

Collegebesluit regio Kop van Noord-Holland

Datum 28 februari 2023
Betreft Regionale samenwerking: Woondeal 2.0 regio Noord-Holland Noord
Volgnummer 9

Voorstel van: Namens Ambtelijk Overleg Wonen NHN, J. Paasman

Openbaar: ja

Portefeuillehouder gemeente: Hollands Kroon, M. Versteeg

Onderwerp: Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord.

Dit regionaal collegevoorstel wordt voorgelegd aan de 17 colleges van de gemeenten in Noord-Holland Noord.

Publiekssamenvatting:

Als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de regio Noord-Holland Noord (NHN) gevraagd te werken aan een nieuwe Woondeal. Hierin worden de woningbouwafspraken geconcretiseerd die eerder in het najaar van 2022 zijn gemaakt tussen de provincie en het Rijk. Het Addendum op de Woondeal NHN van oktober 2022 is voor de regio NHN de basis om te komen tot afspraken met het Rijk in de nieuwe Woondeal. In het BO wonen NHN op 7 februari 2023 is gebleken dat de partijen (Rijk, provincie en gemeenten) overeenstemming hebben gevonden over de teksten. De Woondeal 2.0 Regio NHN wordt ter besluitvorming aangeboden aan de minister, de provincie en de gemeenten in de regio NHN.

Advies besluit:

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord vast te stellen;
2. wethouder M. Versteeg te machtigen om namens de gemeente Hollands Kroon de Woondeal te ondertekenen onder voorbehoud dat het aan de gemeenteraad is om de daadwerkelijke kaders van de kwalitatieve opgaven in lokaal beleid op te nemen;
3. in te stemmen met de begeleidende brief waarin de randvoorwaarden zijn opgesomd.

Genomen besluit

Conform besloten

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

In het Bestuurlijk Overleg Wonen Noord-Holland Noord op 7 februari 2023 is gebleken dat de partijen (Rijk, provincie en gemeenten) overeenstemming hebben gevonden over de Woondeal 2.0 Regio NHN (verder te noemen Woondeal 2.0). De Woondeal 2.0 wordt ter besluitvorming aangeboden aan de minister, de provincie en de gemeenten in de regio Noord-Holland Noord.

Belang

Het is van belang dat de gemeente Hollands Kroon instemt met de Woondeal 2.0, omdat de gemeente hiermee de samenwerking rond de volkshuisvesting met de provincie en het Rijk versterkt.

Centrale vraag

Zijn de belangen van de gemeente Hollands Kroon goed opgenomen in de Woondeal 2.0 Regio NHN?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd maatschappelijk resultaat is een leefbare en vitale gemeente en regio op de korte en op de lange termijn.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De woningbouwversnelling gaat hand in hand met de verbetering van de algehele omgevingskwaliteit (onder meer door stikstofarm, circulair, klimaatadaptief, natuurinclusief en waterrobuust bouwen). Aan het Rijk worden deze omgevingskwaliteiten als randvoorwaarde meegegeven om voldoende woningen te kunnen bouwen.

4. Kaders

Nationale Woon en bouwagenda (2022)

De Rijksoverheid bemoeit zich intensiever dan in voorgaande decennia met het functioneren van de woningmarkt. De Nationale Woon- en Bouwagenda die in maart 2022 is verschenen, legt accenten op:

- Beschikbaarheid: tot 2030 moeten 900.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Die mogen ook buiten bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.
- Betaalbaarheid: een betere aansluiting van woonlasten bij inkomen. Dat leidt tot twee relevante eisen:
 - tweederde van de nieuwbouw moet behoren tot de categorie betaalbaar, hetgeen voor de huur een maximum van € 1.000,-/maand betekent en voor de koop de maximale verkoopprijs van € 355.000,-;
 - alle gemeenten werken toe naar tenminste 30% sociale huurwoningen in de voorraad.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen.

In mei 2022 heeft de Rijksoverheid de programmalijn 'Een thuis voor iedereen' geïntroduceerd, als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze programmalijn voegt aan de Nationale Woon- en Bouwagenda over het percentage sociale huur per gemeente het volgende toe:

- Evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten:
 - Gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande voorraad dragen bij aan het streven in de woningvoorraad dit percentage te verhogen richting de 30 procent. Gemeente die al ruim boven de 30 procent zitten kunnen minder sociale huurwoningen bouwen en zich meer concentreren in bouwen voor middeninkomens.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van

zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie. De provincie stelt geen limiet aan woningaantallen in binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Gemeenten kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren om zo het woningtekort in te lopen.

Woondeal Noord-Holland Noord 2020 + Addendum 2022

De regio Noord-Holland Noord heeft in 2020 een regionale Woondeal opgesteld. Deze Woondeal bevat de ambitie van de regio's Alkmaar, Westfriesland en de Kop van Noord-Holland. Ook de provincie heeft deze regionale Woondeal ondertekend. Op 2 december 2021 is in een bestuurlijk overleg tussen de regio Noord-Holland Noord met voormalig minister Ollongren afgesproken om de samenwerking tussen het Rijk, de regio NHN en de provincie NH vorm te gaan geven. Afgesproken is om in kaart te brengen wat de exacte regionale woningbouwopgave is, welke infrastructurele maatregelen nodig zijn en wat daarvoor specifiek gebiedsgericht vanuit het Rijk en de regio nodig is om deze opgave te realiseren. De regio heeft de resultaten van deze verdieping gebundeld in het Addendum van de Woondeal Noord-Holland Noord.

Reality check + definitief bod Noord-Holland Noord 2022

Tijdens het opstellen van het Addendum heeft de nieuwe minister, Hugo de Jonge, aangekondigd met alle regio's afspraken te gaan maken in het kader van de nationale woon- en bouwagenda. Als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft de provincie Noord-Holland op 1 juni 2022 een indicatief bod aan het Rijk toegestuurd. In dit bod is de bijdrage van Noord-Holland aan de nationale woningbouwopgave uitgewerkt. Tussen 1 juni en 1 oktober 2022 heeft een reality check plaatsgevonden op dit indicatieve bod en is een definitief bod ingediend. Hierin is aangegeven dat voor een gezonde woningmarkt en het oplossen van de woningnood de gemeenten in Noord-Holland Noord 40.000 woningen moeten realiseren.

Woonakkoord 2021-2025 regio Kop van Noord-Holland

Alle drie de regio's hebben een Regionaal Woonakkoord gesloten met de provincie Noord-Holland. In het akkoord worden ambities, woonopgaven en afspraken van de regio op het gebied van wonen formeel vastgelegd. De regio Kop van Noord-Holland zet onder meer in op voldoende nieuwbouw, betaalbaarheid, monitoring, bestaande woningvoorraad, aandachtsgroepen, buitenlandse werknemers, toekomstbestendige en duurzame woningen.

Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 – Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK)

In 2020 hebben de regiogemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de provincie Noord-Holland het KwK getekend. In het convenant zijn afspraken over regionale samenwerking, het regionaal afstemmen van woningbouwplannen en het op adaptieve wijze programmeren van het woningbouwprogramma opgenomen. Voor het adaptief programmeren van het regionale woningbouwprogramma zijn verschillende scenario's uitgewerkt, op basis van bevolkingsprognoses, De Kop Werkt! en de trek naar het platteland.

De nieuwe Woondeal 2.0 en met name de opgave van 7400 woningen voor de regio Kop van NH komt overeen met de uitgangspunten van het KWK en daarmee de lokale woningbouwprogramma's. De grotere locaties van de Kopgemeenten zijn opgenomen in tabel 3, de versnellingslocaties. Uitgangspunt van het KWK was de provinciale prognose tot 2030, maar met adaptief programmeren en de ambities van

de regio Kop komt de opgave van 7400 woningen met de ambities van het KWK overeen.

5. Argumenten

Als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de regio Noord-Holland Noord gevraagd te werken aan een nieuwe Woondeal. Hierin worden de woningbouwafspraken geconcretiseerd die eerder in het najaar van 2022 zijn gemaakt tussen de provincie en het Rijk, waarbij afgesproken is dat de regio NHN 40.000 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Voor de regio De Kop van Noord-Holland houdt dit de bouw in van ca. 7.400 woningen t/m 2030. Het Addendum op de Woondeal 1.0 Regio NHN van oktober 2022 is voor de regio NHN de basis om te komen tot afspraken met het Rijk in de nieuwe Woondeal.

Met de Woondeal 2.0 worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel om in samenwerking met marktpartijen en corporaties de realisatie van voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincies en de gemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze Woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven en de randvoorwaarden die moeten worden ingevuld om deze afspraken tot realisatie te kunnen brengen. Hierbij hanteren we het motto: We dagen elkaar uit tot het uiterste maar houden elkaar niet aan het onhaalbare. De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder het borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Via de Woondealtafel kunnen knelpunten binnen deze opgaven vanuit Rijk en regio geagendeerd worden, om gezamenlijk het gesprek te voeren en naar oplossingen te zoeken. Indien hiervoor andere mogelijkheden zijn, wordt in gezamenlijkheid bekeken waar de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen.

In de Woondeal NHN 2.0 ligt de focus op de woningbouwopgave, maar is waar nodig met het oog op de woningbouwdoelen de verbinding gelegd met de bredere opgaven zoals mobiliteit. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar om via woningbouw de samenleving te versterken, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, klimaatadaptatie en circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen, etc. etc. Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen.

In deze Woondeal geven de regiogemeenten, provincie en het Rijk aan welke inzet zij zullen plegen. Tegelijkertijd zijn verschillende zaken randvoorwaardelijk om onze doelen te bereiken. Zonder invulling van deze kritische succesfactoren zijn de doelen uit de Woondeal niet haalbaar. Denk onder andere aan het creëren van stikstofruimte of investeringen in de regionale bereikbaarheid. Wat dit precies inhoudt is in detail uitgewerkt in hoofdstuk 3.10. Alle ondertekenende partijen spreken naar elkaar uit dat deze kritische succesfactoren niet van vandaag op morgen ingevuld kunnen worden als gevolg van de complexiteit van achterliggende vraagstukken. Wel dat de versnelling van de woningbouwopgave gebaat is bij vlotte agendering en aandacht. Dat geldt zowel voor het Rijk, de provincie als de regiogemeenten.

In deze Woondeal 2.0 hebben de partijen zich, samen met de bouwpartners gefocust op verdieping aanbrengen op enkele cruciale punten. Dit zit met name in de onderwerpen betaalbaarheid, samenwerking en realisatiecapaciteit (locaties). Op enkele overige thema's hebben we procesafspraken gemaakt.

Betaalbaarheid (hoofdstuk 3.2)

Doelstelling vanuit het Rijk is het streven van het aandeel 30% sociale huur in de totale voorraad en op 65% betaalbaar in het nieuwbouwprogramma. Om dit mogelijk te maken zijn de randvoorwaarden waaronder dit kan in de Woondeal 2.0 beschreven. Uitgangspunt is dat bestaande overeenkomsten niet worden opgebroken. Hiermee kan het langer duren om de streefwaarden te behalen. De regio's zetten zich t/m 2030 in om vanaf 2025, richting 2030 toe te groeien naar de opgenomen opgave voor betaalbaarheid.

Samenwerking (hoofdstuk 3.9)

Met de Woondeal 2.0 wordt de basis gelegd voor een samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten samen met marktpartijen en corporaties als partner in de realisatie tot 2030. Het Rijk kent hierin een normstellende en voorwaarden scheppende rol. De provincie is kaderstellend, regisserend en ondersteunend. De gemeentelijke rol is gericht op uitvoering. Marktpartijen en corporaties nemen de daadwerkelijke realisatie voor hun rekening. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. Het Rijk heeft de provincie en de gemeenten hierover extra geïnformeerd via een brief, zie bijlage 4.

Realisatiecapaciteit

In de Woondeals wil het Rijk weten welk deel van de bouwopgave iedere gemeente voor zijn rekening neemt. Over de woningbouwopgave per gemeente is een procesafpraak gemaakt voor 2023 met als resultaat een doorvertaling van de bouwopgave naar gemeenten met daarbij ook doorvertaling naar gemeente op betaalbaarheid (30% sociale huur in de gehele gemeente en 65% betaalbaar van het nieuwbouwprogramma op regionaal niveau). De gemeenten in de regio houden hiermee de regie om zelf een onderverdeling te maken. Daarnaast monitoren de gemeenten en de provincie de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie). Waar plannen vast komen te zitten werken ondertekenende partijen gezamenlijk om ze los te trekken, bijvoorbeeld door gerichte extra inspanning te leveren met hulp van de Provinciale Bouwambassadeur. Of door verschuiving van plancapaciteit tussen gemeenten. De partijen streven naar het gebruik van één monitoringsysteem (Primavera of vergelijkbaar) in 2023. De provincie draagt zorg voor de implementatie van dit monitoringsysteem.

Mobiliteit

Doelstelling is een doorvertaling van de opgenomen infrastructurele maatregelen uit het Addendum naar de Woondeal. Vanuit meerdere gemeenten is aangegeven dat in deze aanpak de maatregelen van de landelijke gemeenten niet goed naar voren komen. In de Woondeal zijn de regionale en lokale knelpunten (afpraak 3.6.5) opgenomen naast de maatregelen op de scharnierpunten Alkmaar en Hoorn.

Rol gemeenteraad

Een aantal afspraken in de Woondeal raakt de bevoegdheden van de gemeenteraad, zoals het voorschrijven van het streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad en 65% betaalbaarheid in nieuwbouwplannen. De gemeenten vinden het belangrijk om de Woondeal 2.0 in deze vorm te ondertekenen omdat deze kwalitatieve woningbouwafspraken worden opgenomen in de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting, die nog in werking moet treden. Met het tekenen van deze Woondeal 2.0 spreekt het college de intentie uit om de kwalitatieve woningbouwafspraken voor te leggen aan de gemeenteraad daar waar verwerking in

het lokale beleid aan de orde is. Het college is zich ervan bewust dat de gemeenteraad de aangewezen bestuurslaag is om de daadwerkelijke kaders van de kwalitatieve opgaven in lokaal beleid op te nemen.

Mocht de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting niet, vertraagd of in gewijzigde vorm in werking treden dan is dat aanleiding om hierover met de provincie en BZK in overleg te treden voor eventuele aanpassing of wijziging in de Woondeal.

Besluitvorming

In het BO wonen NHN op 7 februari 2023 is gebleken dat de partijen (het Rijk, de provincie en de gemeenten) overeenstemming hebben gevonden over de teksten. De Woondeal 2.0 NHN wordt ter besluitvorming aangeboden aan de minister, de provincie en de gemeenten in de regio NHN.

Alle partijen werken toe naar besluitvorming voor 15 maart 2023. In de meeste gemeenten worden de gemeenteraden per brief/memo geïnformeerd over de besluiten in de colleges, omdat de voorstellen een uitwerking zijn van het Addendum op de Woondeal. De Woondeal 2.0 is een verdere uitwerken van het Addendum op het streven van het aandeel 30% sociale huur in de totale voorraad en op 65% betaalbaar in het nieuwbouwprogramma. Bij meerdere gemeenten zijn onderdelen van de Woondeal niet in lijn is met lokaal beleid. Deze gemeenten betrekken de raad in het besluitvormingsproces.

6. Maatschappelijk resultaat

Het beoogd maatschappelijk resultaat is een leefbare en vitale stad en platteland op de korte en op de lange termijn. In deze bovenregionale uitwerking van de Woondeal gaat het om de grotere opgaven op het niveau van geheel Noord-Holland Noord. Partners zoals marktpartijen en corporaties zijn direct betrokken bij het opstellen van de Woondeal.

7. Financiële consequenties

De Woondeal dient als basis en context voor de subsidieaanvragen aan provincie en Rijk, o.a. in het kader van Woningbouwimpuls en BO-MIRT gesprekken.

8. Communicatie

Een informatieve brief/memo wordt verzonden naar de raad. Na behandeling in alle colleges wordt een gezamenlijk persbericht verzonden.

9. Realisatie

Op 15 maart wordt na instemming van de 17 gemeenten in Noord-Holland Noord, de provincie Noord-Holland en het Rijk de woondeal NHN ondertekend. Hiermee start de nieuwe samenwerkingsstructuur.

Meegezonden bijlagen

1. Woondeal 2.0 regio Noord-Holland Noord
2. Randvoorwaardelijke woningbouwafspraken Rijk
3. Brief ondertekening woondeal NHN
4. Addendum Woondeal woningbouw en mobiliteit
5. Brief van het Rijk over Samenwerking in de woondeals
6. Memo raad Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord