

MEMO



Aan : Gemeenteraad
Van : Rosalien van Dolder
Onderwerp : Memo Woondeal 2.0
Datum : 8 maart 2023
Documentnr : D23.002208
Zaaknummer : ZK22002088

Geachte raadsleden,

Als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de regio Noord-Holland Noord (NHN) gevraagd te werken aan een nieuwe Woondeal. Hierin worden de woningbouwafspraken geconcretiseerd die eerder in het najaar van 2022 zijn gemaakt tussen de provincie en het Rijk. Het Addendum op de Woondeal NHN van oktober 2022 is voor de regio NHN de basis om te komen tot afspraken met het Rijk in de nieuwe Woondeal.

Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel om in samenwerking met marktpartijen en corporaties de realisatie van voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincies en de gemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze Woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven en de randvoorwaarden die moeten worden ingevuld om deze afspraken tot realisatie te kunnen brengen. Hierbij hanteren we het motto: We dagen elkaar uit tot het uiterste maar houden elkaar niet aan het onhaalbare. De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder het borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Via de Woondeeltafel 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. Voor Koggenland is van belang dat de totale woningbouwopgave is verruimd, dit maakt de onderbouwing van woningbouwplannen eenvoudiger. Waar nodig is daarnaast 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, et cetera. Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen.

In deze Woondeal geven de regiogemeenten, provincie en het Rijk aan welke inzet zij zullen plegen. Tegelijkertijd zijn verschillende zaken randvoorwaardelijk om onze doelen te bereiken. Zonder invulling van deze kritische succesfactoren zijn de doelen uit de Woondeal niet haalbaar. Vanuit de regio Westfriesland is ingezet op afspraken over de financiële ondersteuning bij onrendabele toppen, de interpretatie van de ladder voor duurzame stedelijke vernieuwing in landelijk gebied, het creëren van stikstofruimte en investeringen in de regionale bereikbaarheid. 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. Teleurstellend bij deze onderhandeling is geweest dat de door ons voorgetelde versoepeling van de ladder voor duurzame verstedelijking niet versoepeld kan worden.

De woondeal sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om woningbouw te versnellen. Wel wijken de uitgangspunten op één onderdeel af van het gemeentelijk woonbeleid zoals opgenomen in de Kadervisie Koggenland. In het huidige beleid hanteren wij een verdeling van 10% sociale huur, 20% rijwoningen/appartementen en 10% particulier opdrachtgeverschap (zoals knarrenhof). De woondeal gaat uit van de intentie van het Rijk om te komen tot 65% betaalbaar waarvan 30% sociale huur, waarbij overigens is afgesproken om bestaande afspraken over lopende projecten niet open te breken.

Met de ondertekening van de woondeal onderschrijven we de intentie om toe te groeien naar 30% sociale huur mits aan de in de woondeal opgenomen randvoorwaarden wordt voldaan. Dit houdt in dat we bij nieuwe projecten de wenselijkheid en haalbaarheid van deze woningverdeling nadrukkelijk afwegen en bij het opstellen van de Omgevingsvisie voorstellen doen om de woningverdeling voor toekomstige plannen aan te passen.

Rol gemeenteraad

Het ondertekenen van de Woondeal is een collegebevoegdheid, de gemeenteraad wordt geïnformeerd via deze raadsinformatiememo.

Omdat er in de Woondeal ook ambities opgenomen zijn die niet in lijn zijn met ons gemeentelijk beleid betekent dit dat we bij de opstelling van de nieuwe omgevingsvisie in 2024 het gemeentelijk beleid opnieuw tegen het licht houden.