke groet,

■■■■■

■■■■■

Voorzitter

Secretaris