

Woonakkoord:

Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026

“MÉÉR PASSENDE WONINGEN IN DE KOP”



Gemeente Texel

.txl



13 februari 2022



Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026

Bestuursakkoord

Versie 24-02-2022

Inhoud

| | |
|---|----|
| V o o r w o o r d | 3 |
| I n l e i d i n g | 5 |
| D e o n d e r g e t e k e n d e n : | 5 |
| D a i l y U r b a n S y s t e m | 6 |
| L e e f o m g e v i n g | 7 |
| W o n i n g t e k o r t | 10 |
| O v e r i g | 14 |

V o o r w o o r d

Met dit woonakkoord geven de vier gemeenten in de Kop samen met de provincie invulling aan artikel 6.3 uit de omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland.

Woonakkoorden gelden minimaal vijf jaar en kunnen tussentijds worden bijgesteld. Een woonakkoord is in overeenstemming met het provinciale woonbeleid en bevat in ieder geval;

- de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid;
- een overzicht en een kaart van de woningbouwplannen in landelijk gebied;
- een afspraak vanaf welke omvang binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen in de betreffende woonakkoordregio regionaal afgestemd worden.

Onderwerpen als duurzaamheid, klimaatneutraliteit en – adaptie maar ook bereikbaarheid kunnen onderdeel uitmaken van een woonakkoord.

Het woonakkoord heeft niet de status van lokale woonvisies of prestatieafspraken. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken.

Dit woonakkoord gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben en om niet effectieve (bestuurlijke) regeldruk te voorkomen. En om woningen in het landelijk gebied mogelijk te maken. Zonder woonakkoord is dat niet mogelijk.

“Met genoegen presenteren wij u het Woonakkoord Regio de Kop. De woningmarkt in onze regio staat onder druk. De urgentie om te bouwen is groot, het woningtekort vraagt snel om meer (duurzame) woningen. Er zijn te weinig woningen om aan de vraag te kunnen voldoen. Naast kwantiteit vraagt ook kwaliteit aandacht, met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Onze regio is in trek, het is fijn en gezond wonen in onze regio, in onze steden, kernen en dorpen die zijn omringd door water, groen, ruimte en rust. Ze zijn goed bereikbaar via het OV, met de auto en de fiets. Onze ambitie is een voor iedereen een passende woning te realiseren.”

Theo Groot, Jelle Beemsterboer, Heleen Keur en Hennie Huisman wethouders in de Kop.

“Het doet mij goed om te zien dat we de woonopgave voor de regio de Kop integraal aanpakken. Zo hebben bijvoorbeeld thema’s als wonen in relatie tot bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving een plek gekregen in ons woonakkoord. De provincie vindt het ook belangrijk dat bij het ontwikkelen van de bouwplannen wordt ingespeeld op het veranderende klimaat. Het sneller bouwen van betaalbare en duurzame woningen voor verschillende doelgroepen is ontzettend belangrijk. Daarom is het goed dat we samen optrekken en de uitdagingen in deze regio gecombineerd aanpakken. We hebben elkaar nodig en als provincie helpen we onder andere met kennis, menskracht en financiële ondersteuning. Zo vinden we samen de balans tussen bouwen en het behoud van deze aantrekkelijke regio.”

Cees Loggen, gedeputeerde van de provincie Noord Holland



Leeswijzer

Het woonakkoord bestaat uit een aantal onderdelen:

Deel 1 - Bestuursakkoord :

Hierin worden uitgangspunten, reikwijdte, opgaven, looptijd en afspraken beschreven.

→ 2022-02-24-Regionaal woonakkoord van de Kop van Noord-Holland 2022-2026

Dit deel is voorzien van de volgende separate bijlage:

- 2022-02-24 Bijlage A – Plannen in de lijst en op de kaart

Deel 2 - Uitvoeringsagenda :

Hierin staan concrete acties en afspraken gericht op de uitvoering. Deze uitvoeringsagenda kan de komende jaren worden geactualiseerd als daar behoefte aan is. Zo kunnen we flexibel en adequaat inspelen op ontwikkelingen op de woningmarkt, regelgeving, en veranderende prioriteiten.

→ 2022-02-24 Uitvoeringsagenda de Kop van Noord-Holland 2022-2026

Dit deel is voorzien van de volgende separate bijlagen:

- Bijlage 1 – Afspraken plannen landelijk gebied
- Bijlage 2 – Afwegingskader Aanbod (basis)

Deel I – Bestuursakkoord



Deel I – Bijlagen



A

Deel II – Uitvoeringsagenda



Deel II – Bijlage



I



2

Inleiding

De regio de Kop van Noord-Holland (hierna: de Kop) bestaat uit de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen. In november 2020 hebben de Kop en de provincie het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030' ondertekend.

Hiermee continueren partijen een actieve regionale samenwerking op het gebied van woningbouw. Ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de Kop. Daarvoor hebben de regiogemeenten en de provincie afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de Kop. Het convenant bevat afspraken over kwantiteit en kwaliteit.

Voor Texel (Status Aparte) is in het convenant vastgelegd dat het eigen (dynamisch) woningbouwprogramma: 'Woningbouwprogramma Texel 2020-2030', gehanteerd wordt.

Naast het convenant heeft de regio ook samen met de andere gemeenten in de regio Noord-Holland-Noord de 'Woondeal NHH' opgesteld en ondertekend. In deze woondeal geven regio Noord-Holland Noord en provincie Noord-Holland de grootste opgaven weer, wordt de huidige, innovatieve wijze van samenwerking om deze opgaven aan te pakken toegelicht en wordt afgesloten met een overzicht van concrete maatregelen waarvoor wij de hulp van het rijk vragen.

Er is dus al heel veel beschreven en geregeld voor het thema wonen in de Kop. Daar hebben wij bij het opstellen van dit woonakkoord ook oog voor. We herhalen geen zaken. Het vertrouwen in de eigen verantwoordelijkheid en lokale autonomie van de regiogemeenten staan hierbij centraal.

Partijen geven inhoud en vorm aan het regionaal woonakkoord van de Kop van Noord-Holland 2022-2026 door de onderlinge relatie tussen partijen te baseren op gelijkwaardigheid, transparantie, wederzijds begrip en vertrouwen.

De regio de Kop van Noord-Holland (*hierna*: de Kop) heeft dit Woonakkoord samen met de provincie Noord-Holland opgesteld. In dit akkoord wordt beschreven welke woonopgaven er liggen, welke richting we op willen en hoe we hier gezamenlijk aan gaan werken.

De ondergetekenden:

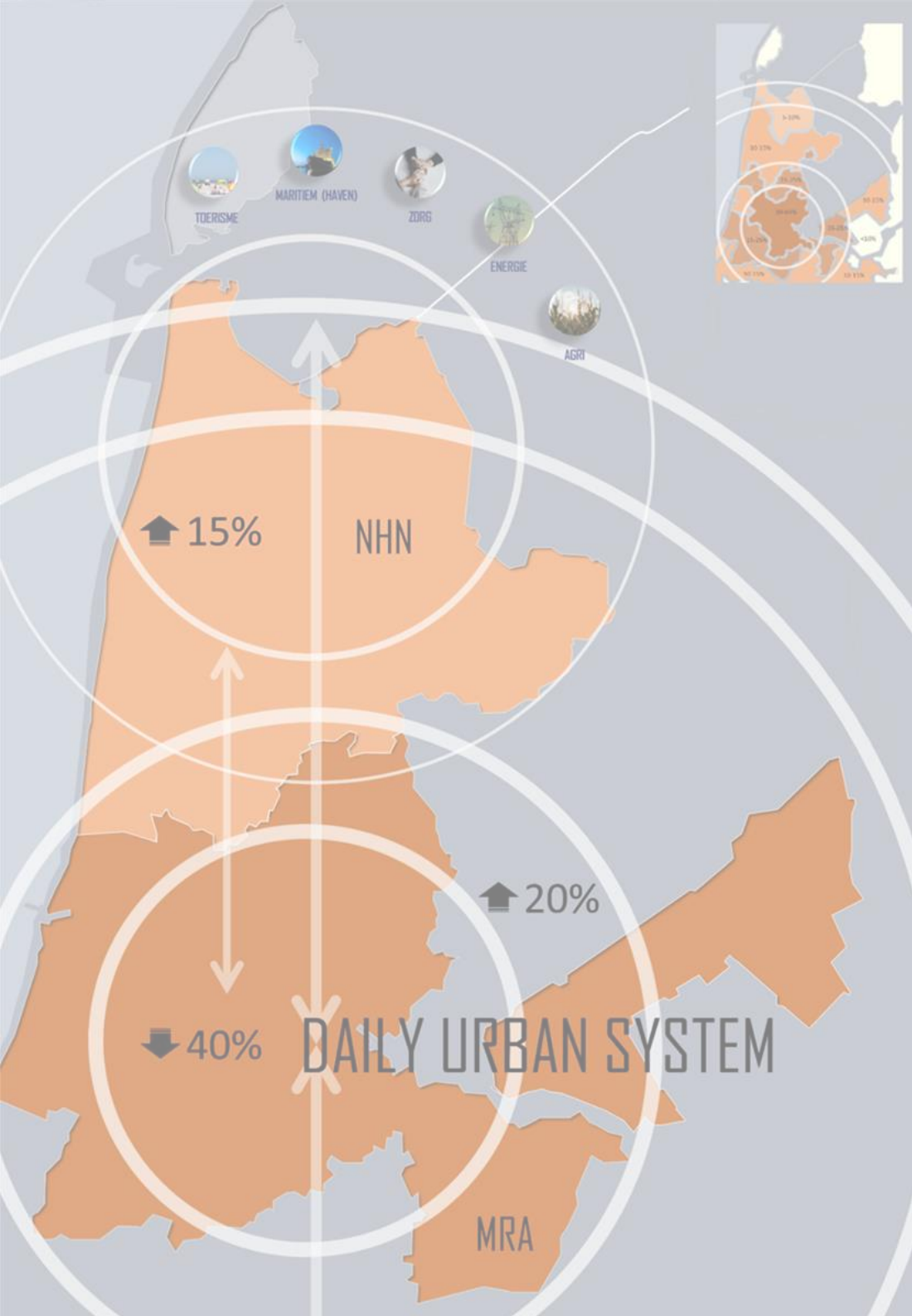
- 1) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Den Helder, vertegenwoordigd door mevrouw H. Keur, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van <datum>, verder te noemen "regiogemeente"
- 2) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hollands Kroon, vertegenwoordigd door de heer T.J.M. Groot, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van <datum>, verder te noemen "regiogemeente"
- 3) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen, vertegenwoordigd door, de heer J.C.J. Beemsterboer, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van <datum>, verder te noemen "regiogemeente"

hierna gezamenlijk te noemen "de regiogemeenten",

- 4) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Texel, vertegenwoordigd door mevrouw H. Huisman-Peelen, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van <datum>, verder te noemen "Texel (*Status Aparte*)"
- 5) Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland, vertegenwoordigd door gedeputeerde Ruimtelijke ordening en wonen, de heer C. Loggen, verder te noemen "de provincie"

hierna gezamenlijk te noemen "partijen",

Deze ondergetekenden hebben de inhoud van het woonakkoord overwogen en committeren zich aan deze inhoud.



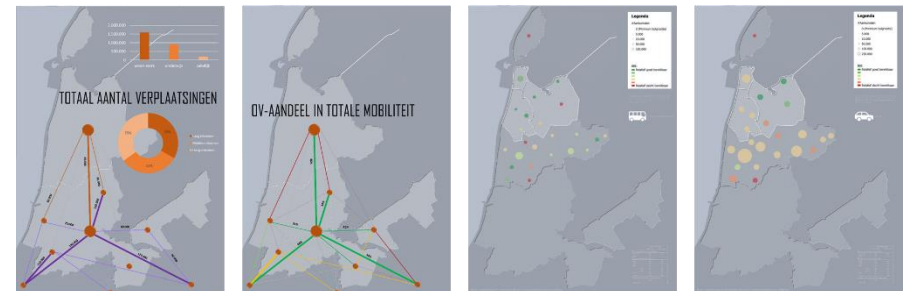
Daily Urban System

Wonen is zonder meer een complex taakveld dat niet stopt bij een gemeentegrens. En vandaag de dag kan het rekenen op veel aandacht, in het bijzonder het woningtekort. Koopwoningen die voor veel mensen onbetaalbaar worden, jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning. De Kop heeft een groot tekort aan woningen, net zoals de rest van Nederland.

In het regioakkoord 'De Kop groeit!' wordt de richting beschreven van het regionaal woonbeleid. De Kop staat voor behoud en groei van een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners in de regio.

De Kop schuurt aan tegen het Daily Urban System (*hierna: DUS*) van de metropool regio Amsterdam (*hierna: MRA*). De groep mensen die werkt in de MRA maar woont buiten de MRA groeit. Dit uit zich ook in onze regio door een toenemende druk op de woningmarkt.

De woningbehoefte in de Kop interacteert met de sterke economische clusters (zorg, maritiem (havens), energie, agri/datacentra en toerisme), waardoor ook sprake is van een groep mensen die in de Kop werkt maar buiten de kop woont.



De Kop en de MRA vullen elkaar aan op het gebied van woningbouwopgaven, verhuisdynamiek, economische ontwikkelingen en mobiliteit (Bron: *Woondeal NHN*).

De provincie beschrijft in de Woonagenda dat, voor het gehele grondgebied gestimuleerd wordt om zoveel mogelijk binnenstedelijk en bij OV-knooppunten bouwen.

Voor de Kop is dit al doorvertaald in de kwalitatieve beoordeling van plannen in het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'. Ook vertalen wij dit door naar alternatieve ontsluiting door bijvoorbeeld bouwen in de nabijheid van mobipunten of door deze juist in een woningbouwplan te integreren. Zo wordt enerzijds bijgedragen aan de klimaatopgave door mobiliteit te verduurzamen, anderzijds kan de schaarse ruimte efficiënter worden ingericht.

In de Kop spreekt het voor zich dat we aandacht hebben voor (de eventuele benodigde investeringen in) de regionale bereikbaarheid door de extra mobiliteit uit de afzonderlijke woningbouwlocaties. Het is daarvoor van belang dat de regionale bereikbaarheidseffecten van de beoogde nieuwbouwplannen meegenomen worden in de ruimtelijke procedures om zo te komen tot duurzame ontwikkelingen. Ook is er aandacht voor parkeerbeleid dat afgestemd is op het type omgeving en doelgroepen (in dit geval ov-georiënteerden) dit levert namelijk niet alleen meer ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte op, maar ook meer mogelijkheden voor verdichting en duurzame verstedelijking.

Partijen spreken het volgende af:

1. Om de kansen hiervoor inzichtelijk te maken en te benutten is het van belang de bereikbaarheidsuitgangspunten van de ontwikkellocaties vroegtijdig te bepalen en met elkaar te bespreken.
2. Het document 2021 Bereikbaarheidsvisie NHN april 2021.pdf is richtinggevend. De inzet op OV-bereikbaarheid in combinatie met de aanleg van regionale doorfietsroutes en het beter benutten van weginfrastructuur, geeft een heldere focus die goed aansluit bij de prioriteiten en strategische keuze van NHN, MRA, provincie en het Rijk.
3. Partijen zijn bewust van de regionale belangen ten aanzien van woningbouw in relatie tot de belangen als wegbeheerder en OV concessieverlener.

4. Op locaties met een goede ov-ontsluiting wordt aandacht gegeven aan lagere parkeernormen én deelmobiliteit.

S t e r k e k e r n e n , s t e r k e r e g i o ' s

De Kop hanteert de beweging 'Sterke kernen, sterke regio's', deze beoogt handvatten¹ te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Het uitgangspunt is het behouden van de identiteit van de kern en het op peil houden van het voorzieningenniveau in deze kernen.

De handvatten betreffen de verbinding tussen de positie van de Kop in de provincie, ten opzichte van het DUS en de onderscheidende kwaliteiten van de kernen in de Kop.

Dit wordt nader toegelicht bij de leefomgeving.

S t e r k e k e r n e n h o u d e n r e g i o ' s v i t a a l

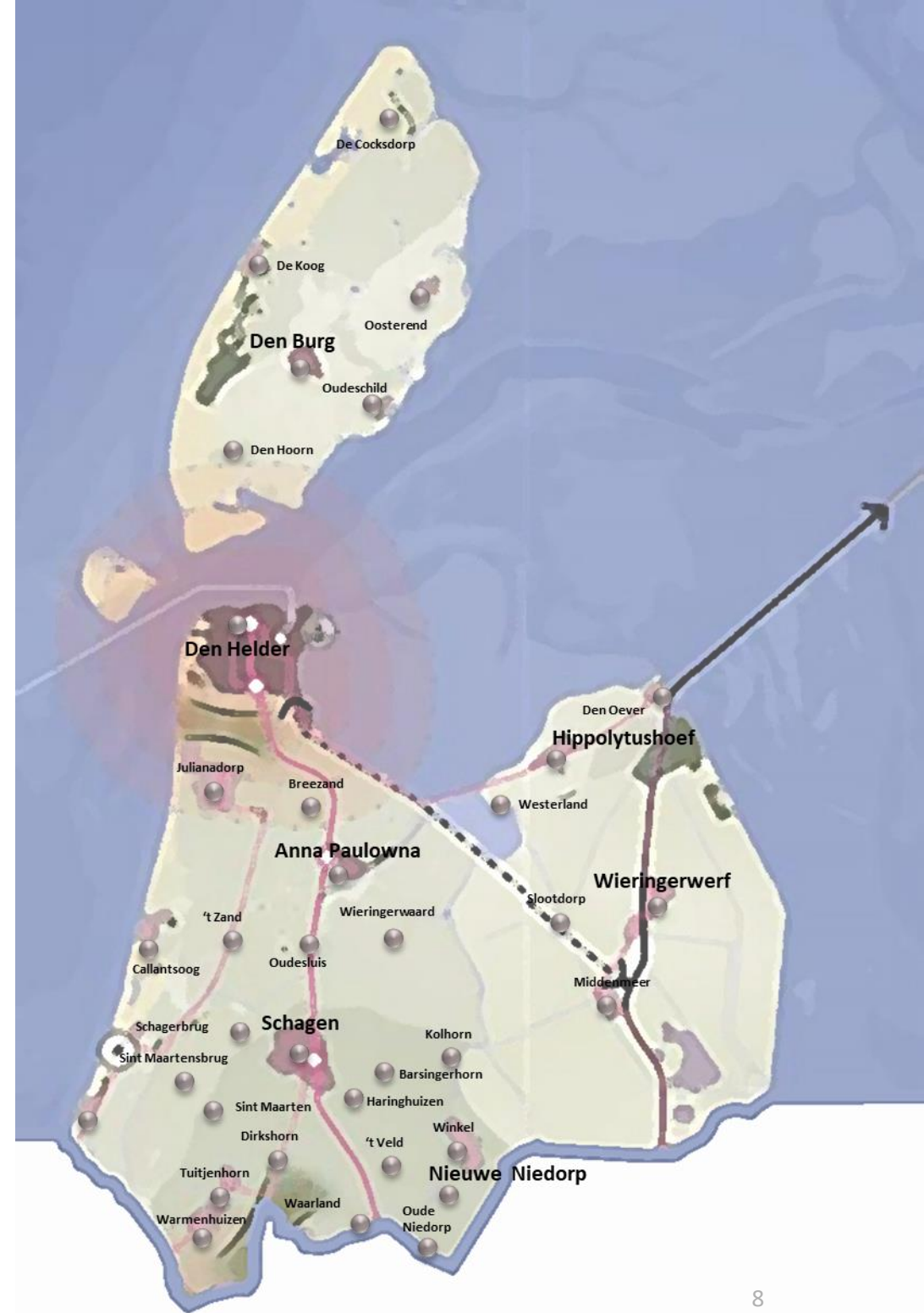
- Ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten
- Voorzieningenniveau en bereikbaarheid op peil houden
- Behoud en ontwikkeling van krachtige identiteiten
- Principe van versterken complementariteit en regionale netwerken
- Mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment

Het laatst genoemde is volledig geïntegreerd in het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'.

¹ In de Uitvoeringsagenda (Deel II) is hier een actie aangekoppeld onder het thema Algemeen.

Partijen spreken het volgende af:

1. Kernen en dorpskernen horen bij het regionale netwerk, versterken dat en zijn aanvullend op wat de centrumstad te bieden heeft en andersom. Zij bieden een woon- en werkmilieu passend bij dit type kern.
2. Het beleid is er op gericht om kernen hun eigen identiteit te laten behouden.
3. Versterking van de relatie met het landschap kan helpen hun identiteit krachtiger te maken.
4. Een groot deel van de nieuwbouwplannen wordt gerealiseerd in (of nabij) onze grotere kernen. Ook in en nabij de overige kernen waar behoefte is, maken we woningbouw mogelijk.



Leefomgeving

Inwoners van buiten de regio vinden de Kop steeds aantrekkelijker. Dat veroorzaakt meer verhuisbewegingen naar de Kop. Deze groei zal de komende jaren naar verwachting alleen nog maar toenemen. Een belangrijke factor daarvoor is de leefomgeving.

Een gezonde leefomgeving is voor iedereen belangrijk, dus ook bij de overweging waar je wilt wonen. Een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt. We zetten daarom in op een omgeving met een goede basiskwaliteit van het milieu (lucht, geluid, geur, bodem en waterkwaliteit) en aanwezigheid en toegang tot natuur, biodiversiteit en gezonde mobiliteit. Door gezondheid en een gezonde leefomgeving als belang mee te wegen in de woningbouwopgave en de uitwerking daarvan, waarborgen we een aantrekkelijke leefomgeving.

De Kop is, beschouwd vanuit een gezonde leefomgeving, een uitstekende regio om te wonen (zie [Bijlage: Leefomgeving](#)) én woningen toe te voegen.

Dit doen we als volgt. We nemen gezondheid mee bij de locatiekeuze van nieuwe woningen, de inrichting van wijken, de manier van en bouwen en de positie van woningen ten opzichte van eventuele hinderbronnen. We stimuleren gezondheid door de leefomgeving zo in te richten dat het uitnodigt tot gezond gedrag en (meer) bewegen.

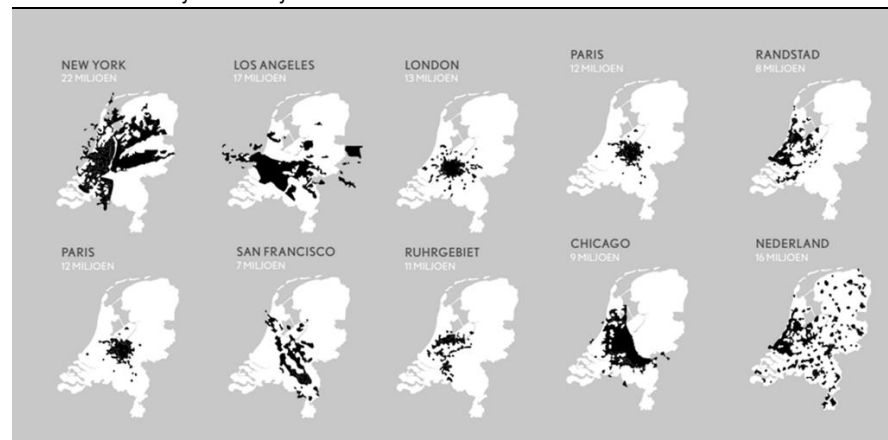
In de uitvoeringen koppelen we de gezonde fysieke leefomgeving met opgaven in de sociale leefomgeving, biodiversiteit en klimaatadaptieve opgaven als hittestress.

Dit vraagt van partijen een andere blik op het huidige beleid en de toepassing hiervan.

Ter illustratie staat hieronder een exercitie die scherp inzichtelijk maakt dat bevolkingsdichtheid een relatief begrip is.

Bron: <https://brilliantmaps.com/empty-netherlands/>

Het is maar hoe je het bekijkt.



We zijn een dichtbevolkt land of een lege grote stad. De Amerikaanse website [Brilliantmaps.com](#) vergeleek Nederland met een aantal grote miljoenensteden en bracht dit in kaart.

Nederland staat op de 30e plek in de wereld als dichtstbevolkte land en is het dichtstbevolkte land van Europa. Dus lijkt het of ons land overvol is. Maar de kaart toont dat je er ook op een andere manier naar kunt kijken. Op deze manier is Nederland een relatief rustige stad.

Met 16,9 miljoen mensen in een gebied van 41.526 km², hebben we een populatiedichtheid van 407,4 mensen per km².

Dit is minder dan het gebied rond New York waar 23 miljoen mensen wonen op een oppervlakte van 34.490 km², dat uitkomt op een dichtheid van 724 per km².

Partijen spreken het volgende af:

1. Partijen bestendigen het Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK/KwT) als regionale afstemming;
2. Regiogemeenten en Texel (Status Aparte) hanteren projecten tot en met 40 woningen binnenstedelijk als ondergrens. Over binnenstedelijke ontwikkelingen met minder woningen hoeft geen regionale afstemming plaats te vinden;
3. Partijen blijven vroegtijdig met elkaar in gesprek om gepaste oplossingen te vinden voor woningbouwplannen in de Kop;
4. Regiogemeenten en Texel (Status Aparte) passen de werkafspraken, zoals getoond in bijlage 1 bij Deel II: Uitvoeringsagenda, toe ten aanzien van ontwikkellocaties;
5. Partijen blijven in gesprek over de mogelijke gevolgen van de aanwijzing van bijzonder provinciaal landschap;
6. Partijen omarmen vernieuwende, innovatieve oplossingen, van ontwikkelaars, die passen bij de ontwikkelingen in de maatschappij;
7. Regiogemeenten en Texel (Status Aparte) zetten zich in, daar waar stikstof speelt bij de woningbouw, op het verminderen van de stikstofuitstoot in de bouw- en gebruiksfase. De Handreiking stikstofvrij bouwen van de provincie is daarvoor een instrument;
8. De provincie ondersteunt hierbij met kennis en middelen, waaronder de flexibele schil, en met de gebiedstafels van de gebiedsgerichte aanpak stikstof.
9. Partijen zetten zich in om stikstofruimte in de doelbank woningbouw te zetten om zo woningbouwprojecten die stikstofruimte nodig hebben door te kunnen laten gaan.
10. De provincie heeft voor stikstof een doelbank woningbouw opgericht. Wanneer er vulling is in deze bank, kunnen woningbouwprojecten die stikstofruimte nodig hebben, hiervan gebruik maken.

Woningtekort

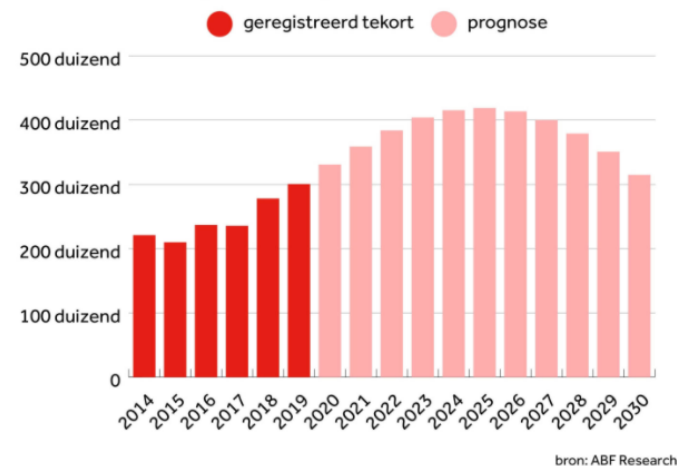
Zoals eerder opgemerkt schuurt de Kop tegen het Daily Urban System aan. De Kop heeft een gezonde leefomgeving, die we willen behouden en versterken. Maar er is ook sprake van een grote woningbouwopgave.

Hoe groot is die opgave? En hoe verhoudt die zich tot de kwantitatieve afspraken uit het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'?

De dialoog over het woningtekort krijgt zeer veel aandacht en er worden ook zeer veel onderzoeken gedaan. Om richting te kunnen geven wordt hieronder een aantal zaken geschetst

Begin dit jaar geeft ABF Research aan dat er nu een tekort van zo'n 300.000 woningen is. Zij houden dat tekort al jarenlang bij in opdracht van de overheid. Ook verwachten zij dat dit woningtekort verder zal stijgen. Het tekort wordt gebaseerd op het aantal huishoudens dat noodgedwongen geen eigen woning heeft. Ze wonen bijvoorbeeld samen met een ander huishouden. Dan gaat het bijvoorbeeld om mensen boven de 25 die nog een woning delen met huisgenoten of bij hun ouders wonen. Ook mensen die antikraak wonen in bijvoorbeeld kantoorpanden worden meegeteld.

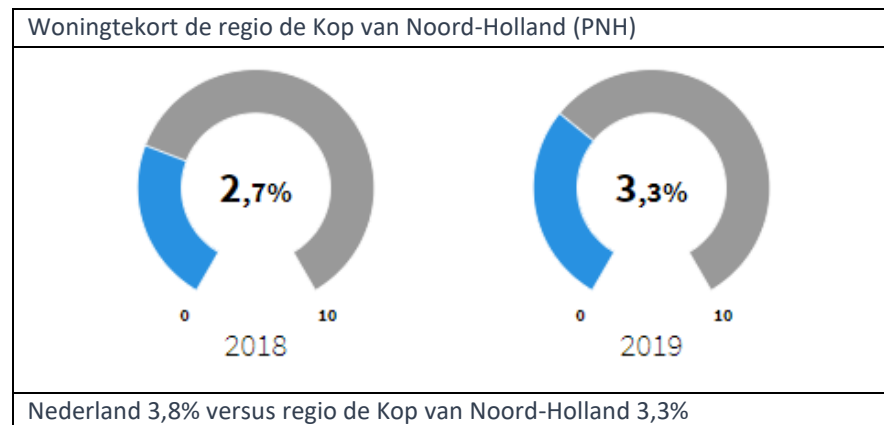
Ontwikkeling woningtekort



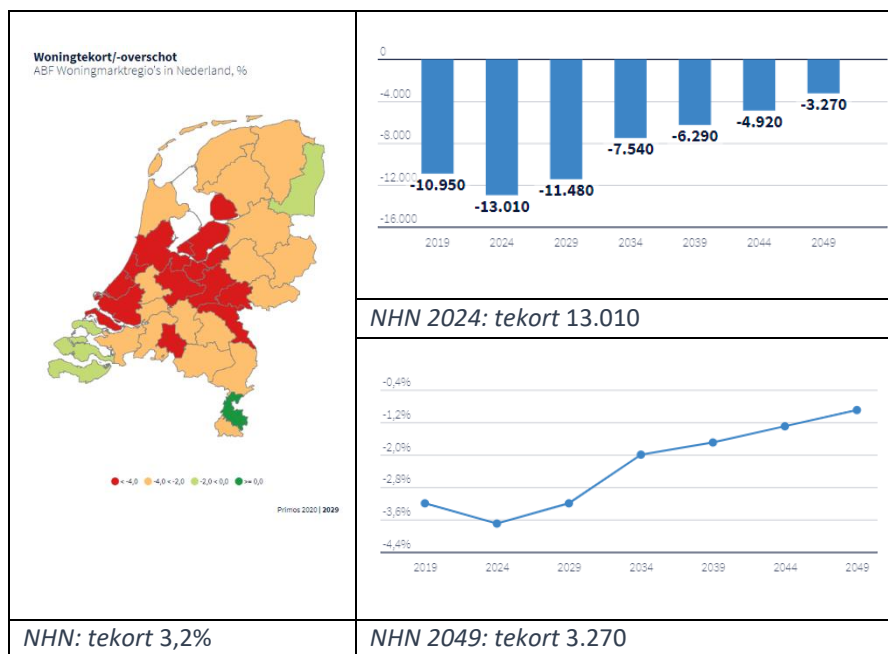
Wat voor beeld schetst een woningmarktanalyse? De behoefte aan woningen is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. De komende jaren is er nog volop groei in de regio waardoor het woningtekort hoog is en verder oploopt. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken. Van belang is dat er een steeds hogere instroom van nieuwe huishoudens is. Deze instroom wordt onder meer verklaard door de aantrekkelijke woningmarkt en aanwezigheid van 'nieuwe' banen en de instroom van terugkeerders.

Daarnaast zien we dat de bevolking vergrijsd en dat het aantal alleenstaanden toeneemt. Deze ontwikkelingen hebben impact op de toekomstige woningbehoefte in de regio. Er is veel vraag naar geschikte woningen voor ouderen en alleenstaanden. Veel huishoudens hebben moeite om adequaat in hun woningbehoeften te voorzien. Er is nu al een groot kwantitatief woningtekort in Noord-Holland Noord (ruim 3,2%, bron Primos 2020).

De provincie heeft cijfers over het woningtekort in de bepaalde regio's.



Bron: <https://cijfers.noord-holland.nl/dashboard/woningtekort>



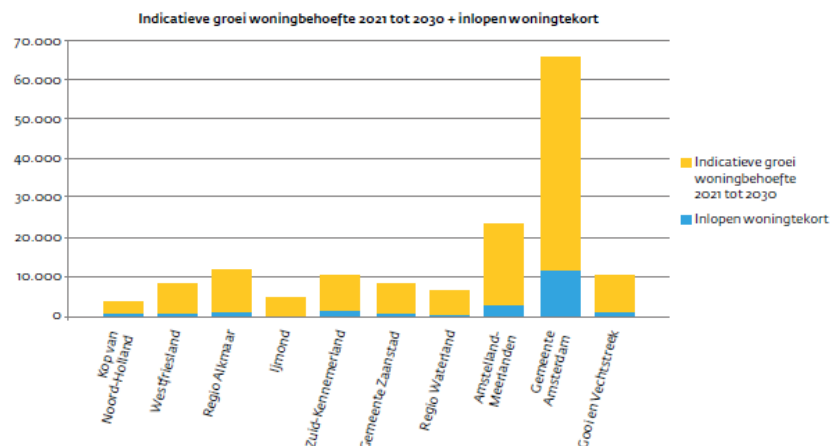
Bron: <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/woningtekort---overschot>

Het Rijk streeft naar een acceptabel woningtekort in elke woningmarktregio van circa 2%, omdat het niet verstandig is het kwantitatieve woningtekort naar nul terug te brengen. Dat zou een volledig ontspannen woningmarkt betekenen waarbij er voor elk huishouden dat een zelfstandige woning zoekt in principe vrijwel direct een woning beschikbaar is (los van prijs, kwaliteit, locatie, et cetera). Een geheel ontspannen woningmarkt is sneller vatbaar voor problemen met verkoop- en verhuurbaarheid, waardedaling in kwetsbare segmenten en oplopende leegstand en daarmee gepaard gaande verloedering.

Bij het bepalen van het woningtekort wordt ervan uitgegaan dat de bestuurlijke afgesproken woningbouw tijdig gerealiseerd wordt. Hiervoor wordt plancapaciteit als bron gebruikt, hierin zijn alle plannen (zacht tot hard) actueel weergegeven.

In de eerste versie van het masterplan Wonen van de provincie Noord-Holland wordt getoond dat het totale woningtekort in ieder geval voor de regio Noord-Holland Noord 3.000 woningen betreft.

De volgende tabel laat de verdeling over de drie regio's in Noord-Holland Noord:



Uit het masterplan kan opgemaakt worden dat de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040, waarbij ook de woningbehoefte bepaald wordt omhoog is bijgesteld van circa 2.000 (75.600 in 2030 – 73.600 in 2019) naar 3.500.

| Kop van Noord-Holland | 2019 | 2025 | 2030 | 2040 | 2019-2040 | % |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|------|
| Bevolking | 163.500 | 163.000 | 161.600 | 156.700 | -6.800 | -4% |
| Huishoudens | 73.900 | 75.800 | 76.300 | 74.500 | 600 | 1% |
| Bevolking <15 jaar | 24.500 | 23.000 | 22.900 | 23.300 | -1.200 | -5% |
| Bevolking 15-65 jaar | 102.000 | 97.700 | 92.500 | 83.400 | -18.600 | -18% |
| Bevolking 65+ | 37.000 | 42.300 | 46.200 | 50.000 | 13.000 | 35% |
| Alleenstaand <65 | 15.200 | 15.100 | 14.500 | 12.900 | -2.300 | -15% |
| Alleenstaand 65+ | 10.600 | 13.100 | 15.100 | 17.600 | 7.000 | 66% |
| Gezin met kinderen | 18.900 | 17.900 | 17.500 | 17.100 | -1.800 | -10% |
| Een oudergezin | 5.200 | 5.100 | 4.900 | 4.700 | -500 | -10% |
| Paar zonder kinderen | 24.100 | 24.700 | 24.300 | 22.200 | -1.900 | -8% |
| Woningbehoefte | 73.600 | 75.300 | 75.600 | 73.600 | 0 | 0% |

Bron: *Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040*

| | Indicatieve bouwopgave 2021 tot 2030 |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Kop van Noord-Holland | Rond de 3.500 |

Bron: *Masterplan Wonen PNH*

Conclusie: de bestaande regionale woningbouwprogrammering, zoals opgesteld aan de hand van het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030', waarin de doel en richtwaarden zijn opgenomen gaat uit van te lage aantallen.

Een andere factor van betekenis is de druk vanuit de MRA regio. De overloop is een autonome ontwikkeling; mensen vestigen zich hier. Dat leidt tot verdringing op de woningmarkt. Op 7 juli 2021 sloot Regio De Kop in het samenwerkingsverband Noord-Holland Noord de Woondeal. Hierin wordt gesteld: De Kop van Noord-Holland interacteert met sterke economische clusters in Den Helder en de Wieringermeer (agriport en datacenters) met het centrale verstedelijkte gebied van Noord-Holland Noord en is zo ook onderdeel van het Daily Urban System. Dit uit zich ook in deze regio in druk op de regionale woningmarkt. Verder zijn in deze woondeal NHN de volgende zoeklocaties opgenomen:

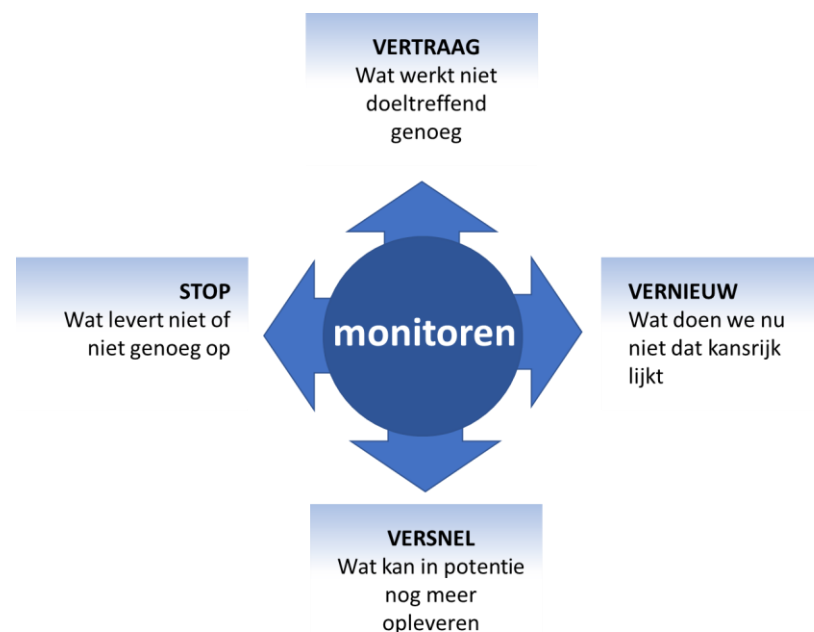
- Noordelijk op de lijn Alkmaar – Den Helder (circa 3.000 woningen);
- Den Helder mede als gevolg Energietransitie en groei militair civiele complex (1.500 woningen).

Tenslotte denken partijen dat deze deal ook tegen de economische omstandigheden in handelen en investeren mogelijk maakt, waardoor we de urgent woningzoekende niet in de kou zetten.

Partijen spreken het volgende af:

1. Partijen zetten zich in om uitvoering te geven aan de ondertekende Woondeal NHN, waarin de regio de Kop aan de lat staat voor een aanvullende opgave van 4.500 woningen;
2. Partijen vinden het belangrijk om in de behoefte te voorzien door de woningbouwproductie te versnellen en doen dit onder andere door:
 - inzetten op haalbaarheid en uitvoerbaarheid;
 - voorkomen van gebrek aan continuïteit bij de bouwers door voldoende zicht op (zekerheid van) beschikbaarheid locaties op de (middel)lange termijn;
 - planologische ruimte, beschikbaarheid van locaties, ook voor perioden na 5 jaar borgen;
 - voorkomen van stapeling ambities door overheden tegenover betaalbaar bouwen²;
 - meer thema's en nieuwe woonconcepten steunen in de ontwikkeling;
 - gemeenten maken hiervoor onder meer gebruik van de provinciale uitvoeringsregeling versnelling woningbouw
3. Partijen maken het mogelijk om adequaat en tijdig voldoende woningen toe te kunnen voegen, om te voorzien in de verwachte groei van de woningbehoefte én om het huidige woningtekort te verminderen;
4. Partijen onderkennen dat de verscheidenheid in de behoefte ook vraagt om verscheidenheid in oplossingen, zowel tijdelijke als structurele;
5. Partijen de kwantitatieve doel- en richtwaarden, zoals vastgelegd in het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030', adaptief bijstellen om gehoor te geven aan het woningtekort;

6. Partijen omarmen het gestelde in de Woonagenda PNH dat er geen limiet aan woningaantallen bij binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 groei van de woningbehoefte is voorzien. Bij deze projecten kunnen gemeenten besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren om het woningtekort in te lopen, rekening houdend met de mogelijkheden en gevolgen voor mobiliteit en leefbaarheid.



² In de Uitvoeringsagenda (Deel II) is hier een actie aangekoppeld onder het thema Woningtekort.

O v e r i g

Naast de focus op de leefomgeving en woningbouwversnelling vragen de volgende onderwerpen binnen het taakveld wonen ook om aandacht:

- A. Betaalbaarheid en toegankelijkheid;
- B. Bestaande woningvoorraad (inclusief kwaliteitsverbetering);
- C. Aandachtsgroepen (inclusief 'Wonen en zorg');
- D. Toekomstbestendige en duurzame woningen;
- E. Circulair Bouwen.

Betaalbaarheid en toegankelijkheid

In de Kop staan de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt voor bepaalde categorieën woningzoekenden onder druk. Het gaat dan vooral om de volgende categorieën/doelgroepen:

- jongeren;
- starters;
- spoedzoekers;
- huishoudens met een laag inkomen;
- nieuwkomers en doorstromers met een midden/hoog inkomen;
- senioren met veranderende woonbehoeften met daarbij (mogelijke) doorstroming;
- buitenlandse werknemers
- vergunninghouders.

Buitenlandse werknemers

Economisch zal de regio in toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers. Om meer zicht op de omvang van het aantal buitenlandse werknemers te krijgen, doen we in de regio de Kop nader onderzoek.



Zodra de onderzoekgegevens bekend zijn, bepalen we het vervolgtraject. Dit werken partijen uit in een apart document. Deze wordt mogelijk aan het woonakkoord toegevoegd.

Sociale huurwoningmarkt

In de Kop is er sprake van druk op de sociale huurwoningmarkt:³ Dit krijgt alle aandacht bij de lokale prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

Flexibele woonvormen

Flexibele woonvormen zijn een mogelijkheid om op korte termijn te voorzien in een woningvraag, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen. Zo biedt flexwonen een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben maar daar niet jaren op kunnen wachten, zogenaamde spoedzoekers.

Met flexwonen worden verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen bedoeld. Kenmerkend is het tijdelijke karakter van tenminste één van de volgende aspecten:

- de woning zelf;
 - de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of;
 - het gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.
- Hoewel 'tijdelijkheid' het sleutelwoord is, geldt dat de *behoefte* aan meer flexibiliteit in de beschikbaarheid van woningen, voor onder andere spoedzoekers en buitenlandse werknemers, structureler is.

Circulair Bouwen

We zetten middels circulaire woningbouw en gebiedsontwikkeling in op een gebouwde omgeving welke is ontworpen, ontwikkeld en gebouwd zonder uitputting van hulpbronnen, milieuvuiling en achteruitgang van ecosystemen die de draagkracht van onze planeet overschrijdt. We zorgen er voor dat circulair bouwen op economisch verantwoorde wijze bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van mens en dier, aan het creëren van goede banen, en dat het de afhankelijkheid van schaarse materialen minimaliseert.

³ Bron: *Rapport Beleidsreactie onderzoek Wachtlijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland*

Dit kunnen we bereiken door het toepassen van minder nieuwe materialen, materialen met een lagere milieu-impact zoals biobased materialen, en door het hergebruik van materialen bij einde levensduur te stimuleren. In samenwerking met partners zullen we per project kiezen wat haalbare doelen en middelen zijn. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat maatregelen reëel en haalbaar moeten zijn voor de marktpartijen en er samen op weg gegaan wordt naar een volledig circulaire bouwsector.

We brengen dit ter uitvoering door een gezamenlijk leertraject⁴ op te zetten over circulair bouwen in de provincie. Daarin worden circulaire ambities verder uitgewerkt en bepalen we samen de lat en ambities bij verschillende projecten. De provincie zal bovendien de regionale circulaire kansen op het gebied van circulair bouwen in kaart brengen..

Partijen spreken het volgende af:

1. Partijen zetten zich in om creatief flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen mogelijk te maken;
2. Partijen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn op het gebied van extra flexibele- en/of tijdelijke woningen. Daarbij gaat het ook om acties zoals met partners onderzoeken van de mogelijke locaties en het uitwerken van de (on)mogelijkheden. Bij voldoende potentie: het stimuleren hiervan door het organiseren van bijeenkomsten (kennisoverdracht) en het opstellen van een handboek met (proces)tips.
3. Flexwoonprojecten voor spoedzoekers, werknemers, studenten, vergunninghouders vallen binnen een flexibele schil waarbij we de volgende uitgangspunten hanteren:
 - periode maximaal 20 jaar;
 - niet-permanent, dus hoeven niet opgenomen te worden in het KwK/KwT;
 - ook hierbij gebruiken we de adaptieve programmeringsprincipes uit het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'

4. Partijen zetten zich in op het instellen van specifieke op doorstroming gerichte experts (aanjaagteam of doorstromingscoach). Door bijvoorbeeld corporaties te inspireren om na te gaan of het werken met tijdelijke contracten voor instromers kan helpen en het stimuleren van een voorrangregeling waarmee senioren en scheefwoners bij geschikte middenhuurwoningen voorrang krijgen;
5. Partijen willen inzicht in de omvang van het aantal buitenlandse werknemers die in onze regio werken en verblijven. We willen passende maatregelen nemen met als doel dat buitenlandse werknemers op een kwalitatieve wijze wonen in de omgeving van hun werk. Om meer zicht op de omvang van het aantal buitenlandse werknemers te krijgen, doen we in de Kop nader onderzoek;
6. De provincie zorgt minimaal twee maal per jaar voor een actueel overzicht van subsidiemogelijkheden, biedt informatie aan de gemeenten over de subsidievoorwaarden en ondersteunt de gemeenten actief bij het aanvragen van subsidies. De provincie en de gemeenten stellen elkaar op de hoogte van ontwikkelingen in het eigen beleid en in uitvoeringsinstrumenten zoals subsidieregelingen, daar waar dit betrekking heeft op de onderwerpen van het woonakkoord.
7. We dragen als provincie in samenwerking met gemeenten bij aan het reeds lopende bouwprogramma van C-creators. In dit leernetwerk over circulair bouwen wordt actief samengewerkt in een ecosysteem van partners (o.a. lokale overheden, private partijen, en kennisinstellingen) om kennis uit te wisselen rondom circulair bouwen. We stellen door nauw samen te werken gezamenlijk de beleidsambities voor circulair bouwen in de provincie verder op. Zo sturen we in de gehele provincie in elk woningbouwproject op innovatie en het stimuleren van de markt van circulaire bouw.
8. Bijlage A – Plannen in de lijst en op de kaart wordt iedere zes maanden geactualiseerd.

⁴ de invulling van het leertraject wordt in samenwerking tussen de gemeenten, de provincie en partners ontwikkeld

Overlegstructuur

Uitvoering en monitoring van de afspraken opgenomen in dit woonakkoord vindt plaats via de bestaande overlegstructuur van de POROEZ. Minimaal eenmaal per jaar sluit de gedeputeerde Wonen van de provincie Noord-Holland aan bij dit overleg. Op dat moment worden ook eventuele knelpunten in de voortgang besproken, waarbij gezamenlijk naar oplossingen wordt gezocht. Het portefeuillehoudersoverleg wordt ambtelijk voorbereid; de provincie is structureel aanwezig bij het ambtelijke regio-overleg. Minimaal één keer per jaar agenderen partijen een specifiek onderwerp uit dit woonakkoord voor het portefeuillehoudersoverleg, met het doel om hier gezamenlijk op te verdiepen, kennis hierover met elkaar te delen en indien aan de orde afspraken te maken over benodigde acties.

Budget en capaciteit

De regiogemeenten en Texel (status aparte) zorgen ervoor dat er budget en ambtelijke capaciteit beschikbaar is om de acties opgenomen in de uitvoeringsagenda (deel II) te kunnen uitvoeren. De provincie biedt de mogelijkheid om -afhankelijk van de subsidieregeling- voor maximaal 50 of 75% van de kosten subsidie aan te vragen via de 'Uitvoeringsregeling Woonakkoorden'.

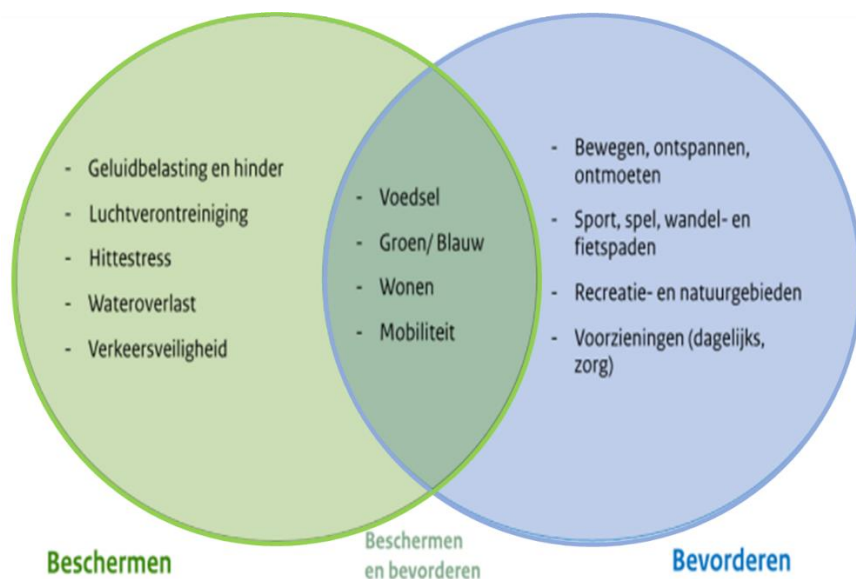
Looptijd, periodieke evaluatie en beëindiging

Deze bestuursovereenkomst, inclusief Bijlagen, treedt in werking met ingang van de dag na bestuurlijke accordering door de provincie en de regiogemeenten. Partijen evalueren deze bestuursovereenkomst uiterlijk op 1 januari 2023 en 1 januari 2026, en kunnen deze tussentijds wijzigen als alle partijen dit noodzakelijk vinden. Partijen kunnen deze bestuursovereenkomst schriftelijk beëindigen. Alvorens één der partijen overgaat tot beëindiging, treden partijen hierover in overleg.

Aldus door partijen voor akkoord ondertekend te
..... op 2022:

| Naam organisatie | Vertegenwoordiger | Handtekening |
|---|--|--------------|
| College van Burgemeester en Wethouders | Wethouder Mevrouw H. Keur | |
| Den Helder | | |
| College van Burgemeester en Wethouders | Wethouder De heer T.J.M. Groot | |
| Hollands Kroon | | |
| College van Burgemeester en Wethouders | Wethouder De heer J.C.J. Beemsterboer | |
| Schagen | | |
| College van Burgemeester en Wethouders | Wethouder Mevrouw H. Huisman-Peelen | |
| Texel | | |
| Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland | Gedeputeerde | |
| | De heer C. Loggen | |

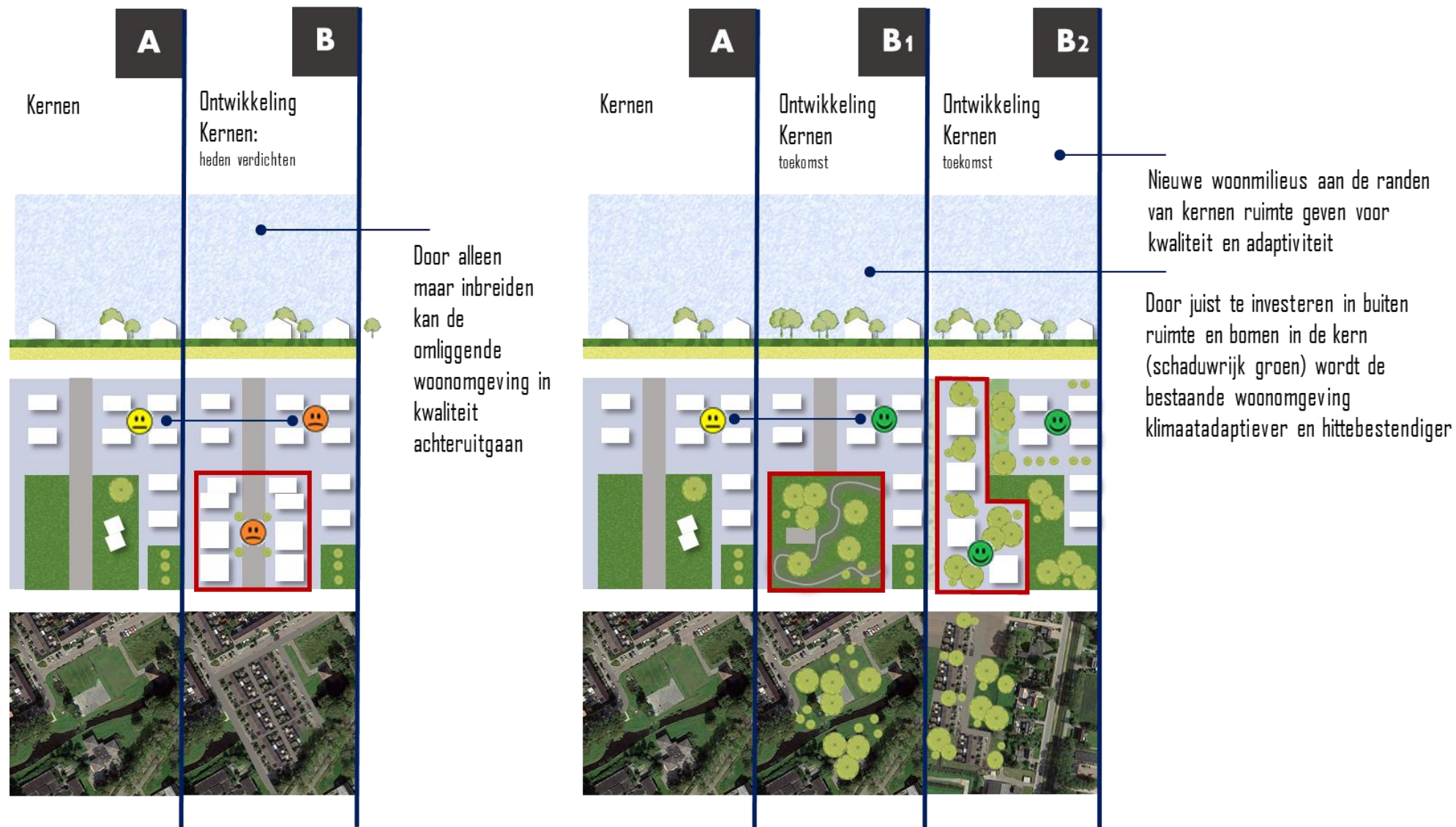
Het gaat naast gezondheidsbescherming ook om gezondheidsbevordering. Daarbij denk ik aan meer creëren van voldoende groen/water dat uitnodigt tot bewegen (gezonde leefstijl) en ontmoeten (sociaal contact) in wijken het zgn. ommetje in de wijk, ruimte voor gezonde mobiliteit (actief transport; lopen, fietsen naar/van school/werk, voorzieningen en goede OV), toegang tot recreatie en natuurgebieden, voorzieningen als zorg, voldoende passend en betaalbaar woningaanbod, voorkom stapeling van milieueffecten et cetera.



[Terug naar hoofdtekst](#)

2. Een andere benadering

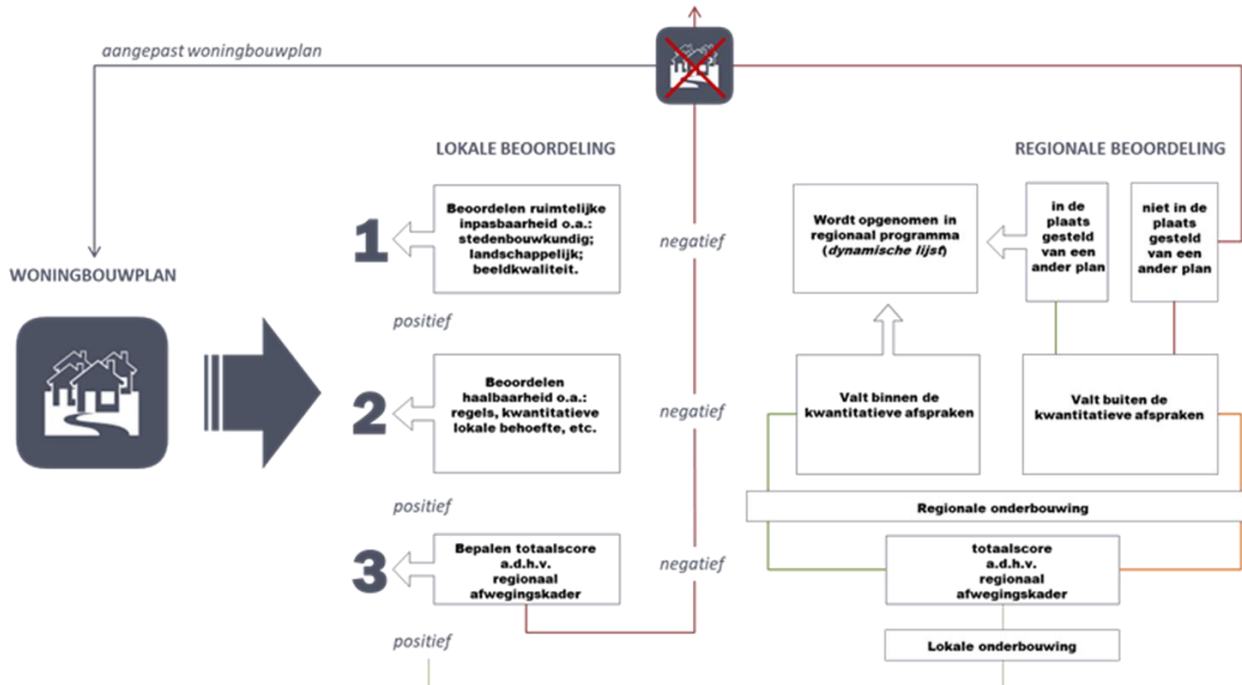
Een interessant vraagstuk is of verdichten/inbreiden altijd de oplossing is, nu dat de woonkwaliteit en de leefomgeving onder druk kan zetten.







woningbouwplan wordt niet opgenomen in regionaal programma



Hier zijn de hoofdstappen getoond voor drie situaties:

1. Plan voldoet aan regels;
2. Plan voldoet niet aan regels en gelegen in stedelijk gebied;
3. Plan voldoet niet aan regels en gelegen in landelijk gebied.

Bij situaties 2 & 3 kan natuurlijk ook het proces tussentijds stoppen. Hiervoor kunnen zeer veel verschillende redenen zijn zoals bijvoorbeeld:

- Plan is niet meer financieel haalbaar door de wensen van de gemeente;
- Uit de onderzoeken blijkt de het plan niet kan vanwege milieutechnische beperkingen;
- Plan kan niet in overeenstemming gebracht worden met regels (niet zijnde regionale afstemming) uit Omgevingsverordening;
- Plan voldoet niet aan kaders uit de lokale omgevingsvisie
- Plan wordt niet omarmt door college/gemeenteraad;
- Plan voldoet niet aan de regionale afspraken;
- Plan sneuvelt bij rechtbank/raad van state;
- Bezwaar van omwonenden zo groot dat initiatiefnemer afziet van plan;
- et cetera.