

Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord

Partijen:

Gemeenten in Noord-Holland Noord, zijnde de gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Den Helder, Dijk en Waard, Drechterland, Enkhuizen, Heiloo, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel en Uitgeest. Hierna gezamenlijk te noemen de regio of de regio Noord-Holland Noord, vertegenwoordigd door bestuurlijk trekkers M. van der Ven en G. van Iterson Scholten.

Provincie Noord-Holland, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Loggen, gedeputeerde Ruimtelijke ordening (inclusief wonen), hierna te noemen: provincie;

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de heer H. de Jonge, hierna te noemen: minister / Rijk.

Woningcorporaties (ondertekenen/steunverklaring)

Bouwende partijen (steunverklaring)

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Overwegingen voor de aanpak van een gezonde woningmarkt.....	3
1.2.	Rollen en verantwoordelijkheden	5
2.	Kaart van onze opgave: Versnellingslocaties woningbouw.	7
3.	Woningbouwafspraken en versnelling	8
3.1	Woningbouwopgave en versnelling	8
3.2	Betaalbaarheid	15
3.3	Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken	17
3.4	Herstructurering	17
3.5	Vakantieparken	17
3.6	Mobiliteit	18
3.7	Duurzame en toekomstbestendige bouw	20
3.8	Ruimtelijke ordeningsaspecten	21
3.9	Samenwerking, sturing en monitoring	22
3.10	Kritische succesfactoren en ondersteuning	25

1. Inleiding

1.1. Overwegingen voor de aanpak van een gezonde woningmarkt

Noord-Holland Noord biedt snelle ontwikkelkansen en locaties voor een pallet aan onderscheidende urbane, groenstedelijke en landelijke woonmilieus, met appartementen en gezinswoningen. Woonmilieus die nabij historische stadskernen, polders en duingebieden liggen. De regio kenmerkt zich door een krachtige economie die is verweven met die van de Metropoolregio Regio Amsterdam (MRA). Ook zijn er innoverende economische clusters, zoals de maritieme sector in Den Helder en de agriport A7. Kortom, een unieke kans om woningbouw te versnellen en de provincie als geheel te versterken en te verbinden. Noord-Holland Noord is goed bereikbaar als onderdeel van het daily urban system van de MRA, maar ook met de rest van Nederland. Via de Zaanse Corridor, de Hoornse corridor en de Helderse Lijn is er een dagelijkse forensenstroom van meer dan 100.000 mensen. Door woningbouw rond deze corridors te concentreren en de bestaande infrastructuur te optimaliseren kunnen we snel slagen maken. In 2020 zijn de regio, provincie en bouwende partijen (de Woningmakers en Woon Gangmakers) een langjarige relatie aangegaan met het ondertekenen van de Woondeal Noord-Holland Noord. Dit deden zij om een bijdrage te leveren aan het oplossen van enorme woningnood in de eigen regiogemeenten, maar ook om een handreiking te doen aan de MRA. Dit moet met name gebeuren in enkele grote versnellingsgebieden. Dit zijn:

- Alkmaar: 7.950 woningen aan kanaaloevers en overige binnenstedelijke locaties
- Hoorn: ongeveer 6.000 woningen (Holenkwartier, Poort van Hoorn etc.)
- Dijk en waard: 7.150 woningen (OV knooppunt Dijk en Waard etc.)
- Heiloo/Castricum Limmen: 1.650 woningen in de Zandzoom
- Den Helder: 1.500 woningen
- Zoeklocaties Oostelijk in West Friesland: circa 4.500 woningen

Zoeklocaties aan de Noordelijke Lijn Alkmaar Den Helder: circa 3.000 woningen in Schagen en Hollands Kroon, waaronder Schagen Oost en de kernen rond de A7.

Met het opstellen van de Woondeal 1.0 in 2020 is de basis voor versnelling van het woningbouwprogramma gelegd. De richting staat. Deze basis hebben de gemeenten, provincie en de bouwende partijen (vertegenwoordigd door de Woningmakers en Woon Gangmakers) in 2022 verdiept door de gebiedsgerichte knelpunten die gezamenlijk moeten worden opgelost uit te werken in een Addendum op de Woondeal 1.0. In het Addendum zijn alle locaties langsgelopen die moeten worden versneld. Ook zijn de benodigde investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de infrastructuur geïnventariseerd zodat we de regio bereikbaar houden, ook als we de woningbouw versnellen. Dit kan bijvoorbeeld door het opheffen van spoorse doorsnijdingen bij de Beverwijkerstraatweg, rondom station Alkmaar, station Dijk en Waard, Hoorn binnenstad en Schagen-Zuid, het opwaarderen van stations en stationsgebieden, evenals het investeren in nieuwe vormen van duurzame mobiliteit ook op plekken waar de trein niet komt. Denk aan snelfietsroutes, de verbetering van aansluiting van lokale infrastructuur op provinciale- en rijkswegen (rotondes, afritten, tunnels), etc. Hierin hebben we duidelijk aangegeven wat we zelf gaan doen de komende jaren en waar we hulp bij nodig hebben van het Rijk. Het Addendum vormt een belangrijke basis waarop we in deze woondeal voortbouwen. Het actualiseren van de Woondeal 1.0 naar de Woondeal NHN 2.0 is hierin een mooie stap. In de Woondeal is het Addendum samengevat in het hoofdstuk mobiliteit (3.6). Daarnaast is het Addendum integraal opgenomen als bijlage bij de Woondeal NHN 2.0.

Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel om, in samenwerking met marktpartijen en corporaties, de woningbouw te versnellen en voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio te realiseren. 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 (zie hoofdstuk 3.9: Samenwerking) 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, etcetera. 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.

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het Programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar een groei van de nieuwbouw tot 100.000 woningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- Met provincie Noord-Holland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze opgave is in bijlage 1 gevoegd. In deze Woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie.
- In het najaar van 2022 hebben alle gemeenten in Noord-Holland Noord het Addendum op de Woondeal 1.0 vastgesteld. Dit is de basis voor de Woondeal 2.0 van waaruit we verder werken. Het Addendum is dan ook zoveel mogelijk integraal overgenomen in de teksten, met name rondom de mobiliteitsvraagstukken. In sommige gevallen zijn voorbeelden van specifieke mobiliteitsmaatregelen uit het Addendum benoemd. Deze zijn vooral ter illustratie en betekent niet dat de niet benoemde maatregelen uit het Addendum minder belangrijk zijn. Het Addendum op de Woondeal zit bijgesloten in bijlage 3.
- De Woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- 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. 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.
- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. De sterk verslechterende marktomstandigheden vormen een extra bedreiging om de aantallen in de gewenste kwaliteiten te realiseren. Door de sterk gestegen bouwkosten en rente in combinatie met de grote opgave om betaalbare woningen te realiseren komt de businesscase onder druk te staan. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. Daarom bespreken de ondertekenende partijen in samenwerking met corporaties en marktpartijen frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.9 (Samenwerking).

- In deze Woondeal hebben we ons, samen met onze partners (bouwende partijen en corporaties), 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.

1.2. Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: Gemeenten, provincies, 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 woningmarktopgaven 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. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de Woondeal. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving met onder andere voldoende en passend woningaanbod. 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 prijs/kwaliteitssegmenten, de programmering (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en overig) en voor verlening van omgevingsvergunningen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het maken van lokaal beleid in de vorm van een woon(zorg)visie en het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

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.

- Het **college van Gedeputeerde Staten van de provincie** is verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie en ruimtelijke doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave. Daarmee zijn de Gedeputeerde Staten van de provincie regieverantwoordelijk voor het halen van de woningbouwafspraken gemaakt in deze Woondeal. De provincie doet dit in regionaal verband met de gemeenten en kan die niet zonder de benodigde ondersteuning vanuit het Rijk. Het **college van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve (voldoende plancapaciteit en bouwlocaties bij gemeenten) en kwalitatieve woningbouwprogrammering (de prijssegmentering: verdeling sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en overig), waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Dit gebeurt op provinciaal niveau via bijvoorbeeld de Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en omgevingsprogramma. Deze vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonakkoorden en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het doel om toe te werken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau en regionaal niveau. Het percentage van 30% sociale huur is geen bovengrens: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen én in de Woondealregio's. De provincie agendaert en neemt de verantwoordelijkheid voor de monitoring en planning van zowel de voortgang als het proces. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet Regie op de 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 voor de woningbouwopgaven 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 mededepartementen evenals 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.

Hoewel marktpartijen en corporaties formeel geen partij zijn bij deze Woondeal, zijn ze essentieel voor de realisatie van de opgave. Daarom brengen zij gedurende het proces van totstandkoming en doorontwikkeling van deze Woondeal informatie en expertise in. Zij worden betrokken als essentiële partner in de realisatie, en daarmee in de vraag over het realisme in de plannen en de te halen doelen. Daarbij wordt gestreefd naar consensus en het tekenen van een steunverklaring.

- **Marktpartijen en corporaties** zijn de realiserende partijen en investeerders in de woningbouw. Zij zijn verantwoordelijk voor de daadwerkelijke realisatie van woningen. In de samenwerking en afstemming tussen overheid en investerende partijen kan het verschil gemaakt worden of een project al dan niet snel tot realisatie komt. Marktpartijen realiseren woningen in zowel het huur- als het koopsegment voor mensen met lage, midden- en hogere inkomens. De belangrijkste taak van woningcorporaties is bouwen, verhuren en beheren van goede, betaalbare en energiezuinige woningen voor mensen met lage inkomens. Woningcorporaties moeten hun betaalbare woningen bijna volledig toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens¹.

¹ In 2022 is dat 85% aan huishoudens met een inkomen van € 40.765 voor een éénpersoonshuishouden en € 45.014 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2022; deze grenzen worden jaarlijks herijkt).

2. Kaart van onze opgave: Versnellingslocaties woningbouw.

Op de onderstaande kaart staat de bekende plancapaciteit tot 2030 afgebeeld. Dit zijn de tot nog toe bekende locaties met 100 woningen of meer. Gele, oranje en rode bollen zijn aangemerkt als versnellingslocaties. Dit is in verder detail uitgewerkt in hoofdstuk 3.10 (kritische succesfactoren).



3. Woningbouwafspraken en versnelling

3.1 Woningbouwopgave en versnelling

Constatering

In de regio Noord-Holland Noord wonen 700.000 inwoners in zeventien gemeenten. Door groei van de bevolking en verdunning van huishoudens is de druk op de woningmarkt groot, te groot. In grote delen van de regio is er een tekort aan woningen, jongeren kunnen geen wooncarrière starten, ouderen kunnen maar moeilijk een passende woning vinden omdat het gewenste aanbod om naar door te stromen er niet altijd is. Daardoor komen er onvoldoende woningen beschikbaar voor onder andere gezinnen. Daarnaast wordt de regio door mensen uit de MRA als steeds aantrekkelijker gezien. Het is de verwachting dat deze groei de komende jaren verder zal toenemen. In die context heeft de regio in afstemming met de MRA afgesproken om een deel van de behoefte uit die regio te laten landen in Noord-Holland Noord. Daarom voegen we bovenop de behoefte tot en met 2030 (ongeveer 26.000 woningen²), 14.000 extra woningen toe in deze periode voor een totaal van 40.000 woningen tot 2030. Daarmee helpt de regio de MRA in haar woningbouwopgave en ziet de regio dat als ze dat niet doet er verdringing op de markt zou ontstaan, met als ongewenst gevolg een nog krappere woningmarkt voor eigen bevolking. Zo wordt ook meer recht gedaan aan de al lang met elkaar integrerende woningmarkten van beide Noord-Hollandse regio's. We voegen met name woningen toe in de aangewezen gebieden in alle delen van de regio (zie tabel 3). Tot 2030 gaat dit om ongeveer 33.000 woningen. De overige delen van de opgave wordt met name op kleinere locaties, ook in de kleinere dorpen en kernen ingevuld. Dit is een flinke opgave voor onze regio waar alle partijen hard aan moeten trekken om het te realiseren. Zeker nu de marktomstandigheden in korte tijd flink zijn veranderd. De rentes zijn gestegen, evenals de bouwkosten. Tegelijkertijd is het consumentenvertrouwen gedaald. In combinatie met nieuwe doelstellingen rondom betaalbaarheid, duurzaamheid, water en bodem sturend en circulair bouwen maakt dit het steeds moeilijker om de businesscase voor projecten sluitend te krijgen. Daarnaast spelen grotere vertragende vraagstukken zoals het stikstof probleem en een gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnet. De afgelopen jaren zat de conjunctuur mee, maar hebben we onze doelstellingen niet gehaald. Als we de woningbouw in de gehele regio willen versnellen betekent dit dat alle partijen de aandacht moeten focussen, problemen gezamenlijk op moeten lossen en keuzes moeten maken. Denk aan gericht werken aan grote locaties waar snel grote slagen gemaakt kunnen worden, en keuzes voor het zo efficiënt mogelijk inzetten van menselijke capaciteit.

Afspraken

- 3.1.1 Alle partijen³ hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 184.000 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Holland. 40.000 woningen moeten in Noord-Holland Noord worden gerealiseerd waarvan 2/3 betaalbaar (zie hoofdstuk 3.2). De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van deze opgave (tabel 1). In 2023 wordt dit vertaald naar een opgave per gemeente.
- 3.1.2 Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave en verbindt zich aan de opgave om volgens een reëel tijdspad toe te groeien naar twee derde betaalbaar segment in de nieuwbouw op programmaniveau. Dit hebben we in tabel 1 en 2 en de toelichting op deze tabellen verder uitgewerkt. Momenteel zijn er plannen voor ongeveer 50.000 woningen tot en met 2030 in Noord-Holland Noord. Rekening houdend met planuitval⁴ lijkt dit in theorie voldoende om de aantallen uit de woningbouwopgave te realiseren. Als we naar de netto plancapaciteit kijken (bruto – sloop), moeten

² Provinciale prognose 2021.

³ Texel heeft een status aparte in de woningbouwprogrammering. Dit is verder toegelicht op p.11.

⁴ Hierbij zijn we uitgegaan van minimaal 130% harde en zachte plancapaciteit benodigd om de opgave (100%) te halen.

we echter plannen toevoegen. De monitor plancapaciteit wordt door de provincie jaarlijks geüpdatet om actueel inzicht in de planvoorraad te houden. Zie Monitor plancapaciteit [link].

- 3.1.3 Met marktpartijen en corporaties zijn de grootste locaties (1.000+ woningen) besproken. Zij stellen dat tenminste de helft vertraagd tot ontwikkeling zal komen als gevolg van veranderende marktsituaties en complexe locaties waarbij aan veel kritische succesfactoren moet worden voldaan. Dit betreft ongeveer 12.000 woningen in de regio Noord-Holland Noord (50% van de grootste locaties). Als blijkt dat het vertraagd tot realisatie komen van deze locaties de algehele productie onder druk zet, dan wijzen de gemeenten en provincie in samenspraak met marktpartijen en corporaties planlocaties aan (achtervanglocaties) waarin deze vertraging opgevangen kan worden door deze te versnellen of om op deze locaties meer woningen te ontwikkelen. Marktpartijen geven aan dat dit bij voorbaat aan de orde is.
- 3.1.4 De “achtervanglocaties” in afspraak 3.1.3 worden in 2023 aangewezen door regiogemeenten en provincie in samenspraak met marktpartijen en corporaties. In eerste instantie kijken partijen naar locaties die voor 2040 op de planning staan en die versneld gerealiseerd kunnen worden. Daarna kan gekeken worden naar locaties waar reeds over gesproken wordt maar nog niet in Woonakkoorden, deze Woondeal of de Plancapaciteit zijn opgenomen. De achtervanglocaties kunnen enkel ingezet worden als vertraging op versnellingslocaties onontkoombaar is plus dat deze vertraging de totale productie van 40.000 woningen tot en met 2030 onmogelijk maakt. De beoogde achtervanglocatie(s) die worden versneld of opgeschaald moeten ook bijdragen aan het halen van de doelen rondom betaalbaarheid in deze Woondeal.
- 3.1.5 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk dat er steeds voldoende harde plancapaciteit is. Dit gebeurt door jaarlijks voldoende plannen uit de zachte plancapaciteit planologisch hard te maken middels vastgestelde bestemmingsplannen. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen sturen gemeenten en provincies erop dat de voorraad harde plannen steeds hoger is ten opzichte van de woningbouwopgave voor de komende drie jaar⁵. Marktpartijen en corporaties kunnen hier via Bouwberaden, de Woon Gangmakers en de Woningmakers Westfriesland een bijdrage aan leveren. Bijvoorbeeld door het leveren van de benodigde capaciteit om bestemmingsplannen op te stellen etc.
- 3.1.6 Alle regiogemeenten werken volgens het principe van adaptief programmeren⁶. Dat betekent dat de plancapaciteit voor drie jaar en verder deels zacht blijft. Daarbij wordt op transparante wijze rekening gehouden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen. Marktpartijen en corporaties dragen indien mogelijk bij aan dit proces.
- 3.1.7 De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Mochten er onvoldoende plannen zijn om vergunningen voor te verstrekken, werken gemeenten samen met marktpartijen en corporaties om de plancapaciteit te vergroten.
- 3.1.8 Gemeenten en provincie monitoren de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie). De gemeenten registreren plannen, de provincie zorgt tweemaal per jaar voor een overzicht. 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. We streven naar het gebruik van één monitoringsysteem (Primavera of vergelijkbaar) in 2023. De Provincie draagt zorg voor de implementatie van dit monitoringsysteem.

⁵ Dit vraagt om een lokale doorvertaling van de woningbouwopgave per gemeente. Hierover zijn afspraken opgenomen in 3.1.1 en 3.2.8.

⁶ In regio Kop van Noord-Holland zijn hier al reeds afspraken over gemaakt in het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK).

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave

Aantallen Regio Noord-Holland Noord								
Bron	A	B	B	A			C	
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit ⁷	Betaalbaarheid ⁸			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoning en bod (en nog in te vullen) ⁹	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand bod (en nog in te vullen)	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen – In plannen (extra ambitie)	Middenhuurwoningen – In plannen (extra ambitie)
2022	3.800	5.300	3.800	680 (0)	170 (0)	1.150 (0)	Zie tabel 2	
2023	3.800	5.800	3.400	1.140 (0)	275 (0)	1.150 (0)		
2024	4.400	8.100	3.450	1.300 (0)	325 (0)	1.330 (0)		
2025	4.400	7.200	1.650	670 (670)	285 (0)	1.330 (0)		
2026	4.600	5.650	1.300	510 (870)	295 (0)	1.390 (0)		
2027	4.700	4.650	500	160 (1.250)	110 (190)	1.290 (130)		
2028	4.700	3.900	550	120 (1.290)	40 (260)	460 (960)		
2029	4.800	4.450	500	80 (1.360)	10 (300)	290 (1.160)		
2030	4.800	1.300	0	0 (1.440)	0 (310)	10 (1.440)		
Totaal	40.000	46.400	15.150	4.680 (6.880)	1.510 (1.060)	8.400 (3.696)		
A. Gebaseerd op het bod van Noord-Holland								
B. Gebaseerd op de monitor plancapaciteit. Peildatum 22 augustus 2022								
C. Deze informatie is niet beschikbaar in jaarschijven. Het totaal betreft de periode 2023 t/m 2030 en is dus exclusief 2022. Van deze aantallen zijn er 4.680 sociale huurwoningen en 1.510 middenhuurwoningen opgenomen in plannen waarvan 335 door corporaties kunnen worden gerealiseerd. Voor respectievelijk 3.720 sociale huurwoningen gaat het om ambities/voornemens van de corporaties die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting van corporaties maar deze zijn nog niet in concrete plannen opgenomen. Op basis van de ambities in de portefeuillestrategieën van corporaties is er aanvullend ruimte voor de realisatie van 3.300 woningen.								

Toelichting bij tabel 1

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op regioniveau. In tabel 2 is een verdere uitsplitsing naar deelregio (Alkmaar, West Friesland en Kop van Noord-Holland) toegevoegd.

Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die – helaas – niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waar sprake is van een zogenaamde ‘boeggolf’ van plannen waaraan 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 op gaan treden. Dit komt ook doordat deze aantallen afhankelijk zijn van de mate waarin gemeenten er zelf in slagen om plannen door het planproces te loodsen en hard te maken. Daarnaast zal ook moeten worden voldaan aan de randvoorwaarden van het bod. Indien dit (nog) niet het geval is, zijn de jaarschijf-aantallen uit de tabel niet haalbaar en zal de jaarlijkse productie lager uitvallen. In het hoofdstuk Kritische succesfactoren (hoofdstuk

⁷ Onder harde plancapaciteit verstaan we onherroepelijke of plannen met een vastgesteld bestemmingsplan.

⁸ Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

⁹ Aantal van de bruto nieuwbouw

3.10) is aangegeven om hoeveel woningen per succesfactor het (ongeveer) gaat. Daarnaast speelt in de regio een groot mobiliteitsvraagstuk dat direct samenhangt met de woningbouwdoelstellingen. Zonder deze mobiliteitsinvesteringen in de gehele regio is de totale woningbouwopgave niet haalbaar. Dit is in detail uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 1.0 (zie bijlage 3) en op hoofdlijnen verwerkt in het hoofdstuk mobiliteit (hoofdstuk 3.6) van deze Woondeal.

De gemeente Texel heeft in het regionaal programma Kop van NH een “status aparte”. Er is geen relatie tussen de woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio. De woningmarkt op Texel functioneert daarmee grotendeels onafhankelijk. Texel heeft als eiland een eigen woningbouwprogramma voor mensen die maatschappelijk en economisch gebonden zijn. Het programma van Texel maakt onderdeel uit van de woningbouwopgave in de Woondeal Noord-Holland Noord en het woningbouw bod van de provincie Noord-Holland. Diverse gebiedspecifieke knelpunten zijn ook voor Texel van toepassing (stikstof, energie-infra).

De ambitie van de regio NHN is het oppakken van de A7 corridor als ontwikkelpoor voor woningbouw. Bij de uitwerking van de provinciale ruimtelijke puzzel zal dit worden geagendeerd en verdere uitwerking naar realisatie vindt plaats via bestaande verbanden en samenwerkingsafspraken tussen partijen.

Via de samenwerkingsafspraken wordt de planning en realisatie gevolgd. Hierop wordt waar nodig door stakeholders – overheden, corporaties en marktpartijen – geanticipeerd. Voor meer inzicht in de kortetermijnproductie wordt daarbij gebruik gemaakt van het sturingsinstrument Primavera of vergelijkbaar. Omdat niet de volledige productie in Primavera is opgenomen, wordt in de bovenstaande tabellen van de monitor plancapaciteit uitgegaan.

Tabel 2: Overzicht van woningbouwopgave naar deelregio

Aantallen Regio Noord-Holland Noord								
Regio	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit ¹⁰	Betaalbaarheid ¹¹			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen plancapaciteit (en nog in te vullen) ¹²	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand plancapaciteit (en nog in te vullen)	Koopwoningen onder de €355.000 plancapaciteit (en nog in te vullen)	Sociale huurwoningen – In plannen (extra ambitie)	Midden huurwoningen – In plannen (extra ambitie)
Kop van Noord-Holland	7.400	9.250	3.100	625 (1.530)	125 (350)	920 (1.330)	2.160 (50)	70 (0)
West Friesland	12.500	12.200	4.200	2.345 (1.260)	345 (455)	1.985 (1.790)	3.600 (2.000)	265 (0)
Alkmaar	20.100	25.850	7.850	1.590 (4.215)	1.100 (191)	1.885 (4.190)	2.610 (1.230)	0 (0)
Totaal*	40.000	47.300	15.150	4.560 (7.000)	1.570 (1.000)	4.790 (7.300)	8.370 (3.280)	335 (0)

*Let op: Deze aantallen zijn gebaseerd op de plancapaciteit en kunnen licht afwijken van de woningbouwafspraken (tabel 2) als gevolg van afronding en wijzigingen in de plancapaciteit sinds de

¹⁰ Onder harde plancapaciteit verstaan we onherroepelijke of plannen met een vastgesteld bestemmingsplan.

¹¹ Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van € 1000 per maand en koopwoningen onder de € 355.000.

¹² Aantal van de bruto nieuwbouw.

realitycheck. Het woningbouwbod (tabel 1) van 1 oktober blijft ongewijzigd en het uitgangspunt van deze Woondeal.

Toelichting bij tabel 2

In tabel 2 is de totaalopgave uit tabel 1 nader uitgewerkt en opgenomen welk aandeel elke regio neemt in het totaal van de bouwopgave. Het deel dat elke deelregio op zich neemt is gebaseerd op:

- De provinciale prognose (gemeenten realiseren ten minste hun behoefte aan nieuwbouwwoningen)
- De locaties uit tabel 3 van deze Woondeal (gebaseerd op het Addendum)
- De plancapaciteit van de gemeenten in de deelregio (gemeenten met een hoge plancapaciteit kunnen meer realiseren).

Het overzicht in tabel 2 is indicatief en vraagt nadere uitwerking in 2023. Bij de uitwerking van de regionale opgave naar gemeente worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bestaande verbanden en samenwerkingsafspraken tussen gemeenten en/of de provincie vormen het startpunt voor de uitwerking van de lokale verdeling.
- Rekening houden met de omvang van de voorraad in het sociale huur- en middensegment en de behoefte van elke regio op basis van de Provinciale prognose. De afspraak is dat alle gemeenten in 2023 in de nadere uitwerking van hun programmering stappen zetten om op termijn (na 2030) naar een fair share in de voorraad toe te groeien. Indien dit ook op termijn evident niet logisch of haalbaar is, kan hierop via het Bestuurlijk Woondeal overleg tussen Rijk en regio een uitzondering worden gemaakt.
- De nadere uitwerking van de programmering loopt parallel met het opstellen van de woonzorgvisies (of vergelijkbaar) in 2023 en met de lokale mogelijkheden voor huisvesting van aandachtsgroepen.
- De mogelijkheden om in de programmering daadwerkelijk aan de richtinggevende betaalbaarheidsdoelstelling in het betaalbare segment te voldoen, worden beïnvloed door bestaande afspraken voor projecten, in anterieure overeenkomsten of anderszins. Om vertraging in de realisatie te voorkomen is daarbij het uitgangspunt dat plannen met een vastgesteld bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst of een intentieovereenkomst niet hoeven te worden opengebroken. Dit betekent dat er mogelijk pas op een later moment aan de doelstelling in de programmering kan worden voldaan.
- Om duidelijk te maken welke bijdrage de corporaties kunnen leveren om het programma bij te stellen naar tot twee derde betaalbaarheid, is per gemeente in beeld gebracht hoeveel woningen corporaties kunnen en willen bouwen. Dit betreft zowel bestaande plannen als ambitie. Duidelijk is dat de bestaande plannen nog onvoldoende zijn om de doelstelling in Noord-Holland Noord rondom betaalbare woningbouw te realiseren. Gemeenten werken daarom samen met corporaties aan de hand van de opgave per gemeente (uit te werken in 2023) en de ambities van de corporaties uit in welke projecten (waarin het programma nog niet is vastgelegd in overeenkomsten) een aanvullend aandeel in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Waarbij inzet is om aan de gezamenlijke NHN-doelstelling te voldoen, toe te groeien naar twee derde betaalbaar in de productie en – op een reële termijn – een fair share in de voorraad.
- De aantallen die voortkomen uit de ambities van de corporaties kunnen binnen deelregio's anders worden ingezet, rekening houdend met de locatie- en bouw mogelijkheden en fair share in de voorraad.
- De corporaties hebben momenteel onvoldoende positie en middelen (ambitie) om een betekenisvolle bijdrage te leveren aan het realiseren van woningen in het middeldure huursegment. Daarom is slechts een beperkte opgave middeldure huurwoningen voor corporaties in de regio voorzien.

Enkele aandachtspunten bij tabel 1 en 2:

- De plancapaciteit is nu nog tot en met 2029 in beeld en valt hierdoor lager uit dan deze in werkelijkheid is. Dit wordt in 2023 aangepast in de monitor plancapaciteit.
- In de cijfers van de woningcorporaties is het jaar 2022 niet meegenomen.
- De opgenomen aantallen **zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden** opgeschreven in deze Woondeal (zie hoofdstuk 3.10 Kritische succesfactoren). Zolang deze randvoorwaarden (nog) niet – of niet geheel – zijn ingevuld, zal de productie per gemeente en/of regio lager uitvallen.

- 3.1.9 Flexibele, tijdelijke woningen kunnen snel en fabrieksmatig/conceptueel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage te leveren. Deze wordt in 2023 nader uitgewerkt. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar.
- 3.1.10 Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar. Gemeenten en provincie zetten zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

Afspraken over bouwlocaties en prioritering

- 3.1.11 Gemeenten en provincie geven prioriteit aan grotere woningbouwontwikkelingen van 200 woningen of meer nabij OV en mobiliteitsknooppunten/mobipunten om de bereikbaarheid van onze steden en dorpen te borgen. Vanuit het principe 'Water en bodem sturend' houden partijen rekening met de toekomstbestendigheid van deze locaties. Focus op grote locaties moet eraan bijdragen dat de woningproductie een voldoende omvang heeft en we als regio Noord-Holland Noord snel slagen kunnen maken. Daartoe selecteren partijen in samenwerking met marktpartijen en corporaties kansrijke gebiedsontwikkelingen waar de inzet van ondersteunende middelen vanuit Rijks- en provinciale regelingen met prioriteit worden ingezet. De gerichte aanpak van exploitatietekorten bij deze gebieden is nodig om de ambities uit deze Woondeal waar te kunnen maken. Daarbij gaat het zowel om de publieke onrendabele top (waaronder mobiliteit) als de onrendabele top door een omvangrijk(er) betaalbaar programma. Overheden werken hierin samen vanuit de gemeenschappelijke doelen (wonen en bereikbaarheid). Hierbij staan realisatie van woningbouw en het stimuleren van smart mobility centraal. Zonder extra financiële ondersteuning zullen de ambities blijven steken op hoogstens het realisatieniveau van 2020 en 2021: ongeveer 2.500 woningen per jaar.

Bij deze focus gaat het om gebieden die voldoen aan meerdere van onderstaande voorwaarden:

- Voldoende omvangrijk zijn: minimaal 200 woningen met extra aandacht voor locaties met minimaal 500 woningen rondom HOV locaties of mobiliteitsknooppunten/mobipunten. Hiermee zijn circa 33.000 van de 40.000 woningen in beeld.
- Snel in uitvoering zijn: start realisatie op afzienbare termijn en met focus vanuit markt (reality-check) en overheid.

Kleine plannen verspreid over de regio behouden hun waarde. De aandacht voor die plannen komt primair vanuit de lokale gemeentelijke inzet en generieke maatregelen.

- 3.1.12 Op de kaart in hoofdstuk 2 zijn de sleutelprojecten in de regio aangegeven die noodzakelijk zijn voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. Deze knelpunten zijn geïnventariseerd als onderdeel van het Addendum op de Woondeal 2020. De ondertekenende partijen blijven via de Woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken. Voor een overzicht van de overlegstructuur met alle bestaande en op te richten tafels, zie hoofdstuk 3.9.

Afspraken rond versnelling

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien gemeenten, bouwende partijen, en provincie het gehele bouwproces tot en met de oplevering. Ook is het van belang dat gemeenten een goed participatieproces inrichten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het makkelijker toegankelijker maken van de provinciale flexpool voor gemeenten in Noord-Holland Noord waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken en samenwerking met onderwijsinstellingen.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

Algemene afspraken

- 3.1.13 Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties en marktpartijen bij de regionale Woondeal. Deze betrokkenheid wordt in het hoofdstuk samenwerking verder geconcretiseerd.
- 3.1.14 Partijen richten een regionale versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen (zie hoofdstuk samenwerking). Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en waterschappen aan. Afhankelijk van het vraagstuk kunnen kennisinstellingen en bewonersorganisaties ook worden aangesloten. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.
- 3.1.15 Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende drie jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in de gebieden met een groot tekort in te zetten op minimaal 130% plancapaciteit (afpraak 1.3).
- 3.1.16 Naast afspraken over flexibele of tijdelijke woningen wordt ook ingezet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen (zie afspraken 1.6, 1.7 en 8.1), waaronder bijvoorbeeld het innovatief en projectoverstijgend inkopen van woningen via bouwstromen.
- 3.1.17 In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die in het Addendum op de Woondeal 1.0 2020 zijn aangewezen. Ook bekijken we welke projecten die tussen 2030 en 2040 op de planning staan versneld kunnen worden gerealiseerd of naar voren gehaald. De afspraken uit het Addendum zijn hiervoor het uitgangspunt.

3.2 Betaalbaarheid

Constatering

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:

- De sociale huurwoningen tot maximaal circa € 806,06 per maand (prijspeil 2023)
- Middenhuur tot maximaal circa € 1.000 (prijspeil 2020; of 187 punten¹³)
- Koopwoningen met een aankoopprijs van maximaal € 355.000 (VON)

In de provincie Noord-Holland wordt gestreefd om tot en met 2030 ongeveer 122.000 betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Gezien de veranderende marktsituatie met hogere rentes, en gestegen bouwkosten, wordt het realiseren van betaalbare woningen steeds lastiger. De businesscase is niet of steeds moeilijker rond te rekenen. Dit leidt mogelijk tot vertraging en vraagt inzet van alle partijen. Evenals een permanente vinger aan de pols om de thema's haalbaarheid en betaalbaarheid samen te laten komen. De eerste jaren zal het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen lager zijn. Gemeenten gaan reeds vastgelegde afspraken met ontwikkelaars niet openbreken in verband met voorkomen van vertraging. Extra inzet op betaalbare woningbouw komt daarom op de middellange termijn terug in de realisatiecijfers. Ook hebben we als regio oog voor het type woningen dat we toevoegen. Betaalbare woningen moeten onder andere ten goede komen aan starters en kleine huishoudens. Daarnaast is er oog voor geschikte woningen voor senioren. Zo krijgt de regio doorstroom op gang en spelen we bestaande gezinswoningen vrij.

Afspraken over Betaalbaarheid

- 3.2.1 De regio zet zich tot en met 2030 in om vanaf 2025, richting 2030 toe te groeien naar het realiseren van ongeveer 26.000 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt ongeveer 66% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit kan alleen onder een aantal randvoorwaarden of kritische succesfactoren, zie paragraaf 3.10 kritische succesfactoren.
- 3.2.2 In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. Binnen de provincie Noord-Holland wordt ingezet op de realisatie van 54.620 sociale huur en 42.050 middenhuurwoningen waarvan ongeveer 6.700 middenhuurwoningen gerealiseerd worden door corporaties. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten terug te dringen. De corporaties in Noord-Holland Noord zetten zich in voor de realisatie van 8.735 corporatiewoningen. Hiervan is ongeveer 8.400 sociale huur en 335 middenhuur. Daarnaast hebben corporaties aangegeven in potentie meer woningen te kunnen realiseren. Dit gaat om ongeveer 3.300 woningen. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen. In de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken wordt deze ambitie op lokaal niveau verder ingevuld. Niet alle gemeenten in de regio bezitten grond waarop zij kunnen sturen op het kwalitatieve programma. Corporaties en marktpartijen zullen hier samen moeten werken om voldoende locaties voor sociale huur ook in deze gemeenten beschikbaar te maken. De gemeenten zetten hun instrumentarium en de lokale regierol in.
- 3.2.3 Momenteel is het aandeel betaalbaar in bestaande plannen nog onvoldoende. Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun (samen met Rijk en provincie) en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- 3.2.4 Gemeenten kunnen niet in één keer van de kelder naar de zolder en de woningbouwproductie bijsturen. Om vertraging te voorkomen is het uitgangspunt dat bestaande/contractuele afspraken zoals een intentieovereenkomst, vastgestelde bestemmingsplannen en vastgestelde anterieure

¹³ Op basis van het Woningwaarde Stelsel (WWS)

overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen. Wel worden in projecten waar de kwalitatieve verdeling nog niet vast ligt, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen. Omdat de kwalitatieve verdeling van ongeveer 60% van de plancapaciteit nog niet bekend is, is hier ruimte om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van twee derde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van het toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio. In 2023 wordt gewerkt aan de uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van de individuele gemeenten in Noord-Holland Noord. Afspraken worden dan vastgelegd in de te actualiseren Woondeal.

- 3.2.5 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.
- 3.2.6 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is ongeveer 42.000 middenhuurwoningen en ongeveer 25.250 goedkope koopwoningen. De regio zet zich in voor de realisatie van ongeveer 2.500 middenhuurwoningen en ongeveer 12.000 goedkope koopwoningen. Dit is ongeveer 22% van de totale opgave.
- 3.2.7 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering minimaal 30% sociale huurwoningen op te nemen en voor gemeenten die dit al hebben te zorgen dat hun voorraad minimaal op 30% blijft. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.
- 3.2.8 De bijdrage die individuele gemeenten leveren aan bovenstaande doelstellingen wordt via hun nieuwbouwprogramma of op een andere wijze (bijvoorbeeld splitsen) in 2023 afgestemd en uitgewerkt in lokale woon(zorg)visies of een vergelijkbaar beleidsstuk. Regionaal vindt het gesprek hierover plaats in het kader van het programma huisvesting aandachtsgroepen. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente en de regio (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte) Als naar aanleiding hiervan afspraken over sociale woningbouw wijzigen, worden deze vervolgens weer opgenomen in de Woondeal.
- 3.2.9 Na het opstellen van de woon(zorg)visies of vergelijkbaar vindt een herijking plaats van de afspraken die in de Woondeal gemaakt zijn met betrekking tot de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande Woondealafspraken.

3.3 Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

Constatering

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 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. Denk aan geclusterde woningen, bijvoorbeeld in de vorm van hofjes. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen¹⁴ en 80.000 geclusterde woonvormen¹⁵ die ook geschikt zijn voor ouderen. Noord-Holland Noord heeft deze cijfers nog niet in beeld. Dit wordt vanaf 2023 meegenomen in de monitor plancapaciteit. Het regionale aandeel in deze opgave werken we uit na het opstellen van de woon(zorg)visies of vergelijkbaar beleidsstuk in 2023 (zie afspraak 3.2.9).

3.4 Herstructurering

Constatering

In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie¹⁶. De regio West-Friesland deed reeds onderzoek om het aandeel herstructurering in kaart te brengen. Met uitzondering van de regio West-Friesland, is het aandeel in deze opgave momenteel nog niet voldoende in beeld. In 2023 maken gemeenten een overzicht van het aandeel te herstructureren woningen als onderdeel van het actualiseren van de Woondeal NHN. De provincie coördineert deze inventarisatie.

3.5 Vakantieparken

Constatering

In Nederland bevinden zich bijna 4.000 vakantieparken, hieronder bevindt zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park; wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Enkele jaren geleden heeft de provincie Noord-Holland een onderzoek gedaan naar vitale vakantieparken. In 2023 maakt de provincie in samenspraak met de

¹⁴ Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

¹⁵ Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator- en toegankelijk.

¹⁶ Definities herstructurering:

Vervangende nieuwbouw: het uit de voorraad halen van incurante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in hetzelfde plangebied.

Grootschalige renovatie: het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoeel.

Sloop: betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

gemeenten op basis van dit onderzoek een overzicht van het aandeel te transformeren vakantieparken als onderdeel van het actualiseren van de Woondeal NHN. Gemeenten dragen bij door het aangeven van mogelijke vakantieparken die zij geschikt achten voor transformatie.

3.6 Mobiliteit

Constatering

Extra woningbouw in Noord-Holland Noord heeft grote impact op ons mobiliteitssysteem. Gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid ontstaan knelpunten in het mobiliteitssysteem. De oplossing voor deze bereikbaarheidsknelpunten zit in het uitbreiden van infrastructuur en verduurzamen van mobiliteit. Financiële middelen voor infrastructuur zijn noodzakelijk en moet gelijk op gaan met de woondeal. Een mobiliteitstransitie is noodzakelijk: voorkom verplaatsingen, verander naar schone en actieve vervoerwijzen zoals fiets, lopen, openbaar vervoer, en stimuleer schoner gebruik van de auto door het gebruik te delen en de elektrische auto te stimuleren.

De mobiliteitstransitie in de regio draait om het anders invullen van vervoer – passend bij de lokale omstandigheden - om zo toe te werken naar een aantrekkelijkere omgeving voor iedereen. De regiogemeenten vullen dit in door in het mobiliteitsbeleid in te zetten op vervoer per trein, snelle busverbinding en/of verbetering van fietsvoorzieningen en het inzetten van stadrandhubs of mobipunten. Daarmee vangen we automobilititeit af en leveren zo een bijdrage aan de doorstroming op bestaande wegen, waardoor ruimte ontstaat voor noodzakelijk economisch verkeer.

Voor de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord heeft het verbeteren van de Zaancorridor en de Hoornse Lijn corridor prioriteit. Deze corridors zijn essentieel voor het faciliteren van duurzaam woon-werkverkeer met belangrijke voorzieningen- en werkgelegenheidsfuncties in de MRA. Investerings hangen samen met het realiseren van 43.000 woningen tot 2040 in de regio Alkmaar en regio Kop van Noord-Holland en 28.500 tot 2040 in de regio West Friesland. Door via economisch beleid rondom stations, met onder andere mobiliteitshubs, ruimte te bieden aan dienstverlenende bedrijven, ontstaat een voor de exploitatie noodzakelijke en voor overheden wenselijke tegenpendel. Wonen, bereikbaarheid en economie lopen hierin samen op. Provincie en Rijk faciliteren middels Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS), ov-concessies en uitrol van een regionaal netwerk van doorfietsroutes dat dit duurzame vervoer functioneert en continue wordt geoptimaliseerd.

De verstedelijkte zuidflank van de regio (op de lijn Alkmaar, Dijk en Waard en Hoorn) vormt een scharnierpunt tussen het daily urban system van de MRA en NHN. In grote delen van Noord-Holland Noord blijft de auto een belangrijke rol vervullen vanwege de afstanden en lage woondichtheden waardoor er te weinig passagiers zijn voor OV. Hier is een duurzaam, robuust, veilig en betrouwbaar verkeerssysteem nodig dat aandacht heeft voor de auto en innovatieve vormen van OV. Koppeling van de Helderse- en Westfrieselijn aan de Zaanse en Hoornse corridors vergroot de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord en vormt zo de ruggengraat voor het OV. Daarnaast wordt ook het gebruik van de (elektrische) fiets door middel van het realiseren van doorfietsroutes in landelijk gebied gestimuleerd.

Naast de inzet op bovenstaande duurzame mobiliteitsoplossingen blijft het noodzakelijk om een toekomstbestendig wegennet te realiseren. Dit speelt met name op de grote verkeersaders waar doorstroming essentieel is (denk aan de ring Alkmaar, de A9 en de A7). Maar ook op regionale wegennetten waar weinig ruimte is voor meer verkeersbewegingen (denk bijvoorbeeld aan het wegennet in West-Friesland of de verkeersveiligheid rondom de N9, N99, N240 en N250 in de Kop richting Den Helder).

Bij het prioriteren van de mobiliteitsmaatregelen hanteren we de Ladder van Verdaas:

1. verminderen van verkeersbewegingen;
2. inzetten op duurzame mobiliteit (meer OV, fietsen en duurzame materialen);
3. optimaliseren door de bestaande infrastructuur beter te benutten;

4. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

Zo zetten de gemeenten in op efficiënte investeringen in het optimaliseren van de bestaande bereikbaarheidsinfrastructuur, verminderen van de uitstoot van CO₂ en het realiseren van gezonde, groene en prettige woonmilieus (grotendeels nabij OV-knooppunten of mobipunten). Essentieel is dat op al deze opgaven (Rijks)middelen beschikbaar komen. Het gaat concreet om:

- ontwikkelen van de grote OV-knooppunten Alkmaar, Dijk en Waard en Hoorn als stedelijk hart, regionaal centrum en belangrijke hub voor NHN.
- concentreren van woningbouw bij de OV-knooppunten langs de Zaancorridor, Helderselijn en de West-Frieselijn;
- realiseren van ongelijkvloerse spoorkruisingen (Hoorn, Alkmaar, Dijk en Waard, Castricum, Schagen);
- inzetten op duurzame mobiliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur in de hele regio, inclusief het landelijk gebied, waaronder een samenhangend netwerk van doorfietsroutes;
- verbeteren van de aansluiting van de corridors op de regionale netwerken voor fiets, OV en auto;
- behoud en onderhoud van doorgaande regionale lijnen in de Kop van Noord-Holland;
- een toekomstbestendige Ring Alkmaar.

Al deze opgaven vragen aandacht en haken op elkaar in. Het belang, de maatregelen en investeringen zijn uitgewerkt en onderbouwd in het addendum op de Woondeal 1.0 uit 2020 (zie bijlage 3) en gebaseerd op kengetallen voor vergelijkbare investeringen.

Afspraken

- 3.6.1 Om de directe (negatieve) effecten van locatieontwikkeling op de bereikbaarheid te beperken, benutten gemeenten zoveel mogelijk hun verhaalmogelijkheden binnen gebiedsexploitaties. Waar dit onvoldoende is, of waar maatregelen effect hebben voor meerdere locaties, wordt gezocht naar alternatieve financieringsmogelijkheden (bijvoorbeeld Wbi-gelden of gelden uit het Actieplan Wonen van de provincie).
- 3.6.2 Naast locatiespecifieke maatregelen zetten gemeenten en provincie in eerste instantie in op algehele bereikbaarheid per fiets en het OV evenals de verbinding daartussen (versterken van de visgraat regionale bereikbaarheid). Aanpak van weginfrastructuur is hierop aanvullend en gebeurt indien nodig. Smart mobility en ketenreisoptimalisatie (aansluiting op stadsrandhubs, mobipunten en vervolgens richting OV-knooppunten) wordt gefaciliteerd conform de bereikbaarheidsvisie. Met deze aanpak vangt de regio mobiliteit af en beperkt zij de belasting van het hoofdwegennet.
- 3.6.3 Gemeenten en provincie werken het bovenstaande (3.6.2) uit in hun begroting en zoeken daarbij gericht naar aanvullende middelen als Nationaal Toekomstbeeld Fiets, het programma provinciale doorfietsroutes, of EU-fondsen.
- 3.6.4 Om het mobiliteitssysteem in de regio Noord-Holland Noord draaiende te houden, en gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid moet wat betreft de regio de nadruk liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitstransitie. Extra woningbouw is alleen mogelijk als het regionale 'bereikbaarheidssysteem' in alle facetten versterkt is. De regio is van mening dat de noodzakelijke inzet een geschatte totale investering van ongeveer 350 miljoen euro vraagt, waarvoor binnen de regio momenteel geen dekking is. Dit voorstel is uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 2020 (bijlage 3). Dit betreft onder andere het versterken van de corridors: Hoornse Lijn-Corridor en de Zaancorridor/Helderse Lijn. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met co-financiering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Van de aanvraag van regio Noord-Holland Noord is uiteindelijk ongeveer 40 miljoen euro toegekend. Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio van het Rijk om samen met de regio te zoeken naar een financiële oplossing. Dit zit met

name in kosten rondom de scharnierpunten Alkmaar en Hoorn. Deze investering hebben we verder uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 2020 (zie bijlage 3).

- 3.6.5 Naast investeringen in de hoofdinfrastructuur is met name in delen van de Kop van Noord-Holland en delen van West-Friesland van belang om woningbouwlocaties aan te sluiten op het bestaande wegennet. Vaak kunnen deze bovenplanse kosten niet uit de gebiedsexploitatie worden gedekt. In eerste instantie maken gemeenten gebruik van de uitgebreide criteria voor de Wbi waardoor woningbouwplannen van 200 woningen of meer in aanmerking komen. Ook onderzoeken gemeenten of zij van de nieuwe mogelijkheid om gezamenlijk een Wbi aanvraag voor meerdere gemeenten/locaties gebruik kunnen maken. Daarnaast is het van belang om de veiligheid op het bestaande wegennet te borgen (denk bijvoorbeeld aan de veiligheid op de N9, N99 en N250 richting Den Helder).

3.7 Duurzame en toekomstbestendige bouw

Constatering

Duurzaamheid is een leidend motief bij de realisatie van de woningbouwopgave. We dragen daarmee bij aan de opgave van 55% minder CO₂ (Nationaal Klimaatakkoord), 50% minder gebruik van primaire grondstoffen en 50% minder uitstoot van stikstof in 2030 evenals andere duurzaamheidsdoelstellingen zoals het klimaatbestendig, natuurinclusief en waterrobuust inrichten van de omgeving voor 2050. Bovendien vragen oplopende bouwkosten, tekort aan opgeleide arbeidskrachten, toenemende grondstoffen- en materiaalschaarste en hoge faalkosten rigoureuze verandering in onze manier van bouwen: meer innoveren, industrialiseren, verslimmen en verduurzamen.

Daarom stimuleert de provincie en de regio, ondersteund door het Rijk, de transitie naar een circulaire economie en naar het zogenaamde circulair en conceptueel bouwen.

Afspraken

- 3.7.1 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector, de klimaatdoelen, en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie, zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij hebben alle partijen aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof).
- 3.7.2 De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.
- 3.7.3 Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) van 0,5 of hoger, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop, en ontwikkelaars nemen dit mee bij nieuwe en lopende projecten. De huidige MPG 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 GWP-waarde (Global Warming Potential) van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO₂-opslag daaraan.
- 3.7.4 Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO₂ op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased)

bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030. De regio Westfriesland is via Circulair West Friesland met kennisorganisaties, bouwketenpartners en overheden bezig met het realiseren van een Biobased Bouw LAB dat vooral gaat inzetten op de toepassingen van regionale organische restmaterialen voor de geschiktheid als bouw materiaal. Als regionale biobased bouwmaterialen in de eigen regio ingezet gaan worden, neemt de positieve milieu- en omgevingsimpact enorm toe.

- 3.7.5 We hanteren Het Nieuwe Normaal¹⁷ als eenduidige taal voor circulair bouwen, en gemeenten gebruiken “Het nieuwe normaal” raamwerk als gunningscriterium bij gronduitgiftes of bij het opstellen van overeenkomsten met ontwikkelaars. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.
- 3.7.6 Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid, demonteerbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.
- 3.7.7 Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze Woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de ‘landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving’ toe.
- 3.7.8 Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal maximaal 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfasen te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema’s van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

3.8 Ruimtelijke ordeningsaspecten

Constatering

Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie.

Afspraken

Algemeen

- 3.8.1 Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden door het Rijk opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijk afgesproken in deze Woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.

Water en bodem sturend

- 3.8.2 Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen door gemeenten vanaf het begin in het planvormingsproces betrokken. In het Omgevingsplan houden gemeenten 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. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma ‘Water en Bodem Sturend’.
- 3.8.3 In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met medeoverheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico’s vanuit wateroverlast,

¹⁷ Voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd.

- 3.8.4 Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn¹⁸ en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd. Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- 3.8.5 Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd in het BO Wonen en aan de regionale versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

3.9 Samenwerking, sturing en monitoring

Constatering

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten samen met marktpartijen en corporaties als partner in de realisatie. 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. In het Addendum op de Woondeal 2020 geven de regiogemeenten aan dat er momenteel onvoldoende capaciteit is om deze opgave met de huidige manier van werken uit te voeren. De regio wil, in samenwerking met de provincie en het Rijk, daarom snel doorpakken om de realisatiecapaciteit te verhogen. We maken daarom - naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten

Afspraken

Overlegstructuur:

- 3.9.1 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vinden er reguliere overleggen plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de provincie en de regio in samenwerking met marktpartijen en corporaties. Deze overleggen vinden plaats op ambtelijk en bestuurlijk niveau.
- 3.9.2 De frequentie van reguliere overleggen over de voortgang van de Woondeal NHN wordt in onderling overleg tussen Rijk, provincie en regio bepaald. Deze overleggen bestaan minimaal uit de volgende onderdelen:
- a. Een regulier overleg op ambtelijk niveau (kernteam) tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK, provincie Noord-Holland en de Regiogemeenten vindt maandelijks plaats, of zoveel vaker als nodig is. Hierbij sluiten mogelijk marktpartijen vertegenwoordigd via de Woningmakers en Woon Gangmakers aan.
 - b. Een BO Wonen waar de voortgang van de Woondeal 2.0 een vast onderdeel is. Voor dit onderdeel van het BO sluit de directeur Woningbouw van BZK, bestuurders van de provincie Noord-Holland en de regiogemeenten, evenals een vertegenwoordiging van de woningmakers/Woon Gangmakers aan. Dit overleg vindt vier keer per jaar plaats. Via het kernteam en tafels als de landelijke versnellingstafel

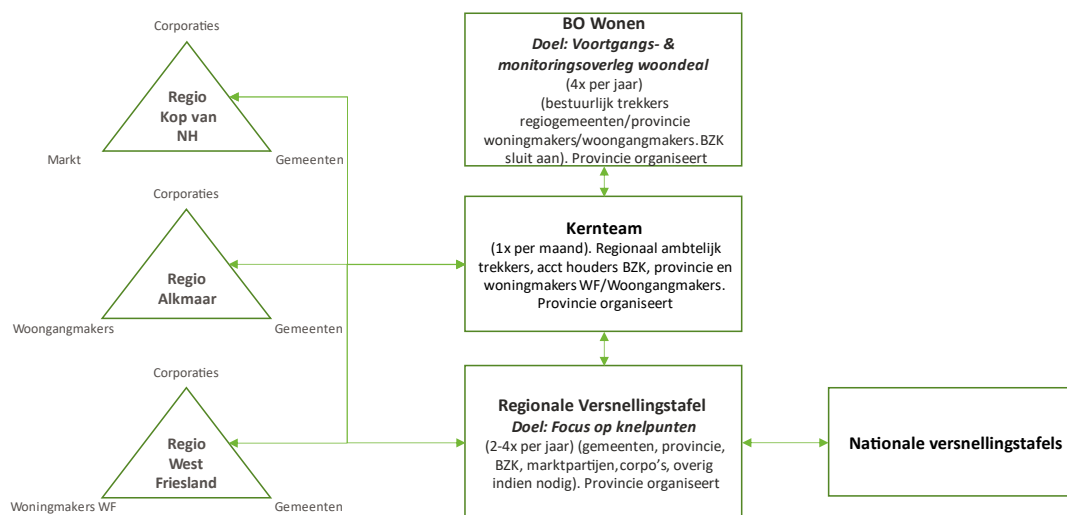
¹⁸ In de water en bodem brief van 25 november wordt uitgegaan van plannen die voor 1-1-2025 een vastgesteld bestemmingsplan hebben.

worden eventuele knelpunten in het BO Wonen geagendeerd. Het BO Wonen wordt voorbereid door het ambtelijk kernteam van de genoemde partijen.

- 3.9.3 De afspraken worden jaarlijks gemonitord en indien nodig herijkt samen met alle partijen (inclusief marktpartijen en corporaties). Daarbij wordt 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. Dit komt jaarlijks op de agenda van het ambtelijk trekkeroverleg. 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 en 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.
- 3.9.4 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

De onderstaande figuur geeft een schematisch beeld van de hierboven beschreven overlegstructuur in de regio Noord-Holland Noord.

Figuur 1: Overlegstructuur Woondeal NHN



Deze overlegstructuur heeft impact op de wijze van informatiedeling en samenwerking tussen partijen. Partijen zijn zich bewust van hun onderlinge afhankelijkheid en de noodzaak tot gezamenlijke inspanning om resultaten te boeken. De provincie is verantwoordelijk voor de organisatie van het BO wonen waar de Woondealtafel een onderdeel van is, en welke toegankelijk is voor alle in het schema genoemde partijen. Onder invloed van een onafhankelijk voorzitter vindt hier vier maal per jaar monitoring van gestelde doelen plaats. Ook worden knelpunten vastgesteld, waaraan maatregelen/acties en verantwoordelijken gekoppeld worden.

Samenwerking

- 3.9.5 De regiogemeenten werken in 2023 de opgaven uit deze Woondeal en het Addendum op de Woondeal 1.0 2022 uit in een regionaal investeringsprogramma en programma-aanpak. Zo brengen we focus aan op wat we wanneer oppakken. Dit doen we op regionaal niveau onder verantwoordelijkheid van het IBAO (Integrerend Bestuurlijk Afstemmings Overleg). Dit vergt een domeinoverstijgende samenwerking

op het gebied van wonen, mobiliteit en economie. Hier maken alle gemeenten capaciteit voor beschikbaar.

- 3.9.6 Om de afspraken uit deze Woondeal uit te voeren is aanvullende ambtelijke capaciteit en kennis nodig in de gehele regio. In de kleinere gemeenten gaat het veelal om specifieke kennis. In de regio als geheel speelt een gebrek aan ambtelijke capaciteit. De gemeenten gaan haar procedures verder stroomlijnen, in afstemming met marktpartijen. Dit doen ze door in 2023 hun plantoetsingsprocessen op regionaal niveau met elkaar af te stemmen. Dit doen we op een natuurlijk moment, parallel aan de invoering van de Omgevingswet. De regiogemeenten betrekken hierbij marktpartijen en corporaties door te inventariseren waar plannen vast komen te zitten en waar processen mogelijk parallel kunnen lopen. Een jaar na het invoeren van de omgevingswet werken alle gemeenten met een vergelijkbaar plantoetsingsproces (afhankelijk van de invoering van de wet wordt verwacht dat dit in 2024 zal zijn). Ook zoeken we naar manieren waarop marktpartijen een bijdrage kunnen leveren, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen/omgevingsplannen of het leveren van capaciteit (denk aan een planoloog etc.).
- 3.9.7 Naast het versnellen van processen en procedures zullen we de beschikbare capaciteit beter, en op regionaal niveau moeten benutten. Dit vraagt om het delen van onze gezamenlijke expertise en menskracht om projecten los te trekken. Het Rijk en provincie ondersteunen de regio bij het aanstellen van aanvullende expertise (zoals middels het expertteam woningbouw), met maatregelen uit het provinciale Actieplan Wonen en waar mogelijk met ambtelijke capaciteit. De regiogemeenten zetten in 2023-2024 een pilot op waar ambtelijke capaciteit uitgewisseld kan worden tussen gemeenten en ingezet kan worden waar deze het meest nodig is. Dit moet in eerste instantie gebeuren op een nader te bepalen locatie waar een woningbouwlocatie op of nabij de gemeentegrens ligt en beide gemeenten belang hebben dat deze locatie tot ontwikkeling komt. Op basis van de pilot werken we een regionale aanpak uit in 2024.

Monitoring, belemmeringen oplossen en besluiten nemen:

- 3.9.8 De provincie is regieverantwoordelijk om ervoor te zorgen dat de afspraken die gemeenten maken op lokaal en regionaal niveau in lijn zijn met de woningbouwafspraken gemaakt in oktober 2022 en monitort hierop.
- 3.9.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg in samenwerking met corporaties en marktpartijen goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren de ondertekenenden partijen 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 betrekken we marktpartijen nadrukkelijk, omdat zij vaak een scherper beeld hebben waar zaken op locatieniveau in de knel komen. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel voor regio overstijgende vraagstukken, tafels van andere ministeries, de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams zoals de Provinciale Bouwambassadeur en de Circulair bouwexpert. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'.
- 3.9.10 Gemeenten en provincie monitoren de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie). Daardoor kunnen we adaptief reageren op veranderingen in plannen. De regiogemeenten streven naar het gebruik van één monitoringsysteem (Primavera of vergelijkbaar) in 2023. Marktpartijen kunnen complementaire, locatie specifieke, informatie leveren.
- 3.9.11 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 zorgt in afstemming met provincies en gemeenten, dat hier per [invullen datum] overeenstemming over is en wie verantwoordelijk is voor het aanleveren van data.

- 3.9.12 In het geval dat uit monitoring blijkt dat één van de ondertekenende partijen geen “fair-share” bijdrage levert aan de afspraken in deze Woondeal 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. Via de Woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingsstafel.

3.10 Kritische succesfactoren en ondersteuning

Constatering

Noord-Holland Noord wil graag een bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, door 40.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Of dit gaat lukken, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, de provincies en andere stakeholders, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Deze hoge productie is alleen haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren/randvoorwaarden - inclusief ‘wat de regio vraagt’ - wordt voorzien. Deze randvoorwaarden zijn behalve van deze Woondeal ook onderdeel van de provinciale afspraken tussen Rijk en de twee regio’s.

Dit vraagt wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de opgave. Indien de randvoorwaarden niet of niet tijdig worden ingevuld en er geen alternatieve oplossingen voor het wegnemen van knelpunten worden gevonden, zal dit ertoe leiden dat we de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 niet (tijdig) kunnen realiseren.

Indien er binnen het Rijk al acties lopen om de juiste randvoorwaarden te creëren, is dit hieronder toegelicht. De Minister voor VRO spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties fungeert als ‘toegangspoort’ naar het Rijk. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en stellen van kaders. Het doel is om de voortgang op de woningbouw te behouden. Voor onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, zal het Rijk zich inspinnen om deze weg te nemen.

Afspraken

- 3.10.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren zijn bepalend voor het kunnen realiseren van de woningbouwopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincies ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.
- 3.10.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de

provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende Woondealregio's.

- 3.10.3 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaat- en toekomstbestendig bouwen, natuurinclusief bouwen, verduurzaming, geluid, stikstof, een gezond, klimaatbestendig en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.
- 3.10.4 Daar waar het kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.
- De meeste van de belemmeringen kunnen gebiedsgericht worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
 - De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing.
 - Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.
- 3.10.5 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de Woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

Kritische succesfactoren

A. Energie-infrastructuur

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren is er voldoende capaciteit op het energienetwerk nodig. Door congestie op het regionale energienetwerk is aansluiten van grootgebruikers in vrijwel geheel NHN lastig. Hierdoor kunnen op woningbouwlocaties geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruikaansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen. De regio constateert dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, de netcongestie aangepakt moet worden. Dit vergt een versnelde uitbreiding van het energienetwerk en het vergroten van netcapaciteit.

Het Rijk heeft hiertoe de volgende acties uitgezet:

- In samenspraak met het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat wordt door BZK gekeken of- en waar er in het energienetwerk moet worden geïnvesteerd, zodat woningbouw en voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De P-MIEK¹⁹-tafels worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK overleg.

¹⁹ P-MIEK is het provinciaal meerjarenprogramma infrastructuur energie en klimaat. Hierin staat centraal hoe de provincie Noord-Holland de komende jaren met stakeholders bouwt aan het energiesysteem van de toekomst.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aan het rijk hierbij specifiek aandacht voor:

- Tijdige realisatie van voldoende netcapaciteit in relatie tot het tempo van woningbouw en bijbehorende voorzieningen
- Voldoende capaciteit bij de rechtelijke macht en bij netbeheerders
- Experimenteeruimte in regelgeving
- Innovatie (smart grids, energieopslag)
Verdere energiebesparing van de gebouwde omgeving

B. Stikstof

Rijk en regio constateren dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, er voldoende stikstofruimte nodig is.

De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.

Het Rijk zet hiertoe de volgende acties uit:

- Het Rijk heeft op 25 november 2022 een stikstofbrief gepubliceerd. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan onder andere de woningbouw.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouw materieel met 400 miljoen euro (bovenop de 500 miljoen euro die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen door middel van kengetallen/vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus kunnen worden aangepakt. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk om aanvullende maatregelen te treffen:

- Het meenemen van de industrie en daarmee maatwerkafspraken te maken. Dit vraagt een specifieke aanpak voor de industrie, zoals Tata Steel en Schiphol, via de betreffende NOVEX-gebieden.
- Een ADC-toets²⁰ voor de regionale woningbouwopgave. Rijk en provincies werken de mogelijkheden hiertoe samen uit.

²⁰ De ADC-toets is voor activiteiten met een negatief effect op de natuur, maar waarvoor geen alternatieven (A) zijn, en waarbij sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (D). Als dit het geval is, kunnen de nodige compenserende maatregelen (C) worden genomen om ervoor te zorgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

- Spoedige duidelijkheid over doorrekening zonder de meetcorrectie (17%) en andere wijze van meten²¹.
- Het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt zodat de Rijkstoezegging wordt ingevuld²².

C. Mobiliteit

Rijk en regio constateren dat het versnellen van de woningbouw direct impact heeft op het goed functioneren van het mobiliteitssysteem in de regio. Om het mobiliteitssysteem in de regio Noord-Holland Noord draaiende te houden, en gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid moet wat betreft de regio de nadruk liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitsstransitie. Het accent op grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten vergt een schaa sprong in het mobiliteitssysteem. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met co-financiering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Van de aanvraag van regio Noord-Holland Noord is uiteindelijk ongeveer 40 miljoen euro toegekend. Gezamenlijke invulling van de mobiliteitsopgave blijft echter nodig. De afspraken uit deze Woondeal (zie hoofdstuk 3.6) geven hier invulling aan.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aan het Rijk:

- De regio is van mening dat de noodzakelijke inzet een geschatte totale investering van ongeveer 350 miljoen euro vraagt, waarvoor binnen de regio momenteel geen dekking is. Dit voorstel is uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 2020 (bijlage 3). Dit betreft onder andere het versterken van de corridors: Hoornse Lijn-Corridor en de Zaancorridor/Helderse Lijn. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met co-financiering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Van de aanvraag van regio Noord-Holland Noord is uiteindelijk ongeveer €40 miljoen toegekend. Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio van het Rijk om samen met de regio te zoeken naar een financiële oplossing.
- Voortzetting van de WBI of een daarmee vergelijkbare vereenvoudigde regeling. Hoewel die regeling niet primair bedoeld is voor mobiliteitsinvesteringen worden veel kleinere mobiliteitsprojecten via die regeling financieel haalbaar gemaakt.
- Gezien de grote nadruk op het bouwen rondom OV-knooppunten, voortkomend uit de mobiliteitstransitie en bovengenoemde kaders van Rijk en regio samen, roept de regio op om samen met het rijk te voorkomen dat afschaling van trein-dienstregeling nadelige (bereikbaarheids)effecten heeft op de beoogde woningbouwlocaties.
- Samen te zoeken naar duurzame mobiliteitsoplossingen.

D. Betaalbaarheid

Rijk en regio constateren dat, om voldoende sociaal en betaalbaar aanbod te genereren voor de huishoudens die hierop zijn aangewezen, het nodig is dat het aandeel betaalbaar in de nieuwbouwplannen stijgt en daadwerkelijk wordt gerealiseerd, en daarbij geborgd wordt dat deze woningen langdurig betaalbaar blijven. Dit vergt het nemen van verantwoordelijkheid en inzet van alle partijen. Hiertoe zijn in hoofdstuk 3.1 en 3.4 (proces)afspraken gemaakt.

²¹ De "meetcorrectie" heeft betrekking op de bron van stikstof die voorheen werd aangeduid als 'ammoniak uit zee'. Omdat het bij de gevonden ammoniak in kustgebieden onduidelijk is waar het vandaan komt, is er een verschil tussen model en meting. Dit wordt nu aangeduid als 'meetcorrectie', RIVM doet onderzoek naar de bron.

²² Zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/11/13/maatregelenpakket-voor-de-stikstofproblematiek-in-de-woningbouw--en-infrastructuursector-en-voor-de-pfas-problematiek>

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/04/01/hoofdpijnen-van-de-gecombineerde-aanpak-van-natuur-water-en-klimaat-in-het-landelijk-gebied-en-van-het-bredere-stikstofbeleid>

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk in op onderstaande maatregelen:

- Het Rijk geeft voorjaar 2023 duidelijkheid hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls worden aangepast waardoor projecten met 200 woningen of meer in aanmerking komen én gemeenten gezamenlijk een aanvraag in kunnen dienen voor een combinatie van projecten. Zo wordt deze subsidiestroom ook toegankelijk voor kleinere gemeenten. Het Rijk, provincies en regio blijven in gesprek over de werkwijze van de WBI en eventuele aanpassingen hierin. Het Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten in de voorbereiding van WBI-aanvragen door middel van de inzet van Impulskamers.
- Het Rijk heeft het voornemen om via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen en door aanscherping van de definitie van sociale huur, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van onder meer aandachtsgroepen waarborgt.
- Het Rijk werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief dd 9 december 2022). Gezamenlijk streven van Rijk en regio om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden. Gemeenten behouden de mogelijkheid om bij nieuwbouw via privaatrechtelijke afspraken (anterieure overeenkomsten, gronduitgifte of erfpachtuitgifte) aanvullende eisen te stellen.
- Rijk en Regio gaan monitoren of de voorgestelde regulering in de regio NHN voldoende bijdraagt aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van 2/3 betaalbare nieuwbouw.
- Het Rijk voorziet in een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gericht op het financieel helpen van starters bij het kopen van een woning.
- Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is een van de aandachtspunten hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw en het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling. Partijen zetten zich in om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid²³.
- Het Rijk zal met haar grondposities en/of vastgoedbezit bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave inclusief een reële bijdrage aan de betaalbaarheidsdoelstellingen.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk daarnaast:

- De regio acht het noodzakelijk, om de afspraken voor betaalbare woningbouw te kunnen realiseren, dat er een nieuwe vorm van langjarige financiering komt (bijvoorbeeld door objectgebonden financiering, zoals de voormalige BLS subsidies). Uitgangspunten daarbij zouden moeten zijn: substantieel lagere administratieve last voor zowel Rijk als gemeenten, zekerheid aan de voorkant over de verwachte bijdrage, en gelijk profijt voor alle betaalbare bouwprojecten ongeacht omvang. Zo draagt dit direct bij aan versnelling van de bouw van de broodnodige betaalbare woningen in alle gemeenten, groot en klein. Daarmee is het direct ook voor iedere gemeente een stimulans om hun bijdrage te kunnen leveren aan de sociale woningbouwopgave en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- De regio vraagt in dit kader ook aandacht voor de mogelijkheid van een financiële stimulans om bestaande afspraken en grondexploitaties van projecten waar al overeenkomsten zijn gesloten, en die op korte termijn tot uitvoering kunnen komen, open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou daarbij moeten zijn dat dit binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat er geen vertraging ontstaat, 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.
- De regio vraagt het Rijk om over bovenstaande maatregelen gezamenlijk gedachten te ontwikkelen en dit mee te nemen bij de eventuele aanpassing van bestaande of nieuwe vormen van financiering.

23

https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking_vertraging_voorkomen_met_grondbeleid

- Rijk en regio willen ervoor zorgen dat betaalbare woningen in de nieuwbouw van voldoende kwaliteit en oppervlakte zijn, met het oog op een divers aanbod (voor onder meer gezinnen die een grotere woning nodig hebben) en doorstroming. De regio vraagt het Rijk gezamenlijk te verkennen welke aanvullingen mogelijk zijn op het instrumentarium om hier eisen aan te kunnen stellen.
- De regio vraagt het Rijk om aandacht te hebben voor het beter in positie brengen van woningcorporaties bij nieuwbouw en dit goed te verankeren in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Bijvoorbeeld door het aandeel sociale woningbouw te relateren aan toegelaten instellingen of partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Dit speelt met name op de beoogde bouwlocaties waar gemeenten geen grondeigenaar zijn.
- De regio vraagt aandacht voor de gestegen vennootschapsbelasting, stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming en stijgende rente en de gevolgen daarvan voor de financiële positie van corporaties en marktpartijen. Realisatie van de in deze Woondeal benoemde aantallen sociale huur- en middenhuurwoningen door corporaties in NHN zijn alleen haalbaar, als de financiële positie van corporaties niet verder onder druk komt te staan. In de Nationale Prestatieafspraken hebben Rijk, Aedes, VNG en de Woonbond ook (proces)afspraken gemaakt over monitoring van onder andere de fiscale lastendruk voor corporaties en de betaalbaarheidssituatie voor huurders in relatie tot de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt de geplande update over de financiële haalbaarheid een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen.
- Gelet op het Fonds betaalbare koop wijst de regio erop dat het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen, die, ondanks de hoge marktdruk in de NHN, langdurig behouden blijven voor het betaalbare segment, lastig is. Een koopregeling kan hierbij helpen, maar voorkomen moet worden dat dergelijke regelingen leiden tot prijsopdrijvende effecten.

E. Geluidscumulatie

Rijk en regio constateren dat geluidsproblematiek in NHN niet los gezien kan worden van het realiseren van (een deel van) de woningbouwopgave. Dit speelt met name in het zuiden van de regio (tot ongeveer de gemeente Alkmaar).

Rijk en regio werken daarom samen aan het volgende:

- Op locaties waar geluidsproblematiek een belemmering vormt voor woningbouw kan dit op de regionale versnellingstafel en/of Woondeal tafel aangekaart worden, zodat gezamenlijk naar oplossingen gezocht kan worden binnen de kaders van de wet- en regelgeving.
- TU Delft en AMS Institute doen onderzoek naar de mogelijkheden voor geluidsadaptief bouwen vooral vanwege luchtvaartgeluid. Het Rijk draagt hieraan bij met een subsidie. De uitkomsten hiervan zullen worden gepubliceerd.

Om tijdige realisering van de woningbouw te bevorderen werken Rijk en regio samen aan:

- Op korte termijn: oplossingsrichtingen ten aanzien van de geactualiseerde cumulatieregels geluid in de Omgevingswet die bijdragen aan tijdige realisatie van de woningbouwopgave in een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Op langere termijn: een betere aansluiting tussen de Omgevingswet en de Wet Luchtvaart.

F. Focus op de uitvoering

Rijk en regio constateren dat, om de hoge doelstellingen te kunnen halen, het belangrijk is om zo snel mogelijk over te gaan van denken naar doen - en daartoe te zorgen voor voldoende personele capaciteit bij alle betrokken partijen. Samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling zijn noodzakelijk om tot voldoende versnelling van de woningbouw te komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden, en een sterkere regie vanuit de overheid. Zeker nu de marktsituatie is verslechterd door gestegen rentes en bouwkosten is dit van groot belang. Ook speelt er in de regio een gebrek aan ambtelijke capaciteit om alle plannen te begeleiden. Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en

expertise bij medeoverheden worden geagendeerd op de regionale versnellingstafel. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet. Rijk en regio nemen hiertoe de volgende acties:

- Gemeenten zullen zich vooral richten op het hard maken en waar nodig toevoegen van grotere locaties van 200 woningen of meer.
- Gemeenten en provincie zorgen gezamenlijk voor voldoende ambtelijke capaciteit om plannen te versnellen. Dit betekent het beschikbaar stellen van de flexibele schil van de provincie en het uitvoeren van een pilot waarbij gemeenten ambtelijke capaciteit uitruilen. Daarnaast zoeken we samen met marktpartijen hoe zij een bijdrage kunnen leveren (bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen).
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (onder andere juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.
- Er is voor vier jaar landelijk extra budget van 3 miljoen euro voor uitbreiding van de capaciteit van de ambtelijke capaciteit. Door middel van de Flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt het ministerie van BZK hiervoor 40 miljoen euro beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 wordt op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Gemeenten vragen de provincie, zoals is afgesproken in het Addendum en de Woondeal 1.0, gezamenlijk te kijken hoe de laddertoets voor duurzame verstedelijking en het proces daaromheen soepeler geïnterpreteerd kan worden om woningbouw (sneller) mogelijk te maken.
- Alle partijen werken aan stabiliteit in (rijks)beleid, wet & regelgeving. De beleidsnota's en beleidsvoornemens volgen elkaar in dusdanig hoog tempo op dat dit zowel bij marktpartijen, corporaties als bij medeoverheden voor onzekerheid en/of overbelasting zorgt. Onzekerheid verlaagt de investeringsbereidheid van partijen en vertraagt de bouw.
- Gemeenten, provincie en Rijk werken aan het verkorten van de doorlooptijd van planologische procedures.
- Gemeenten, provincie en Rijk zetten het juridisch instrumentarium in om te sturen op (onder andere) betaalbare woningbouw, onder andere via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting.
- Gemeenten, provincie en Rijk betrekken marktpartijen en corporaties op vaste momenten bij de monitoring en uitvoering van de afspraken in deze Woondeal.

Kritische succesfactoren naar versnellingslocaties

Voor de versnellingslocaties met 200 woningen of meer, opgenomen op kaart 1 in deze Woondeal, zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 3. De locaties in deze tabel zijn gebaseerd op het Addendum op de woondeal. Dit is slechts een globale inventarisatie van de knelpunten rondom deze locaties. Voor een gedetailleerd overzicht van alle knelpunten per locaties verwijzen we naar het Addendum op de Woondeal in bijlage 3 waarin deze in detail zijn uitgewerkt. Dit Addendum is ook vastgesteld door de colleges van alle gemeenten en de Gedeputeerde Staten van de provincie.

Tabel 3: Versnellingslocaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken			Kritische succesfactoren (<i>✓ is waar deze succesfactor een randvoorwaarde voor versnelling is</i>)						
Locatie	Gemeente	Woningen tot en met 2030*	Stikstof	Energie infrastructuur	Geluidscumulatie	Betaalbaarheid	Mobiliteit	Toekomstbestendig bouwen	Focus op de uitvoering
Versnellingslocaties Regio Alkmaar									
Station Noord	Alkmaar	800	✓			✓	✓	✓	✓
Overstad	Alkmaar	1.450	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Viaanse Molen	Alkmaar	2.100	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Alkmaar Station	Alkmaar	500	✓			✓	✓	✓	✓
Alkmaar centrum locaties	Alkmaar	750	✓			✓	✓	✓	✓
Overdie	Alkmaar	1.150	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Oudorp	Alkmaar	1.200	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
OV knooppuntontwikkelingen	Dijk en Waard	5.500	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Westerdel	Dijk en Waard	140	✓				✓		✓
De Draai fase 3,4, en 5	Dijk en Waard	1.510	✓			✓	✓	✓	✓
Zuiderloo en Zandzoom	Heiloo	1.630	✓		✓	✓	✓	✓	✓
Versnellingslocaties West Friesland									
Bangert, Oosterpolder, Siriusstraat en Holenkwartier	Hoorn	1.600	✓	✓			✓	✓	✓
Pelmolen Prisma, Station Noord-Zuid, Dampden/Berkhouterweg en Rozenbuurt	Hoorn	2.500	✓	✓			✓	✓	✓
Grote Waal Oost, Hof van Hoorn, en Nieuwe Steen	Hoorn	1.590	✓	✓			✓	✓	✓

Tuindersweijde Zuid deel 1 & 2	Koggenland	310	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Avenhorn De Goorn West	Koggenland	325	✓	✓			✓	✓	✓
Tuindersweijde Noord en Zuidoost	Koggenland	430	✓	✓			✓	✓	✓
Hoogwoud Oost	Opmeer	300	✓	✓			✓	✓	✓
Molenblik	Medemblik	217	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Combinatielocatie Tegel, TV de Kaag,	Medemblik	250		✓			✓	✓	✓
Zoeklocatie Wognum	Medemblik	500	✓	✓			✓	✓	✓
Waterweide en Kweeklust	Stede Broec	347							
Florapark	Stede Broec	300	✓	✓			✓	✓	✓
Centrum-West Venhuizen en Tolweg	Drechterland	450	✓	✓			✓	✓	✓
Westeinde Zuid	Enkhuizen	700		✓			✓	✓	✓
Gommerswijk West West	Enkhuizen	510		✓		✓	✓	✓	✓
Versnellingslocaties Kop van Noord-Holland									
Julianadorp Oost/Alexanderhof	Den Helder	300	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Elshof Zuid	Hollands Kroon	90	✓	✓		✓	✓	✓	✓
't Veld fase 2 en 3	Hollands Kroon	305	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Dahliapark, Winkel	Hollands Kroon	200	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Julianadorp Oost/ONS sportvelden en	Den Helder	526	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Westoever	Den Helder	250	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Bijlweggebied	Den Helder	200	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Dijkkwartier	Den Helder	400	✓	✓		✓	✓	✓	✓

Zoekgebied Zuid	Anna Paulowna	300	√	√		√	√	√	√
Limmerschouw, Winkel	Hollands Kroon	400	√	√		√	√	√	√
Oosterweg – Westerveg, Nieuwe Niedorp	Hollands Kroon	390	√	√		√	√	√	√
Oosterterp, Wieringerwerf	Hollands Kroon	200	√	√		√	√	√	√
Muggenburg Zuid	Schagen	650-850	√	√		√	√	√	√
Zoekgebied Warmenhuizen/Tuitj enhorn	Schagen	400-650	√	√		√	√	√	√
Schagen Oost	Schagen	1.100	√	√		√	√	√	√
Flexwoningen Marsweg**	Texel	222	√	√					√
Overige locaties in NHN***:		+/-7.500							
Totaal		+/-40.000							

* Let op, dit betreft het aantal woningen dat gepland staat tot 2030. Sommige van deze locaties zullen ook na 2030 ruimte voor woningen bieden. Deze kunnen mogelijk worden versneld.

** Voor de ca. 100 woningen van Deelgebied Noord van het project Flexwoningen Marsweg geldt dat de herplaatsingsgarantie waar momenteel door het Rijk aan wordt gewerkt een belangrijke bijdrage kan opleveren aan de financiële haalbaarheid.

*** Let op: Dit moet met name worden ingevuld door middel van kleine locaties met minder dan 200 woningen of het versneld realiseren van grote locaties die (gedeeltijk) na 2030 in de planning staan.

Afspraken

- 3.10.6 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren²⁴ zijn bepalend voor het kunnen realiseren van de woningbouwopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie, gemeenten, marktpartijen en corporaties. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincies ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.
- 3.10.7 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende Woondealregio's.
- 3.10.8 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.
- 3.10.9 Daar waar kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk opgelost.
- De meeste van de belemmeringen kunnen gebiedsgericht worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
 - De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing.
 - Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.
- 3.10.10 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de Woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

Afspraken over ondersteuning specifieke locaties

- 3.10.11 Met het oog op verduurzaming van ons mobiliteitsnetwerk ontwikkelen regiogemeenten met name woningbouw rondom stationslocaties. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders langdurige samenwerkingsafspraken, gebaseerd op best practices vanuit de publiek/private gebiedsontwikkelingspraktijk. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bedrag van ongeveer 40 miljoen euro gereserveerd voor de volgende maatregelen rondom het

²⁴ Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.

stationsgebied en het Stadshart Hoorn (Poort van Hoorn). Hiermee kunnen versneld ongeveer 5.974 woningen gerealiseerd worden.

- 3.10.12 Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde afspraken gemaakt over financiële investeringen vanuit het Rijk om de woningbouw te versnellen. In deze regio heeft locatie rondom Station Alkmaar en Overstad een bijdrage van ongeveer 13 miljoen euro ontvangen voor de volgende maatregelen: de herinrichting van het Ringersplein, de aanleg van interwijkverbindingen over het spoor en een rode loper tussen de historische binnenstad, station Alkmaar en Overstad. Hiermee kunnen versneld 2.068 woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in X.
- 3.10.13 In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal € 20.565.750,56 toegekend vanuit het Rijk aan de regio. Het gaat om locaties in Alkmaar (Viaanse Molen, Overstad), Dijk en Waard (Westpoort-De Scheg) en Hoorn (Poort van Hoorn). Met de bouw van 3.375 woningen wordt in 2023 gestart.
- 3.10.14 In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio spant zich in om voor de volgende prioritaire locatie: Muggenburg Zuid een aanvraag in te dienen.
- 3.10.15 Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Daartoe delen we indien nodig ambtelijke capaciteit. Dit doen we in eerste instantie middels een pilot. Op basis van de resultaten van de pilot werken we een regionale aanpak uit.
- 3.10.16 Op regionaal niveau huren we experts in waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie stelt hiervoor in de periode 2022-2024 een bedrag beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de regio.
- 3.10.17 Een knelpunt voor de voortgang van realisatie op buitenstedelijke locaties is de laddertoets en de doorlooptijd die hiermee gemoeid is. De regiogemeenten werken samen met de provincie om naar mogelijkheden te zoeken om de laddertoets sneller en flexibeler toe te passen (denk aan processen rondom regionale afstemming en dat locaties met een positieve beoordeling eerst in het regionale Woonakkoord moeten worden opgenomen). Dit geldt in eerste instantie voor een aantal versnellingslocaties benoemd in het Addendum, maar kan ook worden ingezet om kleinere locaties van 100-200 woningen los te trekken. Kijkend naar het Addendum is de laddertoets op de volgende locaties als knelpunt benoemd: Tegel, Zeehoek, TV de Kaag, Zoeklocatie Wognum, Westeinde Zuid en Florapark, De Goorn West, Hoogwoud Oost, Schagen Oost, Julianadorp Oost/ONS, Zoekgebied Zuid Anna Paulowna, Limmerschouw Winkel en Oosterterp Wieringerwerf. Dit zal de realisatie van ongeveer 4.900 woningen aanzienlijk versnellen.
- 3.10.18 Naast de locatiespecifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 3. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Handtekeningen

Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale woningbouwafspraken

Bijlage 2: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
 - Procesgeld Woondeals
 - Woningbouwimpuls
 - Regeling flexpools
 - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
 - Volkshuisvestingsfonds
 - Transformatie faciliteit
 - Regeling tijdelijke huisvesting
- Subsidieregeling VWS ten behoeve van geclusterde woonvormen, intergenerationeel wonen en de bouw van ontmoetingsruimtes. Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete als generieke vragen.
- Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
- Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
- Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
- Landelijke versnellingsstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangt met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (onder andere juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.
- Door middel van de Flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt BZK hiervoor 40 miljoen euro beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 wordt op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Er is voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld.

De provincie Noord-Holland ondersteunt door:

- Inzet van de bouwambassadeur en kernteam versnelling.
- Co-financiering van extra inhuur via de flexibele schil.
- Inzet OV-fonds (Aanpak OV-Knooppunten)
- Een knelpuntenbudget voor kleinere projecten (vanuit Masterplan Wonen, via bouwambassade).

- Subsidie voor uitvoering van de Woonakkoorden en uitwerking van de woningbouwopgave in 2023, voor de Woondeal.

De provincie ondersteunt verder door de regelingen die te vinden zijn via https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen

(Zie o.a. 'Voor samenwerkende partijen', 'voldoende woningen', 'advies voor energiezuinige woningen', 'duurzaam bouwen en wonen').

Bijlage 3: Addendum bij de Woondeal (2020) Noord-Holland Noord: Regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven

