

Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 28 februari 2023
Ons kenmerk 23.011120
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van S.C. Kruijer
Steller Jan Paasman
Onderwerp Raadsinformatiememo vaststelling Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord

Geachte dames en heren,

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.

Met deze Woondeal 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.

Voor de vier gemeenten in de Kop van Noord-Holland is binnen het totaal van 40.000 woningen voor de drie regio's in Noord-Holland, een opgave van ca. 7400 woningen opgenomen t/m 2030. 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 regionaal kwalitatief woningbouwprogramma (KWK) en daarmee de lokale woningbouwprogramma's.

De grotere locaties van de Kopgemeenten zijn opgenomen in tabel 3.
Voor de gemeente Schagen gaat het om Muggenburg-Zuid, Schagen Oost en het zoekgebied Warmenhuizen / Tuitjenhorn.

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.

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 inhoud is in detail uitgewerkt in hoofdstuk 3.10 van de woondeal. 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 hebben de partijen zich, samen met de bouwpartners gefocust op verdieping aanbrengen op enkele cruciale punten. Dit zit met name in het onderwerp betaalbaarheid. Doelstelling vanuit het Rijk is het streven van het aandeel 30% sociale huur in de totale voorraad en op 65% betaalbaar (inclusief sociale huur) in het nieuwbouwprogramma. Om dit mogelijk te maken zijn de randvoorwaarden waaronder dit kan in de woondeal beschreven. Uitgangspunt is dat bestaande overeenkomsten niet worden opengebroken. 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.

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 gemeente Schagen vindt het belangrijk om de Woondeal 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. 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.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Mr. A.S. Meijer

Gemeentesecretaris

M. van Kampen -Nouwen

Burgemeester

Bijlagen:

1. Woondeal 2.0 regio Noord-Holland Noord, incl. bijlage 2
Bijlage 1 bij Woondeal – randvoorwaardelijke woningbouwafspraken Rijk
Bijlage 3 bij Woondeal – addendum woningbouw en mobiliteit
2. Brief ondertekening Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord;
3. Brief van het Rijk over samenwerking in de Woondeals.