

Realitycheck Provincie Noord-Holland Gespreksverslagen

De Provincie Noord-Holland

26 september 2022
Concept



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	26 september 2022
TITEL	Realitycheck Provincie Noord-Holland
OPDRACHTGEVER	De Provincie Noord-Holland
AUTEUR(S)	Jan van Deursen Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	4100.118
STATUS	Concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4		
1.1	Gespreksformat	4		
1.2	Leeswijzer	4		
2	De Hoofdpunten	5		
2.1	Woningbouwopgave	5		
2.2	Aanvullende randvoorwaarden	5		
2.3	Prioritering	5		
3	Bijeenkomst regio's Amsterdam, Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek	7		
3.1	Kernpunten regio Amsterdam	7		
3.2	Kernpunten regio Gooi en Vechtstreek	8		
3.3	Kernpunten regio Amstelland Meerlanden	9		
3.4	Aanwezigen	10		
4	Bijeenkomst regio Zuid-Kennemerland IJmond	11		
4.1	Deelregio Zuid-Kennemerland	11		
4.2	Deelregio IJmond	12		
4.3	Aanwezigen	13		
5	Bijeenkomst Zaanstreek Waterland	14		
5.1	Kernpunten	14		
5.2	Deelregio Zaanstreek	15		
5.3	Deelregio Waterland	15		
5.4	Aanwezigen	15		
6	Regio Noord-Holland Noord	17		
6.1	Kernpunten	17		
6.2	Aanwezigen	18		
7	Provinciale bijeenkomst	19		
7.1	Kernpunten	19		
7.2	Deelnemers	20		

1 Inleiding

In 2022 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Als onderdeel van deze agenda heeft de provincie Noord-Holland een indicatief woningbouwbod uitgewerkt op basis van de huidige plancapaciteit. In dit concept bod geeft de provincie aan hoeveel woningen zij denkt dat de verschillende regio's in Noord-Holland bij kunnen dragen aan de doelen van de woon- en bouwagenda en onder welke randvoorwaarden. Ook is het aandeel betaalbare woningen (koop tot de NHG grens, middenhuur en sociale huur) uitgewerkt.

Gedurende de zomer (1 juni tot 1 september) hebben alle gemeenten in regio verband een eerste check uitgevoerd op dit concept woningbouwbod en aanscherpingen aangedragen evenals aanvullende (regiospecifieke) randvoorwaarden benoemd. Vervolgens zijn tussen 1 september en 1 oktober op regioniveau sessies georganiseerd met corporaties, waterschappen en marktpartijen om het concept-bod en de regio's reactie te bespreken en verder aan te scherpen. De volgende gesprekken hebben plaatsgevonden:

- **7 en 14 september:** Regio Noord-Holland Noord (7 en 14 september)
- **9 september:** Regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek
- **13 september:** Regio Zuid-Kennemerland IJmond
- **14 september:** Regio Zaanstreek Waterland
- **21 september:** Provinciale bijeenkomst marktpartijen en corporaties

Dit verslag geeft een overzicht van de belangrijkste punten die zijn ingebracht gedurende deze bijeenkomsten en vormt daarmee een belangrijke bouwsteen voor de realitycheck en het definitieve bod dat de provincie Noord-Holland opstelt.

1.1 Gespreksformat

De regionale gesprekken vonden ongeveer in hetzelfde format plaats:

- Opening
 - Toelichting van de provincie op het concept bod
 - Toelichting van de regio op hun reactie op het concept bod
- Groepsgesprekken op regio of deelregio niveau
 - Gesprek rond de kaart met daarop de grootste gebiedsontwikkelingen van 1.000 tot 2.000 woningen.
- Terugkoppeling van de groepsgesprekken
- Afsluiting

Tijdens de Provinciale bijeenkomst is besproken wat er in de regionale bijeenkomsten is opgehaald en hoe dit is verwerkt in het definitieve bod.

1.2 Leeswijzer

Dit verslag is als volgt opgebouwd:

- Een algemene samenvatting van de hoofdpunten uit de gesprekken
- Individuele gespreksverslagen van de bijeenkomsten op regioniveau.

In elk onderdeel beantwoorden we de volgende vragen:

- Woningbouwopgave
 - Hoe staat dit bod in verhouding met de behoefte?
 - Hoe realistisch achten de deelnemers het woningbouwbod?
- Randvoorwaarden
 - Herkennen de partijen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de provincie en aangevuld door de regio?
 - Zijn er aanvullende (regiospecifieke) randvoorwaarden die meegenomen moeten worden in het definitieve bod?

2 De Hoofdpunten

2.1 Woningbouwopgave

- Corporaties en marktpartijen herkennen de opgave uit het bod en denken over het algemeen dat dit op basis van de plancapaciteit haalbaar is, maar maken zij daarbij een stevig voorbehoud vanwege de randvoorwaarden.
- De aard, omvang en het grote aantal (nog niet ingevulde) randvoorwaarden maakt dat marktpartijen en corporaties zeer grote vraagtekens hebben of dit bod in de praktijk ook echt haalbaar is. Met name als gekeken wordt naar de complexiteit van enkele randvoorwaarden zoals stikstof en netcapaciteit die vrijwel op alle plannen van invloed zijn en een langjarige oplossing vergen. Dit gevoel leeft wat sterker in de ene regio (bijvoorbeeld Zaandam) dan in de ander (denk aan Amstelland Meerlanden).

2.2 Aanvullende randvoorwaarden

- De algemene randvoorwaarden uit het concept en herziene bod worden in brede zin herkend door alle partijen. Ook zijn er een aantal aanvullende randvoorwaarden die in de gesprekken naar voren zijn gekomen. Dit zijn:
 - Impact van conjunctuur op de woningmarkt (stijging van kosten zoals bouwmaterialen, capaciteit bij bouwers, de hogere rentestand, koopkracht en de daaruitvolgende vraag naar woningen)
 - Samenwerking en vertrouwen tussen gemeenten, provincie, marktpartijen en corporaties.

- Duidelijkheid in de wettelijke kaders (Omgevingswet, regels rondom middenhuur etc.)
- Het aanbrengen van focus op grote projecten en het mogelijk uitrusten van ambtelijke capaciteit om sleutelprojecten los te trekken.
- Werken met een hogere plancapaciteit in een regio's met veel grote binnenstedelijke plannen zodat adaptief geprogrammeerd kan worden. De "reserveplannen" moeten wel op goed uitvoerbare plekken liggen.
- Stapelingen van eisen moet worden voorkomen (denk aan flexibel omgaan met parkeernormen om/nabij OV locaties. Dit vraagt keuzes van bestuurders. Niet alles kan.
- Een goede governancestructuur is van belang zodat duidelijk is wie wat doet en wie verantwoordelijk is.
- "Bodem en water worden leidend" is niet benoemd in het indicatieve bod en zou wel een plek moeten krijgen.
- Participatie is niet altijd vertragend. Indien goed ingestoken en in een vroeg stadium uitgevoerd, kan het ook versnellend werken.
- Het definitieve bod moet niet alleen maar weergeven wat we van het Rijk vragen. Ook moet terugkomen wat we zelf kunnen doen. Hier liggen met name kansen bij de randvoorwaarde "focus op de uitvoering".

2.3 Prioritering

- Marktpartijen en corporaties zien stikstof als de randvoorwaarde met de hoogste prioriteit. Dit wordt met afstand gevolgd door energieinfrastructuur en mobiliteit.

- Geluidscumulatie wordt gezien als de randvoorwaarde met de laagste prioriteit. Hier zouden we ook naar andere normen kunnen kijken. Dit vraagt prioritering.

3 Bijeenkomst regio's Amsterdam, Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek

Dit is een verslag van de bijeenkomst op 9 september 2022 voor de realitycheck van de regio's Amsterdam Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek.

3.1 Kernpunten regio Amsterdam

Woningbouwopgave

- Kijkend naar het concept bod voor Amsterdam van 75.000 woningen en de totale planvoorraad van 82.000 woningen merken partijen op dat er weinig marge is. Er kan niet veel fout gaan. Met name het gebrek aan harde plannen baart zorgen. Er moet gezocht worden naar manieren om te versnellen en te schakelen.
- Partijen denken dat gezien het slagingspercentage van binnenstedelijke plannen het lastig wordt om 7.500 woningen per jaar te realiseren. Wel is er veel strategische ruimte in de capaciteit om te schakelen tussen plannen om toch de doelstelling te behalen, maar ambtelijke capaciteit is een probleem.
- Ook de gemeentelijke eis van 40-40-20 rondom betaalbaarheid wordt als knellend ervaren, met name op locaties waar geen heel grote aantallen gerealiseerd worden. De consequente implementering van hogere betaalbaarheidseisen betekent wel dat het doel van 30-35-35 haalbaar moet zijn in de regio Amsterdam. Wel is er een gebrek aan ruimte voor studentenwoningen in de plannen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Er zijn geen directe sleutellocaties (2.000 woningen) aangewezen waar realisatie echt niet haalbaar wordt geacht als aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Wel geven partijen aan dat binnenstedelijk met een hoger percentage planuitval gewerkt moet worden dan nu vaak het geval is.
- Er worden enkele kansen aangedragen om te versnellen:
 - In de voorfase kan tijd gewonnen worden. Plannen gaan over teveel schijven en participatie kan slimmer worden vormgegeven (uit het juridische bezwaar, naar meepraten maar daarna beslissingen nemen).
 - Marktpartijen kunnen een bijdrage leveren bij het opstellen van bestemmingsplannen en het doorlopen van het planproces.
 - Niet overal dezelfde (te) hoge ambities neerleggen.
 - Indien op sommige grote locaties grond in grotere badges wordt vrijgegeven dan kan dit sneller ontwikkeld worden.

Aanvullende randvoorwaarden: algemeen en regiospecifiek

- De algemene en regiospecifieke randvoorwaarden zoals aangegeven door de provincie en de gemeente worden herkend door de partijen.
- Daarnaast zijn een aantal aanvullende (regiospecifieke) randvoorwaarden aangegeven:
 - Onduidelijkheid rondom enkele wettelijk kaders zorgt ervoor dat ontwikkelaars terugdeinzen, met name in het middeldure segment. Hier moet het rijk snel duidelijkheid scheppen. Dit zit met name in:
 - De omgevingswet en de invoering daarvan.
 - Regulering rondom middeldure woningen (puntensysteem, toewijzing etc.).

- Er moet focus komen bij de gemeente maar ook bij de corporaties en marktpartijen op die projecten waar op korte termijn gerealiseerd kan worden. Daar gezamenlijk vol op inzetten.
- Meer samenwerking tussen partijen in het planproces. Gemeenten kunnen daar meer vragen van de marktpartijen zoals het opstellen van bestemmingsplannen etc.
- Stapelingen van eisen zoveel mogelijk voorkomen. Als het niet allemaal lukt moeten er keuzes worden gemaakt.
- Amsterdam heeft eigenlijk enkel binnenstedelijke locaties. Participatie moet hier uit het juridisch veld getrokken worden. Bouwende partijen, de gemeente, toekomstige bewoners en huidige bewoners moeten met elkaar om tafel.

3.2 Kernpunten regio Gooi en Vechtstreek

Woningbouwopgave

- Kijkend naar het aantal woningen in het concept bod (6.800 woningen) en de totale plancapaciteit (+/- 8.000) achten ontwikkelaars dit niet onhaalbaar mits aan de randvoorwaarden kan worden voldaan. .
- De realiteit zit met name in het feit dat er enkele grote locaties zijn die al langer bekend zijn en waar hard aan wordt gewerkt(denk aan Crailo).
- Wel waarschuwen enkele partijen om een “excel-realiteit”, want we moeten aan alle randvoorwaarden voldoen willen we dit gaan halen. Deze problematiek wordt door het Rijk schromelijk onderschat
- Er is veel zorg rond het aandeel betaalbaar. Hier snijdt het zwaard aan twee kanten. Doordat veel gronden duur zijn aangekocht is er relatief weinig ruimte om het aandeel betaalbaar te verhogen. De percentages voor sociale huur en de ambitie uit het regionale woonakkoord (die lager liggen dan de ambities uit de woon- en bouwagenda) zullen waarschijnlijk niet worden gehaald.

- Er worden enkele zaken aangedragen die zouden kunnen helpen om het aandeel betaalbaar omhoog te krijgen:
 - Actieve grondpolitiek voeren en waar nodig het voorkeursrecht inzetten om strategisch gronden te verwerven zodat naar de toekomst toe meer op betaalbaarheid gestuurd kan worden.
 - Er is kantoorruimte die getransformeerd kan worden, hier liggen kansen om betaalbare woningen te realiseren. Dit vraagt echter wel een keuze om wellicht wat werkgelegenheid in de regio op te geven.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Er zijn geen directe sleutellocaties (1.000 woningen) aangewezen waar realisatie echt niet haalbaar wordt geacht als aan de randvoorwaarden wordt voldaan.
- Als mogelijke kans wordt het vliegveld Hilversum aangewezen als een locatie waar wellicht flex woningen gerealiseerd kunnen worden maar Provincie houdt dit momenteel tegen.

Randvoorwaarden

- De algemene en regiospecifieke randvoorwaarden zoals aangegeven door de provincie en de gemeente worden herkend door de partijen.
- Partijen geven aan dat regio specifiek het invullen participatie een zeer belangrijke randvoorwaarde is. Met name omdat kapitaalkrachtige inwoners veel (financiële) mogelijkheden hebben, evenals het benodigde netwerk, om tegen plannen te procederen. Dit vraagt bijvoorbeeld om duidelijkheid van het Rijk rondom de Omgevingswet.
- Een andere randvoorwaarde die werd genoemd is het wegnemen van wantrouwen en het creëren van vertrouwen. Nu begint een tender vaak met 30 kantjes aan voorwaarden. Door op minder traditionele manieren samenwerking te zoeken kan er versneld worden.

- Nu drijft het aandeel betaalbaarheid in de regio teveel op Hilversum. Dit is een risico. Er is dwang van bovenaf (het Rijk) nodig om gemeenten die niet willen te forceren het aandeel betaalbaar in hun woningbouwproductie te verhogen.

3.3 Kernpunten regio Amstelland Meerlanden

Totale opgave

- Gezien de grote hoeveelheid plannen (40.000 tot 2030) in vergelijking met de opgave en het feit dat aan een groot deel van deze plannen ook echt in voorbereiding zijn geven partijen aan dat het mogelijk is om de opgave van 23.200 woningen t/m 2030 te halen in Amstelland Meerlanden.
- Ook wordt aangegeven dat dit een kansgebied is met veel grote locaties waar relatief snel grote aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit luistert echter zeer nauw met randvoorwaarden rondom geluidscumulatie (Schiphol) en mobiliteit.
- Deelnemers zijn sceptischer dan de regio dat een hogere productie mogelijk moet zijn dan beschreven in het concept bod. Ze werken liever met een grotere boeggolf. Dit heeft ook te maken met het aantal grotere plannen in de plancapaciteit die een relatief grote impact hebben als ze niet doorgaan. Het voorbeeld van Kronenburg werd enkele malen gegeven waar de bouw van ongeveer 2.500 studentenwoningen en 1.500 woningen voor arbeidsmigranten niet door kon gaan als gevolg van een uitspraak van de Raad van State.
- Ook zien deelnemers weinig ruimte om het aandeel betaalbaar te verhogen. Dit ligt momenteel lager dan de doelen uit de Woon- en Bouwagenda en de analyse van de regio dat er weinig ruimte is om hier nog op te schalen wordt gedeeld. Dit komt met name doordat in veel lopende projecten de percentages betaalbaar al zijn vastgelegd. Naar de

toekomst toe ziet de regio en partijen meer kansen om te sturen op betaalbare woningen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Locaties rondom Schiphol zijn het meest risicovol.
- Grote locaties aan de westkant van de regio in Nieuw-Vennep en Nieuw-Vennep West evenals bij het Cruquius zijn het meest kansrijk mits de randvoorwaarden rond mobiliteit ingevuld worden.
- Ook de locaties rondom Diemen (Nieuwe Kern, Entrada en Holland Park) zijn kansrijk. Zeker met het oog op de Noord-Zuidlijn.

Randvoorwaarden

- De algemene en regiospecifieke randvoorwaarden zoals aangegeven door de provincie en de gemeente worden herkend door de partijen.
- Regiospecifiek geven de partijen aan dat geluidscumulatie als gevolg van Schiphol zeer sterk speelt in deze regio. "Meer vluchten = minder woningen".
- Ook geven enkele ontwikkelaars aan dat waar geluidscumulatie niet speelt, grote mobiliteitsinvesteringen nodig zijn. Denk bijvoorbeeld aan de ontsluiting van Cruquius en Nieuw Vennep. Ook hier heeft het Rijk een rol te vervullen.
- Aan de Zuidkant van de regio spelen natuurvraagstukken weer meer. Daar zou wellicht wat uitgeruild kunnen worden tussen gebieden. Dit vraagt iets van de provincie. Strategisch invulling geven aan waar we groen willen behouden en waar we wat groen opgeven ten behoeve van de woningbouw.
- Gezien de grote locaties en de randvoorwaarden rondom geluid en mobiliteit is in dit gebied focus een aanvullende randvoorwaarde. Partijen

geven aan: richt je op de locaties waar je grote aantallen kan realiseren tegen de minste risico's.

- Om de aandelen betaalbaar in het middensegment te realiseren geven marktpartijen aan dat kaders vanuit het Rijk een belangrijke randvoorwaarde zijn. Onduidelijkheid over de regulering en sturing op prijsregulering in de middenhuur, de Omgevingswet etc. zorgen ervoor dat investeerders zich terugtrekken. Hier ligt echt een taak voor het Rijk om rust en duidelijkheid te scheppen.

3.4 Aanwezigen

Naam	Organisatie
Bram van Uden	Gem. Amstelveen
Martine van Bergen	Gem. Haarlemmermeer
Dries Drogendijk	Gem. Amsterdam
Arnoud Beens	Gem. Hilversum
Ivo Hamelynck	Gem. Amsterdam
Rineke Jansen	Gem. Amstelveen
Inge Huiskers	Regio GV
Jacqueline Agricola	Regio GV
Jan-Jaap Visser	Prov. Noord-Holland
Esther Agricola	BPD
John van den Heuvel	BPD
Margreet Kaemingk	Dudok Wonen
Ronald Tol	Wilma Wonen
Steffan Kunst	AM
Ruben van der Spek	Ymere
Coen van Rooyen	WoningbouwersNL
Martijn de Jager	CBRE
Anne-Jo Visser	AFWC
Frederique Westenberg	Woonbond
John Noordeloos	Timpaan

Koen Westhoff	De Alliantie
Nicole de Vrij	Eigen Haard
Martin Companje	Roosdom Tijhuis
Jan Overtoom	Bouwend Nederland
Peter Mikkers	Bouwbedrijf De Nijs en Zn.
Gijsbert Mul	DUWO
Pepijn Bakker	Rochdale

4 Bijeenkomst regio Zuid-Kennemerland IJmond

Dit is een verslag van de bijeenkomst op 13 september 2022 voor de realitycheck van de regio Zuid-Kennemerland IJmond.

4.1 Deelregio Zuid-Kennemerland

Bouwopgave

- De regio geeft in haar realitycheck aan dat het concept-bod van de provincie voor de regio (14.600) woningen haalbaar lijkt op basis van een analyse van de plancapaciteit, de regio gaat ervan uit dat zij netto 17.000 woningen kunnen toevoegen. Dit aantal is hoger dan in het huidige Woonakkoord en is nog niet bestuurlijk vastgelegd. Corporaties en ontwikkelaars geven ook aan dat dit in theorie haalbaar is. Hier zit wel een aantal grote mitsen en maren aan. Deze zitten met name op de randvoorwaarden.
- Corporaties geven aan dat de locaties op de kaart in Zuid-Kennemerland haalbaar zijn maar dat het met name spannend is rondom de stijgende bouwkosten en de afnemende koopkracht.
- Ontwikkelaars zien meer risico's. Dit komt met name door de onzekerheid die nu in de economie zit. Gestegen bouwkosten en teruglopende koopkracht als gevolg van inflatie gaan steeds meer hun tol eisen zeker in combinatie met hogere eisen aan betaalbaarheid leidt dit tot terughoudendheid. "Als we het met meewind al net hebben gered, hoe gaan we 't dan voor elkaar krijgen nu we een periode van tegenwind tegemoet gaan?"

- Met het oog op betaalbaarheid zien de partijen de grootste obstakels rondom de haalbaarheid van de percentages in het middensegment. Corporaties geven aan investeringsruimte te hebben, maar particuliere partijen en ontwikkelaars laten weten meer terughoudend te zijn door de conjuncturele onrust maar ook door onduidelijkheid in regelgeving met name rondom regulering van middenhuur en haalbaarheid van realiseren betaalbare koop.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Enkele partijen stippen aan dat de grootste locaties in het gebied binnenstedelijk zijn. Dit zijn van nature lastigere locaties die meer risico met zich meebrengen.
- Er is weinig capaciteit achter de hand op minder complexe locaties terwijl ontwikkelaars aangeven dat die er wel zijn. "Locaties liggen te verrenten".
- Ook liggen er een aantal locaties in het noorden van de regio (in IJmond) die in een tegenvallende markt minder aantrekkelijk zijn voor een ontwikkelaar. Daar zullen ontwikkelaars zich eerder terugtrekken bij een terugvallende vraag. Hier ligt ook een kans. Druk maakt dingen vloeibaar. Voorbeeld is Project Little C in Rotterdam wat in crisistijd is aangelegd.

Randvoorwaarden

- De partijen geven aan de randvoorwaarden uit het provinciale bod en de regionale reactie te herkennen.
- Regiospecifiek wordt aangegeven dat het invullen van samenwerking belangrijk is. Dit begint al bij het hanteren van eenduidige definities van harde en zachte plannen in alle gemeenten in de regio zodat er een éénduidig overzicht is van de snelst realiseerbare locaties.
- Daarnaast zijn op veel locaties zijn veel verschillende partijen actief. Dit vraagt wel investering aan de voorkant om vertrouwen op te bouwen. De overheid kan hier een rol spelen door middelen beschikbaar te stellen voor

procesondersteuning. Corporaties en marktpartijen zullen meer open kaart moeten spelen om gebiedsexploitaties rond te krijgen en wellicht het programma sociaal en betaalbaar tussen locaties uit te ruilen.

- Ook wordt durf of lef aangestipt bij overheid, corporaties en marktpartijen om toch te investeren in locaties waar het lastig is of tegenzit (zie voorbeeld Project Little C (Rotterdam)).
- Met name vanuit de marktpartijen wordt duidelijkheid rondom regulering van het middeldure segment aangegeven als randvoorwaarde die van belang is in dit gebied.
- Tot slot wordt door alle partijen beaamd dat het van belang is dat iedereen zijn **eigen** rol pakt en niet die van een ander. Ontwikkelaars, bouwers en corporaties moeten woningen realiseren. De gemeenten en in samenwerking de regio moet sturen op realisatie en het overzicht bewaren. De provincie en het Rijk zijn met name ondersteunend bij het oplossen van gebiedsoverstijgende problematiek zoals stikstof, mobiliteit etc.

4.2 Deelregio IJmond

Bouwopgave

- De partijen geven aan dat in theorie de nieuwe bouwopgave haalbaar is, maar dat de realisatie van nieuwbouwwoningen nog achter blijft bij de ambitie.
- De haalbaarheid van de opgave zit met name in het oplossen van de randvoorwaarden.
- De partijen zien de opgave betaalbaar als onhaalbaar en die zal zorgen voor vertraging. Ook wijzen ze er op dat er al veel betaalbare woningen zijn in dit gebied en dat het de vraag is of op deze plek 30% sociale huur realiseren wel nodig is. Maatwerk en flexibiliteit kan hier nodig helpen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Partijen geven aan dat er met name rondom de spoorzone risico's zijn. Hier staan 3.500 woningen in de planning maar er liggen ook plannen om de locatie in te zetten voor de energietransitie. Er zijn niet direct locaties in IJmond die dit op zouden kunnen vangen.

Randvoorwaarden

- De partijen geven aan de randvoorwaarden uit het provinciale bod en de regionale aanvullingen te herkennen.
- Aanvullend wordt regiospecifiek de parkeernorm benoemd als een belemmering. Om binnenstedelijke locaties los te trekken zit hier in IJmond echt een bottleneck. Met parkeernormen zou flexibel moeten worden omgegaan. Gemeenten kunnen hier een belangrijke rol pakken.
- Een ander regiospecifiek knelpunt is ambtelijke capaciteit. We moeten meer doen met onvoldoende menskracht. Dit vraagt focus. Hier ligt ook een rol voor de provincie Denk aan ondersteuning in procedures, snelheid, inzet van personeel en deskundigheid.
- Bedrijfsverplaatsingen zijn met name in Beverwijk een knelpunt. Vooral op de binnenstedelijke locaties. Gemeenten zouden daar duidelijkheid moeten scheppen waar wanneer gebouwd gaat worden zodat ontwikkelaars positie in kunnen nemen.
- Tot slot geven partijen aan dat als we binnenstedelijk willen bouwen en de opgave willen halen het van belang is dat we procedures versnellen en participatie aan de voorkant goed invullen. Hier kan de gemeente een rol spelen door te zorgen dat vanaf het begin de juiste personen aan tafel zitten die ook een beslissing kunnen maken. Het Rijk en de provincie kunnen hier ook geld en andere middelen beschikbaar voor stellen zodat projecten ook financieel rond kunnen komen.

4.3 Aanwezigen

Naam	Organisatie
Jaap Meindersma	Gem. Haarlem
Anco van der Veen	Gem. Haarlem
Martine de Graaf	Gem. Haarlem
René Peek	Gem. Beverwijk
Maarten ter Horst	Gem. Beverwijk
Barend Klein Haneveld	Gem. Heemstede
Tamara Tichelaar	Gem. Heemstede
Bas de Groot	Gem. Velsen
Jasper Ravestijn	Gem. Velsen
San van der Zeijden	Gem. Velsen
Arian Boersma	Rigo
Jan-Jaap Visser	Prov. Noord-Holland
Edith van Mourik	Prov. Noord-Holland
Wout Kranen	Pré Wonen
Ernest van der Meijde	Wibout
Xander van Beers	Vorm
Peter Heuvelink	AM
Arnoud Vos	Hoorne Vastgoed
Gren Molenkamp	HBB
Herman Horsman	HBB
John van den Heuvel	BPD
Bas Kaletr	BPD
Edgar Berger	Syntrus
Roderick Mackay	Egeria Group
Maikel Spelt	EFY Group
Steffan Kunst	AM
Jethro van Veen	Ontwikkeladviseur
Martin de Wit	Noordkroon
Taeke Schol	Scholz Group
Gerrie Blok	Ymere

Haico Taekema	Ymere
Anke Huntjens	Pré Wonen
Jan Wim Franken	Brederode Wonen
Chris Pettersson	Velison Wonen
Tamar Hagbi	Woningbedrijf Velsen
Sjoerd Hooftman	WOONopMAAT

5 Bijeenkomst Zaanstreek Waterland

Dit is een verslag van de bijeenkomst op 14 september 2022 voor de realitycheck van de regio Zaanstreek Waterland.

5.1 Kernpunten

Bouwopgave

- De provincie en regio concluderen op basis van de totale plancapaciteit (30.000 woningen) en de harde plancapaciteit (12.000 woningen) dat de opgave van 15.000 woningen tot en met 2030 haalbaar moet zijn en wellicht zelfs iets meer.
- Deelnemers aan de bijeenkomst hebben hier grote vraagtekens bij en geven aan dat er veel complexe locaties op binnenstedelijke plekken zitten. Daar is een grotere planuitval te verwachten.
- De partijen geven aan dat het concept bod (15.000 woningen) in theorie wel haalbaar is maar dat veel lichten op oranje staan. Het bod leunt zwaar op randvoorwaarden die zeer moeilijk op korte termijn op te lossen zijn (stikstof, netcapaciteit etc.).
- Daarnaast stippen marktpartijen aan dat de definitie van een hard plan verschilt tussen de deelregio's en individuele gemeenten. Dit maakt het extra moeilijk om de daadwerkelijke realisatiecapaciteit goed in te schatten.
- Omdat voor veel plannen al afspraken met marktpartijen zijn gemaakt zit er vooral in de zachte plancapaciteit nog ruimte om het aandeel betaalbaar te verhogen. Corporaties geven aan wel investeringscapaciteit en bereidheid te hebben om in de nieuwbouw van sociale- en middenhuur

woningen te investeren. Marktpartijen geven juist aan wat huiverig te zijn met het oog op de schommelingen in de economie en onduidelijkheid in wet- en regelgeving met name voor de middenhuur (puntensysteem etc.)

Randvoorwaarden

- De partijen geven aan de randvoorwaarden uit het provinciale bod en de regionale aanvullingen te herkennen.
- Specifiek voor de regio wordt aangegeven dat er een randvoorwaarde is om voldoende reservecapaciteit op enkele grote makkelijk realiseerbare locaties aan te wijzen die ingezet kunnen worden als de productie op binnenstedelijke locaties niet, of niet voldoende opgang komt.
- Daarnaast is samenwerking (met name in het vroege stadium van gebiedsontwikkeling) in combinatie met focus van belang. Dit vergt vertrouwen in elkaar. Dan kun je in gezamenlijkheid bepalen welke projecten het meest kansrijk zijn en waar we voor gaan (voorbeeld Leidsche Rijn). Dan kun je focus aan gaan leggen.
- Duidelijke wet en regelgeving rondom regulering van het middensegment is ook een belangrijke voorwaarde om beleggers de rust te geven die zij nodig hebben om te blijven investeren.
- Tot slot is het van belang dat het investeringsklimaat gunstiger wordt. Stijgende kosten en dalende koopkracht zorgt voor onzekerheid die kan leiden tot vraaguitval. Corporaties geven aan wel door te willen blijven investeren, en dit ook financieel te kunnen, maar ook zij zijn afhankelijk van grotere exploitatiegebieden waarbij zonder marktpartijen het hele project niet van de grond komt. Deze randvoorwaarde heeft dus ook invloed op het halen van de doelen voor sociale huur.

5.2 Deelregio Zaanstreek

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Deelnemers zien risico's rondom realisatie voor 2031 bij projecten als de Bunge, Vlaar, en Kleurenbuurt.
- Wellicht zijn er enkele mogelijkheden op/rondom de sportvelden bij het station in Wormerveer. Ook is er gesproken om de Achtersluispolder als consortium op te pakken zodat de gemeente niet de enige trekker is.

Regio specifieke randvoorwaarden

- Bedrijfsverplaatsing is een belangrijke randvoorwaarde in het gebied Zaandam Zuid. Of daar ruimte voor is hangt ook samen met voldoende netcapaciteit voor nieuwe grootverbruikaansluitingen.
- Daarnaast is een oplossing nodig rondom hoge parkeernormen. Met name in binnenstedelijk gebied.
- Er bestaat het risico dat de gemeente teveel stapelt met verschillende eisen. We moeten keuzes maken en focus aanbrengen. Hier kan de gemeente zelf een rol inpakken.

5.3 Deelregio Waterland

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Partijen zien de grootste risico's rondom de binnenstedelijke locaties in het stationsgebied van Purmerend. De planuitval en risico's worden hier hoger ingeschat en er zouden plannen moeten zijn die uitgeruild kunnen worden om eventuele vertraging op te vangen.
- Daarnaast zijn er een aantal uitleglocaties waar wellicht versneld kan worden aan de Oostflank van Purmerend, Galgeriet en nabij Volendam de Lange Weeren. Dit zijn echter wel ontwikkelingen die erg van de

binnenstedelijke locaties verschillen als gekeken wordt naar type woningen en doelgroep. De weiland locaties kunnen dus niet zomaar versneld en uitgeruild worden met binnenstedelijke locaties wanneer die mogelijk vertraging oplopen en daardoor (deels) pas na 2030 worden gerealiseerd.

Regio specifieke randvoorwaarden

- Enkele belangrijke randvoorwaarden voor woningbouw in dit gebied zijn mobiliteit, met name bij de ontwikkelingen in de Oostflank.
- We moeten gezamenlijk focus aanbrengen. Welke projecten gaan we realiseren en wat doen we gezamenlijk als het niet lukt. Sturen op realisatiecapaciteit.
- Water speelt een belangrijke rol in dit gebied, zeker in de veenpolders, maar bijvoorbeeld ook bij het project Oostflank van Purmerend, wat geen veen, maar wel een erg diepe polder is.

5.4 Aanwezigen

Naam	Organisatie
Gert Grandiek	Gem. Zaanstad
Koert-Jan van Hees	Gem. Zaanstad
Willeke Koops	Gem. Zaanstad
Rosa de Mulder	Gem. Purmerend
Harm Jan Stalman	Gem. Purmerend
Jan-Jaap Visser	Prov. Noord-Holland
John van Nimwegen	Wormer Wonen
Monique Kwaak	Parteon
Fred Langeslag	ZVH
Roy Krijnen	ZVH
Eric Nagengast	Rochdale
Gerda van Straaten	Rochdale

Stefan van Schaik	Wooncompagnie
Cees Tip	Intermaris
Rienk de Jong	Synchroon
Edward Zevenbergen	BPD
Martijn Hemmer	BPD
Esther Fleers	Heijmans
Camiel Honselaar	HSB
Boy Wesel	Bouwinvest
Patrick van Schalkwijk	AM
John van Diepen	HHNK Zaanstreek
Miranda Jonker	HHNK Waterland

6 Regio Noord-Holland Noord

Dit is een verslag van de bijeenkomsten op 7 en 14 september 2022 voor de realitycheck van de regio Noord-Holland Noord

6.1 Kernpunten

Bouwopgave

- Marktpartijen en corporaties onderkennen de opgave die er ligt om 40.000 woningen toe te voegen tot en met 2030 en geven aan dat hier ook vraag naar is.
- Marktpartijen en corporaties geven aan dat 40.000 woningen bouwen in theorie mogelijk is, maar hebben vraagtekens bij de daadwerkelijke haalbaarheid gezien het grote aantal (complexe) randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden (zie addendum en concept bod).
- Op basis van de plancapaciteitanalyse betekent het bijvoorbeeld dat in de regio het aandeel onherroepelijke plannen moet verdubbelen tussen nu en 2025.
- Corporaties geven het signaal af dat ze de extra investering die boven de behoefte bouwen met zich meebrengt grotendeels aan moeten kunnen. Probleem is een gebrek aan positie. Er worden dan ook zorgen geuit over het aandeel sociaal in het bod. Dit is rond de 15% voor de hele regio en zal leiden tot een daling van het aandeel sociale huurwoningen. Dit is niet in lijn met de behoefte. Gemeenten geven aan dat dit besef ook politiek begint te leven maar dat er niet veel ruimte is om in vastgelegde plannen te gaan sturen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Corporaties en marktpartijen zien met name risico's rond grote binnenstedelijke locaties in Alkmaar, Hoorn en Dijk en Waard nabij stationsgebieden. Als het misgaat op deze complexe locaties, waar een groot deel van de productie is voorzien, raakt het doel snel uit zicht.

Randvoorwaarden

- Corporaties en marktpartijen herkennen de randvoorwaarden zoals benoemd in het Addendum op de woondeal Noord-Holland Noord evenals het provinciale concept bod.
- Zowel corporaties als marktpartijen geven aan dat er veel binnenstedelijke locaties zijn die vanwege hun complexiteit niet voor 2030 tot realisatie zullen komen. In eerste instantie vraagt dit focus en samenwerking. We moeten gezamenlijk bepalen voor welke projecten we gaan. Dit betekent ook dat sommige projecten wat langer moeten wachten en dat we wellicht plan- en menselijke capaciteit aan elkaar uit moeten lenen (gemeenten onder elkaar en met marktpartijen).
- Daarnaast is het uitwerken van een goede governancestructuur in de woondeal belangrijk. Wie is verantwoordelijk voor wat. Dit zal deels bij de provincie liggen en deels bij de ambtelijk trekkers vanuit de regio.
- Naast focus, samenwerking en governance geven corporaties en marktpartijen mee het van belang is enkele makkelijk te realiseren locaties aan te wijzen waar grote aantallen woningen gebouwd kunnen. Dit zorgt ervoor dat er snel geschakeld kan worden mocht blijken dat we de doelen niet gaan halen. Enkele voorbeelden van locaties zijn aan de noord-west flank van Dijk en Waard, maar ook in de elleboog van de West Frisiaweg Hoogkarspel-zuid. Deze locaties vragen wellicht wel om een flexibeler interpretatie van de Ladder duurzame verstedelijking.
- Corporaties noemen als randvoorwaarde om het aandeel sociaal en betaalbaar in de regio snel te verhogen, dat het nodig is om ook locaties

waar al anterieure overeenkomsten zijn gesloten met ontwikkelaars open te breken. Dit kan door de GREX aan te vullen op deze locaties. Hier is geld vanuit het Rijk voor nodig.

- Marktpartijen geven aan dat met name de bouw in het middensegment erg conjunctuurgevoelig is. Een randvoorwaarde is dan ook het stabiliseren van de economische situatie van dit moment. Kosten stijgen nu als gevolg van inflatie hard, terwijl de koopkracht afneemt. Met name het bouwen voor het middensegment komt hierdoor in de knel en kan leiden tot vertraging. Deze vertraging werkt ook door naar het programma sociale huur aangezien corporaties vaak afhankelijk zijn van locaties die door de markt worden gerealiseerd.

6.2 Aanwezigen

Tabel 1: Bijeenkomst met corporaties (07 september)

Naam	Organisatie
Lutine Boer	Gem. Alkmaar
Betty Haubrich	Gem. Hoorn
Jan-Jaap Visser	Prov. Noord-Holland
Ab Gieling	De Woonschakel
Ben Broxterman	WST Anna Paulowna
Cees Tip	Intermaris
Jan van Andel	Woontij
Joke van den Berg	Woonwaard
Maurice Dirks	Beter Wonen Hippolytushoef
Nicole van Wijk	Woonwaard
Rob Ravestein	AEDES
Rob Waltmann	Woningstichting Den-Helder
Krista Walter	Kennemerwonen
Stefan van Schaik	Wooncompagnie

Tim van Ruiten	Woonstichting Langedijk
Irma van Leeuwen	Van Alckmaer

Tabel 2: Bijeenkomst met marktpartijen (14 september)

Naam	Organisatie
Jan Paasman	Gem. Schagen
Betty Haubrich	Gem. Hoorn
Lutine Boer	Gem. Alkmaar
Robert Sabée	Prov. Noord-Holland
Tessie Dijkers	Prov. Noord-Holland
Sebastiaan van Zoelen	De Geus Bouw
Bas Kalter	BPD
Monique Stam-de Nijs	Woningmakers
Joke van den Berg	Woonwaard
Herman Jansen	Zeeman Vastgoed
Jochem van Gent	Bouwbedrijf De Nijs en Zn.
Marieke van Vliet	Klaver Agrarisch Vastgoed
Piet-Jan Ooms	Ooms Bouw & Ontwikkeling
Chuck de Ceuninck van Capelle	Ooms Bouw & Ontwikkeling
John Noordeloos	Timpaan
Martin Bosch	Woningmakers
Peter van Oeveren	BPD
Lukas Deurwaarder	HSB Bouw

7 Provinciale bijeenkomst

Dit is een verslag van de provinciale bijeenkomst van 21 september 2022 voor de realitycheck die werd georganiseerd met de provinciale Klankbordgroep marktpartijen wonen. Tijdens de eerste helft van dit overleg is stilgestaan bij wat is opgehaald gedurende de regionale bijeenkomsten. Gedurende de tweede helft is besproken hoe de ingebrachte punten zijn verwerkt in het definitieve bod. Ook zijn de belangrijkste randvoorwaarden geprioriteerd.

7.1 Kernpunten

Aanvullen op input vanuit de regionale bijeenkomsten

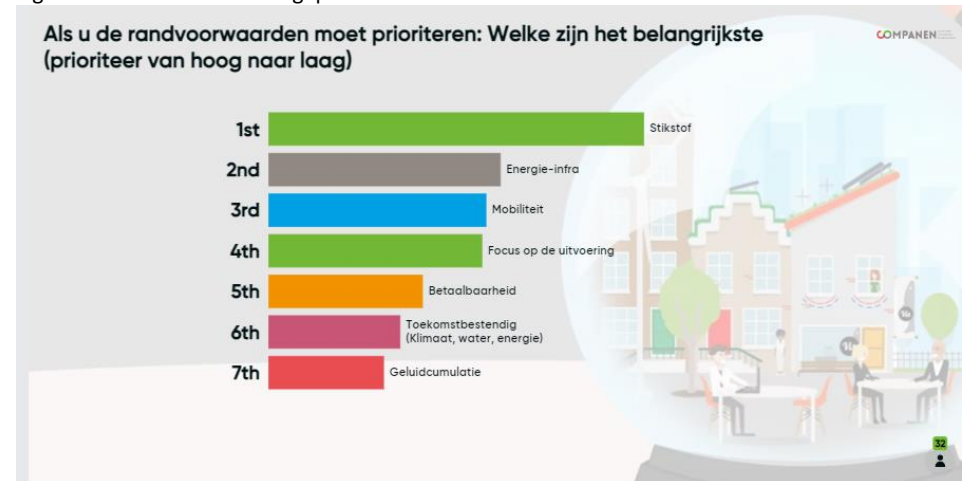
- Tijdens de bijeenkomst geven marktpartijen en corporaties nogmaals een zeer sterk signaal af dat kijkend naar de randvoorwaarden, de opgave niet gehaald gaat worden als er niet snel iets veranderd.
 - In plaats van een “Ja mits” benadering die nu in het bod zit wordt besproken om een “nee tenzij” benadering te gebruiken. Zo wordt een krachtiger signaal afgegeven aan het Rijk. Bijvoorbeeld, als het stikstof probleem niet wordt opgelost gaat slechts 15% van het woonbod door.
 - Uiteindelijk is er min of meer overeenstemming om wel met een ja-mits benadering en randvoorwaarden te werken. Dit met het oog op de woningnood die er wel degelijk is, de strategische voordelen die met een positieve benadering gepaard gaan, en het trekken van één lijn met de biedingen van andere provincies, waarin ook vanuit de ‘ja, mits’-benadering wordt omgegaan met de realiteit van de grootste randvoorwaarden (stikstof, capaciteit op het elektriciteitsnet en mobiliteit).
- Marktpartijen missen de input die gegeven is rondom buitenstedelijk vs. binnenstedelijk bouwen. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat dit wel is meegewogen maar dat het uitgangspunt is om eerst binnenstedelijk naar oplossingen te zoeken en dat er – ook nu al - zeker ruimte is voor buitenstedelijk bouwen indien binnenstedelijk bouwen niet tijdig tot voldoende woningen leidt. Daarnaast komen buitenstedelijke locaties ook niet altijd tot ontwikkeling. Daarom is deze input in meer algemene termen meegenomen in de randvoorwaarden rondom het sturen op realisatiecapaciteit en adaptief plannen. Van belang is om te zorgen dat er altijd voldoende reserve capaciteit is om te schakelen tussen plannen.
 - Marktpartijen en corporaties geven daarnaast aan dat het van belang is om in het bod niet alleen naar het Rijk te kijken maar ook aan te geven welke randvoorwaarden door de provincie, gemeenten en marktpartijen zelf (gedeeltelijk) ingevuld kunnen worden. Dit vraagt enige zelfreflectie.
 - Verder wordt opgemerkt dat de randvoorwaarde rondom “bodem en water leidend” nog mist in het indicatieve bod. Op 14 oktober wordt hierover vanuit het Ministerie van infrastructuur waterstaat meer duidelijkheid verwacht. Dit moet wel alvast in het bod worden benoemd.
 - Vanuit de koepel van huurdersorganisaties wordt opgemerkt dat in sommige regio’s het aandeel betaalbaar en sociale huur fors lager ligt in het bod dan in andere regio’s. Dit zet de sociale cohesie en leefbaarheid onder druk. Deze problematiek speelt met name in de kleine kernen omdat mensen niet in de kern kunnen blijven. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat dit onder andere komt door regionaal en lokaal beleid waarin betaalbaarheid pas recentelijk naar de voorgrond is gekomen. “We kunnen niet in één keer vanuit de kelder naar de zolder”. Wel komen er nieuwe manieren voor de provincie en gemeenten om op betaalbaarheid te sturen.

Presentatie herzien bod en prioritering

- De punten uit het herziene bod worden in algemene zin herkend. Daarnaast worden enkele aandachtspunten meegegeven.
- Het is van belang om de rollen van alle partijen bij het oplossen van de randvoorwaarden aan te geven in het bod.
- Naast sturen op realisatiecapaciteit is het van belang dat we sturen op plekken waar bedrijven tijd en ruimte hebben. Nu is het vaak “hollen of stilstaan”. Als een plan lang stilstaat kunnen bedrijven hun personeel niet vasthouden. Hiervoor is een continue bouwstroom nodig.
- Daarnaast geven corporaties aan dat het aandeel sociaal hoger zou kunnen in dit bod. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat hieraan gewerkt zal worden in de Woondeals. Daarin zal 30% sociaal in de nieuwbouw en het “fairshare” principe terugkomen.
- Richting de woondeals geven enkele partijen mee dat het aantrekkelijk moet zijn voor kleine gemeenten om de deal te tekenen. Als er niks voor hen in zit loop je risico dat ze van tafel lopen. Denk hierbij aan ontsluiting van locaties. Belangrijk is om hier te kijken waar de mogelijkheden liggen om slim om te gaan met WBI en BO MIRT gelden.
- Ook wordt door enkele partijen meegegeven dat participatie nu enkel als knelpunt wordt gezien terwijl het dat niet altijd is. Het mes snijdt aan twee kanten. Goede participatie aan de voorkant kan juist versnellen. Wel geven ontwikkelaars aan dat het belangrijk is om procedures van notoire bezwaarmakers eerder af te handelen.
- Enkele ontwikkelaars vragen zich af of de uiteindelijke aantallen in het bod nog zijn bijgesteld. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat na de reality check van de gemeente werd gedacht aan het naar boven bijstellen van de aantallen woningen, maar dat na de bijeenkomsten met de corporaties en marktpartijen op regionaal niveau is besloten om hiervan af te zien. De cijfers zijn dus eerst naar boven, en daarna weer naar beneden bijgesteld.

- Tot slot is gevraagd aan de deelnemers om de randvoorwaarden uit het herziene bod te prioriteren. Hieruit komt duidelijk naar voren dat het stikstof vraagstuk de hoogste prioriteit heeft. Op afstand gevolgd door het opwaarderen van de energieinfrastructuur, mobiliteit en focus op de uitvoering. De laagste prioriteit wordt gegeven aan geluidscumulatie. Dit met name vanuit de gedachte dat het tijd wordt om anders te gaan normeren. “geen woning is ongezonder dan een woning met enige geluidsoverlast”.

Figuur 1: Randvoorwaarden geprioriteerd



7.2 Deelnemers

AFWC, AM, Bot Bouw, Bouwend Nederland, Bouwinvest, BPD, Dura Vermeer, Finch Buildings, gemeente Purmerend/Zaanstreek-Waterland, gemeente Haarlem/regio Zuid-Kennemerland-IJmond, gemeente/regio Alkmaar,

gemeente Hoorn/regio Westfriesland, HBB Groep, Heijmans, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Intermaris, Konder Wessels, Landstate, KW Vastgoed, Ministerie van BZK, Neprom, PreWonen, Rochdale, SBB, Terra Projectmanagement, Timpaan, Treetek, Uminds, VBM Ontwikkeling, WoningbouwersNL, Woningmakers, Woonbond, Wooncompagnie, Woonwaard, Ymere, Zeeman.