



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van alle gemeenten van Noord-Holland
Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

Boon

Office 365 Gebruikers

Telefoonnummer

arja.boon@noord-holland.nl

1 | 4

Betreft: Reality check Noord-Hollandse woningbouw

Verzenddatum

04-07-2022

Geacht college,

Kenmerk

1847966/1861566

Graag informeren wij u over het proces en de planning van de reality check Noord-Hollandse woningbouw.

Uw kenmerk

Eerder informeerden wij u over het indicatieve Noord-Hollandse woningbouw bod dat wij op 1 juni jongstelden aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben voorgelegd.

Het indicatieve bod van Noord-Holland gaat uit van dezelfde opgave die ook in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en in Noord-Holland Noord (NHN) als regionaal uitgangspunt voor de woningbouw gelden. Dit betekent in de MRA dat het bod in lijn is met de Verstedelijkingsstrategie MRA en de propositie van de MRA voor het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving. Oftewel 17.500 per jaar, waarvan 14.000 in Noord-Holland. Voor NHN betekent dit, in lijn met de Woondeal NHN, 40.000 woningen tot 2030. Ofwel 4.000 per jaar, wat wordt doorgetrokken naar 2030.

Conform de richtlijnen van het Ministerie dient in de periode van 1 juni tot 1 oktober een reality check op het bod uitgevoerd te worden. Met als doel om van een indicatief bod te komen tot een definitief provinciaal bod op 1 oktober.

Hierbij is de provincie gevraagd om gesprekken te faciliteren (en zelf deel te nemen) met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en eventuele andere relevante partijen. Omdat dit behoorlijk wat inzet vraagt van de gemeenten én andere stakeholders, tijdens de vakantieperiode, hebben wij dit proces en de precieze vragen in de bijlage 'werkwijze' uitgewerkt. Daarnaast hebben wij veel informatie al via de monitor plancapaciteit en projectenlijst versnellingsmogelijkheden beschikbaar. Wij hebben dit digitaal op deelregioniveau aangeleverd bij de coördinatoren van de Woonakkoorden, om het proces te vergemakkelijken. Zij verspreiden dit binnen de deelregio's.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Het proces en planning voor het uitvoeren van de reality check bestaat uit 3 delen;

- Deel 1: Afstemming door gemeenten en deelregio's
Periode: tot 1 september 2022
- Deel 2: Afstemming met woningcorporaties, marktpartijen, waterschappen, huurdersorganisaties
Periode: 26 augustus 2022 tot en met 21 september 2022
- Deel 3: Bundelen, update indicatief bod
Periode: 21 tot 30 september

Hieronder leest u een korte toelichting op hoofdlijnen van de drie delen. In de bijlage vindt u de "werkwijze reality check" een verdere uitwerking van het proces, de planning, ieders rollen, uitgangspunten en de informatie die door de provincie wordt aangeleverd om het proces van de reality check zo praktisch mogelijk in te steken. Hierin staan ook de vragen die hiervoor beantwoord dienen te worden.

De centrale vraag van de reality check is:

"Zien wij het indicatieve bod als een haalbare ambitie, waar wij samen voor gaan? Zijn partijen bereid om zich in te spannen om deze opgave tijdig te realiseren?"

Deel 1

In deel 1 wordt door de gemeenten en deelregio's eerst een check gedaan op de aangeleverde informatie en uitgangspunten. De plancapaciteit is daarbij leidend, waarbij vervolgens ook zaken als verdeling in verschillende segmenten en versnellingsmogelijkheden onderdeel zijn van de reality check. Vervolgens wordt aan de hand van een aantal vragen de meer inhoudelijke context, status en toekomstperspectief in kaart gebracht.

In essentie gaat het in dit eerste deel van het proces om:

1. **Reactie op realisme van plancapaciteit en programmering tot 2030**
Inzicht in welk deel van de plancapaciteit haalbaar is en daarmee ook het beoogde deel van de regionale opgave. In het verlengde daarvan onderwerpen als beoogde bruto/netto productie, plancapaciteit, programmering in de segmenten sociaal/betaalbaar/duur.
2. **Reactie op de randvoorwaarden voor het indicatieve bod**
In het indicatieve bod is opgenomen dat dit onder voorbehoud is en alleen kan worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over de randvoorwaarden en het wegnemen van knelpunten, borgen van investeringscapaciteit en regievoering op conflicterende opgaves. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in het indicatief en randvoorwaardelijk bod van 1 juni, met de toevoeging dat deze in het proces van de reality check nog verder worden aangescherpt.

Het is belangrijk dat bij dit deel binnen de gemeenten en deelregio zowel de verantwoordelijken voor het woonbeleid als woningbouw betrokken zijn, zodat de input voor de reality check door iedere gemeente op directieniveau gedragen wordt.

Deel 2

In deel 2 wordt samen met woningcorporaties, marktpartijen en eventuele andere relevante partijen ook de centrale vraag gesteld, met eveneens reactie op het realisme van het bod en de randvoorwaarden.

Verder is er in dit deel van het proces aandacht voor:

1. Wat is het perspectief op de totale opgave, haalbaarheid en uitvoerbaarheid van grote projecten, beschikbaarheid van locaties, posities en mogelijkheden voor het 2/3^e deel van de programmering in het sociale en betaalbare segment.
2. Een overzicht van partijen waarmee de (deel)regio de opgave en het woningbouwprogramma besproken heeft.

Deel 3

In deel 3 van het proces bundelt de provincie alle bevindingen. Daarnaast worden ook de contouren voor governance verder uitgewerkt in het kader van monitoring en sturing op de verschillende woningbouwopgave.

Gedurende het proces zijn Arja Boon en Jan-Jaap Visser vanuit de provincie aanspreekpunt voor de gemeenten en elkaars vervanger tijdens hun vakanties. Hun contactinformatie, voor zover niet al bekend, is in de werkwijze bijlage opgenomen.

Tot slot willen wij u informeren dat wij de reality check beschouwen als een tussenstap, waarin het indicatieve bod verder op haalbaarheid wordt getoetst. Wij zullen aan de hand van de reality check afspraken maken met het Rijk, maar wel onder voorbehoud van het invullen van de randvoorwaarden door/met behulp van het Rijk en de verdere uitwerking van een deel van de afspraken in woondeals.

Alvast dank voor uw inzet!

Vriendelijke groet,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Mw. S. van der Meij

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Bijlagen;

- Werkwijze 'Reality check Noord-Hollands woningbouwbod'

Werkwijze Reality check Noord-Hollands woningbouwbod

Zomer 2022, op basis van uitgangspunten en handleiding BZK

Versie: 27 juni 2022

Toelichting BZK ten aanzien van het doel van de Reality check

Het doel van de reality check is het indicatief provinciaal bod (1 juni) op te harden om zo op 1 oktober tot een definitief provinciaal bod te komen.

Hiervoor vragen wij provincies in de periode 1 juni 1 oktober gesprekken te faciliteren (en zelf deel te nemen) met gemeenten, waterschappen, woningbouwcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties en andere relevante partijen over:

- Het beeld over de haalbaarheid van het tijdig realiseren van het gehele provinciale bod (incl. aanvullingen t.o.v. 1 juni).
- De aansluiting van het provinciaal bod op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (prijsegmentering, aandachtsgroepen, ouderen etc.).

De reality check wordt gezien als een eerste stap naar het opstellen van regionale Woondeals.

Voor meer info: zie de meegestuurde bijlage met de handleiding van BZK.

Reality check deel 1

Gemeenten/regio's, vóór 1 september.

Vooraf aangeleverde informatie en uitgangspunten:

1. Indicatief bod gebaseerd op de plancapaciteit en regionale woningbouwopgave. De plancapaciteit is groter dan de beoogde productie en bevat 237.000 woningen tot en met 2029, terwijl de beoogde (bruto) productie tot en met 2030 184.000 is. Per deelregio worden het overzicht van de plancapaciteit en de beoogde deelregionale opgave op basis van de behoefte aangeleverd (*aandachtspunt voor NHN: er is hogere opgave dan de behoefte, verdeling op basis van Woondeal NHN. De regionale verdeling van deze hogere opgave is aan de deelregio's, op basis van de Woondeal NHN en Bereikbare Steden*).
2. Overzicht van het aandeel sociaal & betaalbaar & overig, gebaseerd op de huidige plancapaciteit. Vanuit de Nationale Bouw- en Woonagenda (NWBA) van het Rijk en de daarin benoemde opgave van 900.000 woningen, is het uitgangspunt dat elke gemeente hierin verantwoordelijkheid neemt. En dat betekent dat de nieuwbouwprogrammering uitgaat van $\frac{1}{3}$ sociaal, $\frac{1}{3}$ middenhuur/betaalbare koop en $\frac{1}{3}$ in het dure segment. *Let op:* ook hierbij geldt dat de plancapaciteit groter is dan de benodigde productie. Het is van belang om bij het in beeld brengen van het aandeel sociaal/betaalbaar rekening te houden met welk deel van de plancapaciteit uiteindelijk het meest reëel is en wordt gerealiseerd. Dit kan van grote invloed zijn op het aandeel van de verschillende prijssegmenten.
3. Overzicht projectenlijst versnellingsmogelijkheden (resultaten eerdere onderzoek Companen), met de grotere projecten van elke regio. *Let op:* de info over de knelpunten is slechts staccato weergegeven maar kan mogelijk wel gevoelige info bevatten en delen wij daarom alleen met gemeenten op deelregio niveau om het gesprek binnen de deelregio te vergemakkelijken. Het is aan de deelregio's zelf of deze informatie ook wordt gedeeld voor de gesprekken met de marktpartijen en corporaties.

Aandachtspunten van BZK ten aanzien van het indicatief bod

- Is het reëel gezien mogelijk om het indicatief bod te verhogen, van 184.000 naar circa 200.000 of meer?
- Zorg dat meer plannen hard worden gemaakt.
- Maak inzichtelijk in hoeverre het lukt om $\frac{2}{3}$ betaalbaarheid in het bruto woningbouwprogramma op te nemen: hoe draagt de provincie/dragen deelregio's bij aan de landelijke opgave om 250.000 sociale huurwoningen van corporaties en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur en koop tot de NHG grens) te realiseren, rekening houdend met het streven om per gemeente minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad te bieden ('fair share').
- Maak, vooruitlopend op het programma 'Wonen en zorg voor ouderen', inzichtelijk hoeveel nultreden woningen en geclusterde woningen het (bruto) woningbouwprogramma bevat.

Centrale vraag:

"Zien wij het indicatieve bod als een haalbare ambitie, waar wij samen voor gaan? Zijn partijen bereid om zich in te spannen om deze opgave tijdig te realiseren?"

Deelvragen bij beantwoorden centrale vraag:

Dit wordt eerst intern door gemeenten, in voorbereiding op de gezamenlijke beantwoording op deelregioniveau. Het is belangrijk dat binnen de gemeente zowel 'wonen' als 'projecten' (bouwen) goed is aangesloten bij dit proces (zowel binnen gemeenten, deelregio als met de marktpartijen en corporaties). Bijvoorbeeld door het betrekken van de ambtelijk opdrachtgever en/of programmaverantwoordelijke voor de woningbouwopgave.

Om het beantwoorden van onderstaande vragen eenvoudiger te maken, wordt de beschikbare informatie van monitor plancapaciteit en projectenlijst versnellingsmogelijkheden door de provincie aangeleverd.

1. Reactie op realisme van plancapaciteit en programmering tot 2030.

- a) Welk deel van de plancapaciteit is haalbaar? En: is de beoogde deelregionale opgave daarmee haalbaar? We hoeven dit niet op projectniveau te weten, maar gerelateerd aan de gemeentelijke en deelregionale plancapaciteit en de deelregionale opgave die de basis is voor het totale indicatieve bod dat de provincie op basis van bestaande afspraken heeft opgesteld.
- b) Wat is de beoogde bruto productie, wat is de netto productie? Ofwel: hoeveel wordt er gesloopt en hoeveel woningen worden er aan de voorraad toegevoegd door nieuwbouw en transformatie?
- c) Welke plannen die nu in de periode 2030 t/m 2039 in de monitor plancapaciteit zijn opgenomen, zijn in het jaar 2030 gepland?
(Deze plancapaciteit wordt bij de beschikbare plancapaciteit voor 2022 t/m 2029 opgeteld).
- d) Indien er te weinig plancapaciteit is ten opzichte van de opgave tot en met 2030, kan er eventueel een deel van de plancapaciteit dat nu na 2030 geprogrammeerd staat naar voren worden gehaald?
- e) Welke (grote) projecten die in de monitor plancapaciteit zijn gepland tot 2030 vallen (zeer) waarschijnlijk af, zijn eigenlijk niet reëel en kunnen we niet meetellen?
- f) Ziet de deelregio mogelijkheden om de bruto/netto productie verder op te hogen dan het huidige aandeel in het indicatieve bod? Zo ja: wat zijn hiervoor specifieke randvoorwaarden? Wat is hiervoor extra nodig, nog bovenop de randvoorwaarden die nodig zijn om het huidige, voorliggende (indicatieve) bod te kunnen realiseren?
- g) Indien het programma sociaal/betaalbaar/duur nog niet in lijn is met de doelstelling uit de NWBA van het Rijk: ziet de gemeente/deelregio binnen de plancapaciteit voldoende mogelijkheden om het aandeel sociaal en betaalbaar te verhogen?
- h) Is er inzicht in het aantal nultreden-woningen (appartementen en anders) en het aantal geclusterde woningen? Of is dit iets wat in het woondeal traject en monitoring eerst verder uitgewerkt moet worden?

2. Reactie op de algemene randvoorwaarden uit het indicatieve bod.

In het indicatieve bod is opgenomen dat dit onder voorbehoud is en alleen kan worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over de randvoorwaarden en het wegnemen van knelpunten, borgen van investeringscapaciteit en regievoering op conflicterende opgaves. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in het indicatief en randvoorwaardelijk bod van 1 juni, met de toevoeging dat deze in het proces van de reality check nog verder worden aangescherpt.

- A. Stikstof
- B. Geluidcumulatie
- C. Energie-infra
- D. Mobiliteit
- E. Klimaat en duurzaamheid
- F. Betaalbaarheid
- G. Woondeals
- H. Financiële ondersteuning

Vragen

- a) Worden deze randvoorwaarden in algemene zin herkend?
- b) Ontbreken er belangrijke, algemene randvoorwaarden?
- c) Zijn er belangrijke, specifieke aandachtspunten bij de genoemde randvoorwaarden die bij de verdere uitwerking van het bod moeten worden meegenomen?
- d) Speelt dit in de deelregio/gemeente? Valt te kwantificeren welk deel van de productie niet kan worden gerealiseerd als niet in de randvoorwaarden wordt voorzien?
- e) Hoe ziet de regio/gemeente de rollen van Rijk en provincie t.o.v. deze randvoorwaarden?

Reality check deel 2

Afstemming marktpartijen, woningcorporaties, huurdersorganisaties, waterschappen.

Periode 29 augustus – 16 september (of al zoveel eerder als mogelijk, per regio bekijken).

LET OP: uitnodigingen voor 1^e gespreksronde met marktpartijen, corporaties en huurdersorganisaties gaan vanuit de deelregio, graag tijdig uitzetten).

Aanleveren op deelregio niveau:

Reactie van de marktpartijen en corporaties op de opgave en het woningbouwprogramma:

"Zien wij het indicatieve bod als een haalbare ambitie, waar wij samen voor gaan? Zijn partijen bereid om zich in te spannen om deze opgave tijdig te realiseren?"

Deelvragen en aandachtspunten voor dit gesprek:

1. Hoe kijken de corporaties/marktpartijen aan tegen het totaal van de opgave?
2. Hoe verhoudt het indicatief bod zich tot de woningbehoefte van de deelregio en de provincie? Wat betekent dit enerzijds voor de haalbaarheid en anderzijds voor de noodzaak van het realiseren van deze opgave?
3. Zijn er specifieke, grote projecten die gemeenten wel, maar corporaties/marktpartijen/waterschappen/huurdersorganisaties niet reëel vinden? NB focus hierbij op grotere projecten die cruciaal zijn om de deelregionale opgave te behalen.
4. Zijn er enkele concrete, sprekende voorbeelden van projecten die alleen doorgang kunnen vinden wanneer invulling wordt gegeven aan de randvoorwaarden? Het betreft dan grote(re) projecten die relevant zijn voor het behalen van de provinciale opgave, of randvoorwaarden/knelpunten die illustratief zijn voor een generiek knelpunt. Het is een pré als deze ook mogelijke oplossingsrichtingen in zich hebben: wat is nodig om deze randvoorwaarden in te vullen?
5. Hebben de corporaties voldoende locaties en/of positie binnen de programmering om tot de voldoende realisatie te komen, of vraagt dit aanvullende actie? Sluit de deelregionale nieuwbouwopgave sociale huur aan bij de portefeuillestrategie van de woningcorporaties die in de deelregio actief zijn en met de lokale/regionale prestatieafspraken? Ook hier: vooral focussen op het totaal van het programma van de deelregio en eventueel op enkele grotere projecten die cruciaal zijn om de opgave te kunnen realiseren. Dit heeft o.a. een relatie met fair share, nieuwbouw, en lokale prestatieafspraken. Over dit laatste kunnen pas in het proces van de woondeals lokale/(deel)regionale afspraken worden gemaakt. Het resultaat kan op dit onderdeel dus ook zijn dat er nog huiswerk is ten aanzien van het aandeel sociaal en betaalbaar, voor de periode tussen 1 oktober en 31 december.
6. Ook hier de vraag: zien de partijen mogelijkheden om de bruto/netto productie verder op te hogen dan het huidige aandeel in het indicatieve bod? Zo ja: wat zijn hiervoor specifieke randvoorwaarden? Wat is hiervoor extra nodig, nog bovenop de randvoorwaarden die nodig zijn om het huidige, voorliggende (indicatieve) bod te kunnen realiseren?
7. Overzicht van partijen waarmee de deelregio de opgave en het woningbouwprogramma besproken heeft.

Uitgangspunten en aandachtspunten voor afstemming met marktpartijen, waterschappen, huurdersorganisaties en woningcorporaties:

- Het initiatief ligt bij de deelregio-gemeenten.

- De deelregio bepaalt welke partijen er worden uitgenodigd en of de afstemming met corporaties en marktpartijen gezamenlijk plaatsvindt, of in twee verschillende overleggen (acties 3 en 4), of dat de corporaties óók bij het overleg met de marktpartijen aansluiten.
- De deelregio en corporaties nodigen naar eigen inzicht huurdersorganisaties uit.
- De provincie is aanwezig en ook de waterschappen worden uitgenodigd.
- De provincie ondersteunt met behulp van een extern bureau (vanuit het bureau: hulp bij de inhoudelijke voorbereiding, voorzitten en verslaglegging van het overleg. De praktische voorbereiding is aan de regio zelf).

Reality check deel 3: Bundelen, update indicatief bod.

Laatste week september: De provincie bundelt alle reacties/input van gemeenten of regio's.

- Provincie levert zelf input voor het aanscherpen van de algemene randvoorwaarden (o.a. stikstof, geluid, energie: bestaande tafels en trajecten).
- Dit wordt aangevuld met bevindingen regio's/gemeenten t.a.v. de algemene randvoorwaarden.
- Daarnaast: uitwerken van de *governance*. Vanuit provincie toelichting op algemene werkwijze m.b.t. sturen en monitoren plancapaciteit, programma, versnelling en productie, maar ook op de wijze waarop wij met het Rijk en regio's afspraken kunnen maken. Niet "afrekenen", maar samenwerken. Het bod als basis voor het vervolgesprek tussen en (bij)sturing door Rijk, provincie en regio.
- De reality check is een tussenstap: '*intentionele* afspraken'. Het Invullen van de randvoorwaarden door/met behulp van het Rijk is bepalend voor het bod, net als de verdere uitwerking in woondeals. Dat laatste speelt naar verwachting bij het maken van afspraken over huisvesting aandachtsgroepen, programmering in relatie tot 'fair share' en segmentering binnen de programmering.

Contactpersonen provincie Noord-Holland

Vanuit de provincie zijn Arja Boon en Jan-Jaap Visser 1^e aanspreekpunt en vervangen zij elkaar bij afwezigheid. Voor de deelregionale gesprekken is het handig om ook de regio-coördinatoren van het Woonakkoord uit te nodigen.

Arja Boon (NHN)

arja.boon@noord-holland.nl

06-2967 8424

Jan-Jaap Visser (MRA)

visserj@noord-holland.nl

06-22 499 699

PLANNING REALITY CHECK NOORD-HOLLAND

Reality check deel 1: Gemeenten/regio's, vóór 1 september.

Centrale vraag:

"Zien wij het indicatieve bod als een haalbare ambitie, waar wij samen voor gaan? Zijn partijen bereid om zich in te spannen om deze opgave tijdig te realiseren?"

Actie	Wat	Op welk niveau	Trekker? Welke andere partijen betrokken?	Wanneer
1	1. Reactie op bod 2. Input op randvoorwaarden (voorbereiding afstemming deelregio niveau).	Gemeente	Gemeenten	Vóór 2a en 2b (afhankelijk van datum deel-regionaal overleg augustus)
2a	1. Reactie op bod 2. Input op randvoorwaarden 3. Voorbereiding gesprek corporaties en marktpartijen	Deelregio	Gemeenten Deelregio	Vóór actie 3, uiterlijk 1 september
2b	Totaaloverzicht maken in voorbereiding op afstemming met corporaties en marktpartijen.	Deelregio	Gemeenten Deelregio Provincie / ondersteunend bureau	Vóór actie 3, uiterlijk 1 september

Reality check deel 2: Afstemming met corporaties, (afvaardiging) huurdersorganisaties, marktpartijen, waterschappen.

- 29 augustus tot 16 september (of eerder, indien acties 1 en 2a + 2b al gereed zijn)
- Hulp van bureau om gesprek inhoudelijk voor te bereiden en te leiden (via provincie).

Ook hier is de centrale vraag:

"Zien wij het indicatieve bod als een haalbare ambitie, waar wij samen voor gaan? Zijn partijen bereid om zich in te spannen om deze opgave tijdig te realiseren?"

3	Afstemming met corporaties en huurdersorganisaties (invulling aan deelregio en corporaties). <i>NB Deze stap kan ook gecombineerd worden met 4, deelregio beslist dit zelf.</i>	Deelregio	Gemeenten, deelregio, corporaties, provincie / ondersteunend bureau.	Na actie 2b. 29 augustus – 16 september
4	Afstemming met marktpartijen.	Deelregio (of: NHN/MRA?)	Gemeenten, deelregio, marktpartijen, provincie / ondersteunend bureau.	29 augustus – 16 september
5	Marktpartijen, corporaties, waterschappen samen: via klankbordgroep marktpartijen (KBG).	Heel NH (via reguliere KBG)	Gemeenten, deelregio, corporaties, provincie / ondersteunend bureau.	21 september.

Reality check deel 3: Bundelen resultaten deelregio's/corporaties/marktpartijen door provincie

- 23 september – 30 september
- Vaststelling GS voor gesprek Minister (oktober)

6.	Samenvoegen bevindingen: - Reality check gemeenten/regio's, corporaties en marktpartijen - Randvoorwaarden (vanuit bovenstaande partijen + ruimtelijk, andere tafels)		Gemeenten, deelregio, corporaties, provincie / ondersteunend bureau.	22 – 30 september.
----	---	--	---	--------------------