

Samenwerken aan de woningbouwopgave van Nederland en Noord-Holland

Indicatief en randvoorwaardelijk bod aan het Rijk, met de bijdrage van de provincie Noord-Holland aan de nationale woningbouwopgave 2022 tot en met 2030.

Inhoudsopgave

- 1. Urgentie: grote woningbouw- en betaalbaarheidsopgave in Noord-Holland**
- 2. Uitgangspunten: bestaande afspraken**
- 3. Randvoorwaarden**
- 4. Indicatief en randvoorwaardelijk bod**
- 5. Wijze van samenwerking en monitoring voortgang**

Kern van het bod samengevat:

Noord-Holland heeft een groot aandeel in de nationale woningbouwopgave, van de totale geprognoseerde nationale woningbehoefte van 900.000 (bruto) voor de periode 2021 t/m 2030 richt de vraag van circa 200.000 (bruto) zich op Noord-Holland. De provincie neemt – samen met de regio's en gemeenten van Noord-Holland - verantwoordelijkheid, door (netto) gemiddeld 18.000 woningen per jaar toe te voegen. In lijn met bestaande afspraken en beschikbare plannen kan in Noord-Holland zodoende circa 20% van de nationale opgave worden gerealiseerd. Een dergelijke hoge productie is echter alleen mogelijk wanneer het Rijk helpt om conflicterende doelstellingen en knelpunten, waarbij het onder andere gaat over stikstof, geluid, mobiliteit en betaalbaarheid, op te lossen.

1. Urgentie: grote woningbouw- en betaalbaarheidsopgave in Noord-Holland

De woningbouwopgave in Nederland en zeker ook in de provincie Noord-Holland is enorm. Er is een grote behoefte aan extra woningen, maar het tempo in de nieuwbouw komt onvoldoende aan deze grote vraag tegemoet. Mede hierdoor stijgen overal de prijzen en wordt het voor veel mensen steeds moeilijker om betaalbaar te wonen.

De roep om meer woningbouwplannen te maken en te realiseren neemt toe, ook in het landelijk gebied. Noord-Hollanders willen dat er veel gebouwd wordt, maar zij willen logischerwijs tegelijkertijd ook dat de mooie groene leefomgeving behouden blijft. Juist die mooie omgeving is immers wat Noord-Holland zo aantrekkelijk maakt als woonlocatie.

De ruimte is schaars, ook omdat meer ruimtelijke ontwikkelingen een plek moeten krijgen. Denk bijvoorbeeld aan de grote uitdagingen van de energietransitie. En daarnaast kun je geen woningen bouwen zonder antwoord te geven op vraagstukken als stikstof, vliegtuiggeluid, bereikbaarheid, klimaatbestendigheid, leefbaarheid, toenemende druk op recreatiegebieden, landschap en natuur. Allemaal randvoorwaarden voor voldoende, toekomstbestendige en betaalbare woningbouw. Dit vraagt om een gebalanceerde afstemming van wonen, werken en recreëren.

We zoeken graag samen met het Rijk – en onze andere partners zoals gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen - naar een effectieve vorm van samenwerking om bij te dragen aan de nationale woningbouwdoelstellingen. Een samenwerking dus die echt meerwaarde biedt, zowel op nationaal als op regionaal en lokaal niveau.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid in deze opgave, met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de daaraan verbonden programma's. Daar zijn we blij mee, want de urgentie om de problemen op de woningmarkt doortastend aan te pakken is groot. De Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes volkshuisvestelijke programma's zijn veelbelovend en laten de breedte, de urgentie en samenhang van de verschillende opgaven zien. Zo staat de betaalbaarheid in Noord-Holland onder grote druk, vooral in het zuiden van de provincie, maar ook steeds meer in het noorden. Dit kan niet alleen door woningbouw worden opgelost, maar vraagt ook aanvullende maatregelen in beleid, wet- en regelgeving van het Rijk. Daarom is het belangrijk dat er – zeker in de Woondeal MRA - ook (agenderend) wordt gesproken over doorwerking van nationaal woonbeleid in de regio, het effect op betaalbaarheid en de samenhang tussen woningbouw en woningvoorraad.

2. Uitgangspunten: bestaande afspraken

De woningbouwafspraken zijn onderdeel van en kunnen niet los worden gezien van de integrale opgave. Dit randvoorwaardelijk bod is opgesteld door Provincie Noord-Holland, gebaseerd op bestaande plannen en programma's die zijn afgestemd of opgesteld met de gemeenten en regio's. De Omgevingsvisie NH2050 (incl. nadere uitwerking daarvan in Woonagenda Noord-Holland en het Masterplan Wonen) en de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie van MRA en Rijk, alsook de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN) en de doorvertaling hiervan in deel-regionale woonakkoorden zijn daarom leidend voor dit indicatief bod. Onderstaande toelichting op integraliteit van de opgave voor de MRA (in het kader) is in lijn met de Omgevingsvisie van de provincie en geldt ook voor Noord-Holland als geheel.

Het Verstedelijkingsconcept MRA constateert dat verschillende stedelijke opgaven op elkaar inwerken: woon- en arbeidstekorten, economische uitsortering, toenemende sociale ongelijkheid, onbeheersbare files en een toenemende druk op het leefmilieu. De dragende structuren – van water, energie, natuur, landschap en mobiliteit – kunnen vanaf 2030 de druk niet meer opvangen. Een integrale benadering van de opgaven is krachtiger en effectiever dan die per beleidsdomein. Het Verstedelijkingsconcept zet daarom in op een integrale ontwikkeling waarbij keuzes in verschillende domeinen elkaar versterken.

Het Verstedelijkingsconcept en de daarmee samenhangende principes zetten in op een efficiënte stedelijke verdichting nabij knopen en bestaande structuren om gebieden open te houden voor opgaven op het gebied van recreatie, natuur, water, energie en klimaatadaptatie.

3. Randvoorwaarden

De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de rol die het Rijk kan nemen in conflicterende opgaven en doelstellingen. Onderstaand indicatief bod is daarom onder voorbehoud en kan alleen 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.

Dit betreft in ieder geval, maar niet uitsluitend, de volgende onderwerpen:

NB deze opsomming is niet volledig maar onder andere afhankelijk van de 'reality check' die in de

Disclaimer: Dit indicatief bod is gebaseerd op de monitor plancapaciteit en de bestaande afspraken met MRA (Verstedelijkingsstrategie) en NHN (Woondeal NHN). De genoemde cijfers zijn **onder voorbehoud** en **alleen mogelijk indien aan de randvoorwaarden** wordt voldaan en algemene + project-specifieke knelpunten worden opgelost. Deze randvoorwaarden worden in de periode tot 1 oktober nader uitgewerkt, in afstemming met gemeenten/regio's, woningcorporaties, marktpartijen en het Rijk.

Kenmerk: 1847966/1847961

periode tot oktober 2022 wordt uitgevoerd en bredere inventarisatie binnen de provincie die hiervoor is ingezet.

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

A. Stikstof (zie onderstaande figuur)

Het gebrek aan stikstofruimte en de juridische onzekerheid over de houdbaarheid van besluiten is een grote bedreiging voor de voortgang van de woningbouwproductie en van grote invloed op de afspraken die Rijk, MRA en provincie maken over de woningbouwopgave. Met de enorme druk op de regionale woningmarkt en het belang van de regio voor de Nederlandse economie, is dit een urgent probleem van nationaal belang. Daarbij moet niet vergeten worden dat het belang van natuurherstel prioritair is om tot een normale wijze van vergunningverlening te kunnen komen.

Vanwege de urgentie van de stikstofproblematiek en het nationale belang van voortgaande woningbouw moeten Rijk, regio en provincie de handen ineenslaan. Een eerste stap die ruimte kan geven is inzet op een ADC-toets voor de regionale woningbouwopgave. GS van Noord-Holland hebben eerder hun zorgen over het ontbreken van een substantieel pakket bronmaatregelen van het rijk gedeeld met de minister voor Natuur en Stikstof.

In lijn met onze Omgevingsvisie en het MRA Verstedelijkingsconcept wordt al nadrukkelijk ingezet op het tegengaan van toename van stikstofuitstoot. Door woningbouw zoveel als mogelijk te realiseren in bestaand stedelijk gebied en met goede OV-bereikbaarheid, onder andere door de aanpak Bereikbare steden en ons OV-knooppuntenbeleid. En met inzet op het versterken van het metropolaan fietsnetwerk en het OV-netwerk. Met de NOVEX-gebieden regio Schiphol en Noordzeekanaalgebied werken Rijk, regio en provincie al samen aan een toekomstgerichte aanpak van de stikstofproblematiek rond twee grote landelijke stikstof uitstoters.

Daarnaast is een integrale Rijk-regio stikstofaanpak nodig, die op provincieniveau uitgewerkt kan worden. Integraliteit is nodig omdat de problematiek aan verschillende domeinen in de fysieke leefomgeving raakt. Om de woningbouwopgave uit dit indicatieve bod te kunnen realiseren is het randvoorwaardelijk dat BZK vanuit en binnen het Rijk een regierol op zich neemt. Ook de complexiteit van de problematiek vraagt een integrale aanpak. In Noord-Holland komt de stikstofuitstoot niet alleen door agrarische activiteiten, maar ook door Tata Steel IJmuiden, Schiphol, internationale scheepvaart, ammoniak van zee, het buitenland en boorplatforms voor de kust. De komende regeling voor stikstofaanpak gericht op uitkoop van boerenbedrijven geeft een aangrijpingspunt voor de aanpak, maar biedt voor Noord-Holland onvoldoende oplossing. Tot slot is het van belang dat Rijk en regio de krachten bundelen als het gaat om kennisuitwisseling.

B. Geluid (zie onderstaande figuur)

Zorgdragen voor een gezonde leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt van onze Omgevingsvisie en ruimtelijke ordening. Dit bevat meerdere aspecten en randvoorwaarden, die in de 'reality check' verder worden uitgewerkt. Luchtvaartgeluid is daarbij in deze regio een bijzonder aandachtspunt. Op

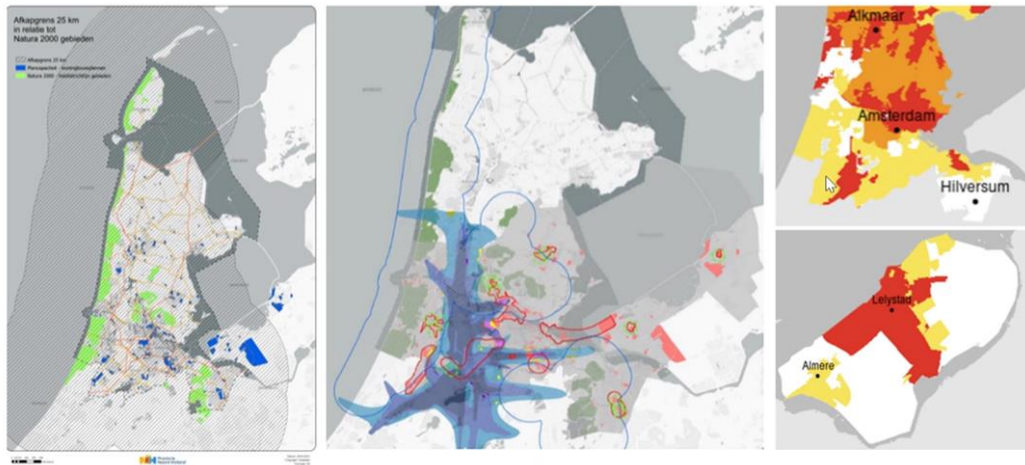
Disclaimer: Dit indicatief bod is gebaseerd op de monitor plancapaciteit en de bestaande afspraken met MRA (Verstedelijkingsstrategie) en NHN (Woondeal NHN). De genoemde cijfers zijn **onder voorbehoud** en **alleen mogelijk indien aan de randvoorwaarden** wordt voldaan en algemene + project-specifieke knelpunten worden opgelost. Deze randvoorwaarden worden in de periode tot 1 oktober nader uitgewerkt, in afstemming met gemeenten/regio's, woningcorporaties, marktpartijen en het Rijk.

Kenmerk: 1847966/1847961

dit moment sluiten de wet luchtvaart en de Omgevingswet niet op elkaar aan, dat zorgt voor onnodige knelpunten in de gebiedsontwikkeling.

Een specifiek knelpunt betreft de uitbreiding en verzwaring van de geluidregels voor cumulatie van luchtvaartgeluid in de Aanvullingsregeling geluid. Daarmee wordt luchtvaartgeluid ver buiten de geluidscontouren uit het LIB Schiphol een dominante wegingsfactor voor de RO terwijl er in de lucht niets verandert. Dit heeft een vertragend effect op een groot deel van de nieuwbouw in Noord-Holland (verzwaring van de motiveringslast en daarmee extra juridische risico's en kosten) dat juist buiten de wettelijke geluidscontouren is geprogrammeerd. Vooruitlopend op verdere uitwerking van de gezonde leefomgeving in de 'reality check' is het daarom belangrijk om te weten dat een randvoorwaarde voor het kunnen realiseren van de genoemde woningbouw aantallen uit het indicatieve bod is dat luchtvaart wordt meegenomen in de systematiek van de Omgevingswet en dat de verzwaarde cumulatieregel daarbij wordt geschrapt.

Knelpunten stikstof, geluid, energie:



C. Energie infra (zie bovenstaande figuur)

Om de woningbouwdoelstellingen te realiseren is de beschikbaarheid van energie een belangrijke randvoorwaarde. Op dit moment bestaan er grote congestieproblemen in Noord-Holland Noord. Zowel de levering als de teruglevering van elektriciteit voor grootgebruikers is in vrijwel geheel Noord-Holland Noord niet mogelijk door congestie op het regionale energienetwerk. Dit betekent onder meer dat bedrijven van binnenstedelijke locaties niet kunnen verhuizen naar bedrijventerreinen waardoor binnenstedelijke woningbouwlocaties niet vrijkomen. Ook kunnen op woningbouwlocaties geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruik aansluiting zoals een supermarkt, school, of sporthal worden gerealiseerd. Dit heeft maatschappelijke impact op een nieuwe woonwijk en het is bovendien de vraag of de exploitatiebegroting rond komt. Het is op dit moment onduidelijk of de congestie ook consequenties heeft voor bijvoorbeeld liften en andere voorzieningen in appartementencomplexen en zorgcentra.

De provincie Noord-Holland zet samen met de regionale netbeheerder Liander, TenneT en gemeenten maximaal in om de problemen in het elektriciteitsnet op te lossen. We doen er alles aan om de noodzakelijke netversterkingen waar mogelijk versneld uit te voeren (1), we zoeken naar slimme oplossingen om aansluitingen nu toch mogelijk te maken (batterijen, smart grids) (2) en we programmeren met alle partners in Noord-Holland Noord het energienetwerk van de toekomst (3).

We vragen van het Rijk steun bij deze aanpak. We vragen het Rijk waar nodig de versterking van het hoofdnetwerk tijdig te realiseren. Daarnaast vragen we financiële en juridische steun voor slimme oplossingen. Dit zijn veelal innovatieve maatregelen die juridisch en financieel ondersteund moeten worden. Zo zien we mogelijkheden om experimenteel een “woonwijk in energie-balans” te ontwikkelen (met bijvoorbeeld buurtbatterijen).

D. Mobiliteit (via BO Leefomgeving en BO MIRT)

Wij werken samen met het Rijk in het programma ‘Samen bouwen aan bereikbaarheid’ (SBaB) onder andere aan het Multimodaal Toekomstbeeld 2040 (MTB2040) van de MRA, waarin in kaart wordt gebracht wat ervoor nodig is om het mobiliteitssysteem in de MRA draaiende te houden, gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid in de MRA uit de MRA Verstedelijkingsstrategie. Om dat voor elkaar te kunnen krijgen ligt de nadruk in het MTB2040 onder andere op een mobiliteitstransitie. Daarnaast wordt de nadruk eerst gelegd op ‘gezonde mobiliteit’: stimuleren van lopen, fietsen en OV, op het realiseren van HUB's en op het bouwen rond OV-knooppunten (nabijheid). Wat betreft het hoofdwegennet ligt de focus op het draaiende houden van de ringen rond Amsterdam.

Via de trajecten van BO Leefomgeving en BO MIRT worden door Rijk en regio afspraken gemaakt over investeringen in mobiliteit die randvoorwaardelijk zijn voor de woningbouwopgave. Het gaat hierbij zowel om investeringen op schaalprongniveau (Zuidasdok, Noord-Zuidlijn) als om intergemeentelijke investeringen en versnellingsprojecten binnen gemeenten, waarvoor in lijn met SBaB, de Verstedelijkingsstrategie van de MRA en de Woondeal NHN afspraken worden voorbereid. Realisatie van het indicatief bod vraagt voortvarende besluitvorming over en financiële bijdrage aan mobiliteitsoplossingen. Zie hieronder tevens punt G in relatie tot het BO Leefomgeving en BO MIRT.

E. Klimaat & duurzaamheid

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de geplande woningbouw, is het van belang dat dit – zoveel als mogelijk - klimaatadaptief gebeurt. Dit brengt meerkosten met zich mee. Het is daarom belangrijk dat de middelen van het klimaatfonds ook kunnen worden ingezet voor circulair en klimaatadaptief bouwen. Ook is het belangrijk dat het Rijk zorgt voor een gelijk speelveld, door regelgeving voor klimaat en duurzaamheid landelijk zoveel mogelijk gelijk te trekken. Een kleine extra investering nu, levert een grote besparing op in de toekomst, zodat er geen hypotheek wordt gelegd op toekomstige generaties. We werken samen met de Noord-Hollandse gemeenten en waterschappen voor de uitwerking van de intentie overeenkomst Klimaatadaptief bouwen MRA. Ook zijn we bezig met het ontwikkelen van een zogenaamde Signaalkaart Klimaatadaptatie waarbij we niet alleen voor de woningbouw opgaven maar voor alle opgaven in de provincie beter inzichtelijk willen hebben wat dat betekent voor de klimaatadaptieve opgave. Deze wordt eind zomer 2022 opgeleverd en de resultaten hiervan worden meegenomen in de ‘reality check’ in de periode tot oktober.

F. Betaalbaarheid

Afspraken over sociaal en betaalbare woningbouw zijn afhankelijk en onder voorbehoud van onderstaande uitgangspunten, voordat daarna afspraken in Woondeals (zie ook punt G) kunnen worden gemaakt:

(NB deze opsomming is niet limitatief, nader uit te werken als onderdeel van de ‘reality check’)

- **Prestatieafspraken tussen Aedes/woningcorporaties en Rijk (parallel spoor) en Uitgangspunten 'een thuis voor iedereen', huisvesting aandachtsgroepen**
- **Fair share per gemeente/regio**

Fair Share is nog niet doorgerekend in het bod, dat moet in de periode tot 1 oktober, in overleg met gemeenten, regio's en de woningcorporaties. Voorliggend bod is gebaseerd op plancapaciteit en bekende plannen. Bestaande plannen en anterieure overeenkomsten aanpassen kan leiden tot vertraging en minder woningen. De ruimte om hierop bij te sturen zit vooral in projecten waar het programma nog niet bekend en/of vastgelegd is (34 % van de totale plancapaciteit). Het aandeel sociaal/betaalbaar in de nieuwbouw heeft daarbij een relatie met het aandeel daarvan in de woningvoorraad en de mogelijkheden voor huisvesting van aandachtsgroepen.
- **Sociaal en betaalbaar: koppelen aan kwaliteit**

Het is belangrijk/voorwaardelijk dat afspraken over prijssegmentering ook gekoppeld worden aan afspraken over kwaliteit (o.a. omvang, duurzaamheid, type), om ervoor te zorgen dat dit aansluit bij de beoogde doelgroepen waarvoor deze sociale en betaalbare woningen worden gebouwd. Het is wenselijk om hierbij ook rekening houden met verschillen op de regionale woningmarkt (vraag, prijzen, etc).
- **Duurzame oplossingen voor betaalbaarheid**

De grote inspanningen die nodig zijn om betaalbaarheid van wonen te verbeteren, worden meteen weer te niet gedaan als er niet óók maatregelen komen om de betaalbaarheid van de bestaande voorraad (en dus ook: opgeleverde nieuwbouw) te borgen. Dit vereist wet en regelgeving vanuit het Rijk. Bijvoorbeeld door regulering van het middensegment of door de nadruk te leggen op partijen die niet rendement maar het langdurig sociaal/betaalbaar aanbieden van woningen als uitgangspunt hebben (zoals het geval is bij Toegelaten instellingen) én ook aandachtsgroepen huisvesten.
- **Afspraken met regio's/gemeenten/corporaties**

Bovenstaande zaken moeten nog worden afgestemd met gemeenten, regio's en woningcorporaties, voordat hierover tussen Rijk en provincie afspraken kunnen worden gemaakt. Vanuit eerste afstemming met corporaties komt naar voren dat voor hen vooral belangrijk is dat er voldoende locaties beschikbaar zijn voor sociale woningbouw. Hetzij rechtstreeks via de gemeente, hetzij via een marktpartij. In dit laatste geval helpt het als er, onder andere in de woondeals, harde afspraken worden gemaakt over een aandeel sociaal en borging daarvan in bestemmingsplannen.

G. Woondeals

Afspraken tussen Rijk en provincie over ons indicatief bod en de te leveren bijdrage aan de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk zijn afhankelijk van de afspraken die de provincie hierover in Woondeals kan maken met de gemeenten en regio's. Hiertoe is het belangrijk dat het Rijk de regierol van de provincie als onderdeel van de reality check uitwerkt en de provincie voorziet van het juiste instrumentarium.

Maken van afspraken in Woondeals doen wij in Noord-Holland door het actualiseren van de bestaande Woondeal Rijk – MRA (samen met Rijk) en de Woondeal NHN, in de periode vanaf oktober (afhankelijk van het maken van afspraken tussen Rijk en provincie over invulling van de randvoorwaarden). In de MRA zit het Rijk zelf ook aan tafel bij de Woondeal.

Disclaimer: Dit indicatief bod is gebaseerd op de monitor plancapaciteit en de bestaande afspraken met MRA (Verstedelijkingsstrategie) en NHN (Woondeal NHN). De genoemde cijfers zijn **onder voorbehoud** en **alleen mogelijk indien aan de randvoorwaarden** wordt voldaan en algemene + project-specifieke knelpunten worden opgelost. Deze randvoorwaarden worden in de periode tot 1 oktober nader uitgewerkt, in afstemming met gemeenten/regio's, woningcorporaties, marktpartijen en het Rijk.

Kenmerk: 1847966/1847961

In de update van de Woondeal worden in ieder geval **afspraken** gemaakt over:

- Nieuwbouwopgave per deelregio/gemeenten
- Huisvesting aandachtsgroepen
- Aandeel sociaal en betaalbaar (huur en koop) per deelregio/gemeente o.b.v. Fair share en de nieuwbouwdoelstelling (1/3^e sociaal, 1/3^e betaalbaar koop/huur, 1/3^e markt), met daarbij de volgende aandachtspunten:
 - *Investeringscapaciteit corporaties (onderzoek + update op MRA niveau)*
 - *Flexwoningen*
 - *Vervoersarmoede/uitgangspunten Verstedelijkingsstrategie*
 - *Afspraken over kwaliteit van sociale en betaalbare woningbouw (2/3^e) en langjarig behoud voor sociale huursector.*

Daarnaast worden in de Woondeal MRA de volgende onderwerpen **agenderend** opgenomen, om met elkaar in gesprek te blijven en gaan over de doorwerking van landelijk woonbeleid in regio plus relatie woningbouw en bestaande voorraad:

- Stedelijke vernieuwing
- Kwaliteitsverbetering en verduurzaming bestaande voorraad
- Betaalbaarheid bestaande voorraad / borgen betaalbaarheid betaalbare nieuwbouw
- ... nog aan te vullen in het proces van de 'reality check'.

H. Financiële ondersteuning

Diverse onderdelen van onderliggend indicatief bod kennen (grote) financiële consequenties. De provincie bouwt zelf geen woningen, gemeenten ook niet. Gemeenten maken hierover in het verlengde van de Woondeals afspraken met woningcorporaties en marktpartijen, die het overgrote deel van de investeringen zullen moeten doen om de woningbouw te kunnen realiseren. Deze partijen worden daarom ook bij de verdere uitwerking van het indicatieve bod ('reality check') en de Woondeals geconsulteerd.

Het Rijk heeft verschillende budgetten beschikbaar gesteld om de woningbouwopgave te helpen versnellen, bijvoorbeeld voor woningbouw gerelateerde investeringen in mobiliteit die via het BOL en BO MIRT worden ingezet. Via de MRA propositie en afspraken over de Woondeal NHN wordt hier via deze trajecten een noodzakelijk beroep op gedaan. Het is belangrijk dat de toekenning hiervan recht doet aan (de omvang en urgentie van) onze opgave. De opgave vraagt daarbij aandacht voor integraliteit en samenhang tussen verschillende transities (wonen, werken, mobiliteit, stikstof, klimaat & energie). Daarbij is eigenaarschap nodig vanuit de combinatie: 'Regie voeren en samen uitwerken'. Regie voeren door Rijk: welke grootschalige woningbouwlocaties verdienen steun vanuit het Rijk. De uitwerking doen we samen, waarbij ieder bijdraagt aan de voortgang vanuit de eigen verantwoordelijkheid ("land van Thorbecke"). Dergelijke programmasturing en -financiering helpt om in te spelen op de onvoorspelbare uitvoeringsdynamiek van gebiedsontwikkeling. Het BO MIRT is het moment waarop afspraken gemaakt worden over grootschalige woningbouwlocaties en rijksbijdragen aan mobiliteitspakketten. Uitgangspunt vanuit provincies en MRA voor de BO MIRT afspraken is dat deze 'niet op afrekenniveau' per project aan de voorkant worden gemaakt maar dat wij samen adaptief programmeren, met het regelmatig tussentijds peilen van de voortgang en zo nodig samen bijsturen. Dit vraagt om vertrouwen als uitgangspunt, waarbij we gezamenlijk afspraken maken over het inrichten van het proces en maken van een afweging, gezien gezamenlijke financiering en verantwoordelijkheid.

Verder is in de huidige programmering het aandeel sociaal en betaalbaar nog niet in elke (deel)regio op orde. Het programma zal hierop moeten worden bijgesteld, wat consequenties heeft voor de haalbaarheid van businesscases. Het is van belang dat betrokken marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten hierover afspraken maken. En dat in het licht van de grote kostenstijgingen van de afgelopen periode, de schaarste van materialen en toenemende bovenplanse kosten, omdat we niet alleen woningen bouwen, maar leefbare en toekomstbestendige steden. Hierdoor komen de business cases van bestaande en toekomstige plannen, zeker bij bouw van sociale en betaalbare woningen, nog verder onder druk te staan. Het is dan ook essentieel dat hiervoor vanuit het Rijk onder andere de Woningbouwimpuls en subsidie voor zogenaamde 'flexpools' voor uitvoering woningbouw kan worden ingezet. Vanuit de provincie dragen wij bij aan cofinanciering van het gemeentelijk deel, via ons 'knelpuntenbudget' en subsidie voor de flexibele schil.

4. Indicatief en randvoorwaardelijk-bod

Rekening houdend met bovengenoemde randvoorwaarden en de benodigde verdere uitwerking daarvan, is het indicatief bod van de provincie Noord-Holland voor de periode **2022 t/m 2030** (afgerond) **184.000** woningen bruto en **162.000** netto. Bruto betreft het totaal van alle toevoegingen, netto betreft het saldo van toegevoegde woningen, na aftrek sloop.

Hiervoor is **tot 2030** een ruime plancapaciteit van 237.000 woningen beschikbaar, waarvan ruim 80.000 hard. De plancapaciteit met oplevering in het jaar 2030 moet nog worden uitgerekend, aangezien deze nu alleen als onderdeel van de 10-jaars periode 2030 – 2039 in de monitor plancapaciteit beschikbaar is. Hierdoor zal de werkelijke plancapaciteit tot en met 2030 nog hoger zijn dan 237.000. In totaal bevat de monitor plancapaciteit overigens plannen voor ruim 425.000 woningen in Noord-Holland, aan locaties is derhalve geen gebrek. De focus moet op de uitvoering.

Hieronder worden de cijfers bij het indicatief-bod en de bijlage nader toegelicht.

Doelstelling Masterplan Wonen provincie Noord-Holland (2021) op basis woningbehoefte

In 2021 heeft de provincie het Masterplan Wonen (MPW) vastgesteld, een actieplan met aanvullende maatregelen, bovenop de bestaande versnellingsaanpak van de Bouwambassadeur en de kernteams versnelling (MRA en NHN), om te zorgen voor voldoende woningbouw in de periode tot 2030.

In het MPW is de woningbouwdoelstelling van de provincie bepaald. Het MPW heeft een iets kortere horizon dan de afspraken die het Rijk nu met de provincie wil maken (**tot 2030** in het MPW versus **tot en met 2030** in de afspraken met het Rijk). Noord-Holland heeft op basis van de prognose circa 165 duizend extra woningen nodig, ongeveer 17 duizend per jaar, zoals in onderstaande figuren is weergegeven.

| | Indicatie groei woningbehoefte 2021 tot 2030 | Inlopen woningtekort | Indicatieve netto bouwopgave 2021 tot 2030 |
|----------------------|--|----------------------|--|
| Noord-Holland Noord | Rond de 20.000 | ≈ 3.000 | Rond de 25.000 |
| Noord-Holland Zuid | Rond de 110.000 | ≈ 20.000 | ≈ 120.000 tot 140.000 |
| Noord-Holland | Rond de 130.000 | ≈ 23.000 | ≈ 145.000 tot 165.000 |

Indicatie **netto** groei woningbehoefte

Disclaimer: Dit indicatief bod is gebaseerd op de monitor plancapaciteit en de bestaande afspraken met MRA (Verstedelijkingsstrategie) en NHN (Woondeal NHN). De genoemde cijfers zijn **onder voorbehoud** en **alleen mogelijk indien aan de randvoorwaarden** wordt voldaan en algemene + project-specifieke knelpunten worden opgelost. Deze randvoorwaarden worden in de periode tot 1 oktober nader uitgewerkt, in afstemming met gemeenten/regio's, woningcorporaties, marktpartijen en het Rijk.

Kenmerk: 1847966/1847961



Indicatie groei woningbehoefte per regio, **LET OP:** tot 2030.

Met deze doelstelling wordt in lijn met de ABF/Primos prognose voor iedere nieuwe woningzoekende een woning gebouwd én wordt het woningtekort terugbracht naar een passend en acceptabel niveau. Alleen al voor het inlopen van het woningtekort zijn circa 23 duizend woningen nodig en ook na 2030 blijft de woningbehoefte zeer waarschijnlijk groeien.

Een nog hogere woningbouwproductie in de MRA is niet realistisch, de productie moet al historisch hoog zijn om in lijn met de prognose en inlopen van het tekort in de MRA te kunnen bouwen. Om de overloop en vraagdruk uit de MRA regio op te vangen en het woningtekort van Noord-Holland sneller in te kunnen lopen, wordt in de Woondeal Noord-Holland Noord wel een hogere doelstelling afgesproken. In plaats van de op de ontwikkeling van de woningbouwbehoefte gebaseerde bouwopgave van circa 25.000 woningen, waar in het Masterplan Wonen van is uitgegaan, wordt de doelstelling voor Noord-Holland Noord als onderdeel van onderliggend indicatief bod en de Woondeal NHN nu 40.000 woningen.

De doelstelling van 18.000 woningen per jaar uit voorliggend indicatief bod is door de verhoogde doelstelling van Noord-Holland Noord iets hoger dan de (minimale) opgave van 17.000 woningen per jaar uit het Masterplan Wonen. Daarnaast worden de doelstellingen en afspraken van het MPW voor dit indicatieve bod één jaar doorgetrokken, zodat de (netto) doelstelling voor het jaar 2030 ook op 18.000 extra woningen komt.

Netto en bruto productie per jaar, 2022 t/m 2030

| | Noord-Holland | | | NH noord | | | NH Zuid | | |
|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Bruto | Sloop | Netto | Bruto | Sloop | Netto | Bruto | Sloop | Netto |
| 2022 | 17.900 | 2.400 | 15.500 | 3.800 | 300 | 3.500 | 14.100 | 2.100 | 12.000 |
| 2023 | 19.200 | 2.400 | 16.800 | 4.100 | 300 | 3.800 | 15.100 | 2.100 | 13.000 |
| 2024 | 20.500 | 2.400 | 18.100 | 4.400 | 300 | 4.100 | 16.100 | 2.100 | 14.000 |
| 2025 | 21.000 | 2.400 | 18.600 | 4.400 | 300 | 4.100 | 16.600 | 2.100 | 14.500 |
| 2026 | 21.000 | 2.400 | 18.600 | 4.400 | 300 | 4.100 | 16.600 | 2.100 | 14.500 |
| 2027 | 21.000 | 2.400 | 18.600 | 4.400 | 300 | 4.100 | 16.600 | 2.100 | 14.500 |
| 2028 | 21.000 | 2.400 | 18.600 | 4.400 | 300 | 4.100 | 16.600 | 2.100 | 14.500 |
| 2029 | 21.000 | 2.400 | 18.600 | 4.400 | 300 | 4.100 | 16.600 | 2.100 | 14.500 |
| 2030 | 21.000 | 2.400 | 18.600 | 4.400 | 300 | 4.100 | 16.600 | 2.100 | 14.500 |
| Totaal | 183.600 | 21.600 | 162.000 | 38.700 | 2.700 | 36.000 | 144.900 | 18.900 | 126.000 |

In deze cijfers is uitgegaan van de bestaande afspraken: 40.000 woningen van de Woondeal Noord-Holland Noord en het MRA bod van 175.000 woningen, waarvan 35.000 Almere/Lelystad en 140.000

Disclaimer: Dit indicatief bod is gebaseerd op de monitor plancapaciteit en de bestaande afspraken met MRA (Verstedelijkingsstrategie) en NHN (Woondeal NHN). De genoemde cijfers zijn **onder voorbehoud** en **alleen mogelijk indien aan de randvoorwaarden** wordt voldaan en algemene + project-specifieke knelpunten worden opgelost. Deze randvoorwaarden worden in de periode tot 1 oktober nader uitgewerkt, in afstemming met gemeenten/regio's, woningcorporaties, marktpartijen en het Rijk.

Kenmerk: 1847966/1847961

in het Noord-Hollandse deel van de MRA. Daarbij wordt uitgegaan van een licht oplopende productie, om in lijn te blijven met de prognose en behoefte. Het is belangrijk hierbij te realiseren dat dergelijke cijfers deels modelmatig zijn bepaald, gebaseerd op plancapaciteit, programmering, regionale en provinciale doelstellingen en huidige inzichten op fasering en voortgang. Een deel van de geplande woningbouw zal door nu nog onvoorzien omstandigheden – of als gevolg van de bij de randvoorwaarden geschetste problematiek - vertragen. Er is een ruime planvoorraad (ruim 130%) en een zogenaamde, jaarlijks opschuivende “boeggolf” aan in voorbereiding zijnde plannen beschikbaar om vertraging op te kunnen vangen en jaarlijks toch zo dicht mogelijk bij de doelstelling te kunnen komen. Vanuit de versnelling woningbouw werken regio's, gemeenten en provincies samen om knelpunten vroegtijdig te signaleren en weg te nemen. Het Rijk draagt hier onder andere via de expertteams woningbouw ook aan bij. De daadwerkelijke productie is zoals gezegd ook afhankelijk van de generieke knelpunten en randvoorwaarden die in deel 3 van dit bod zijn geschetst.

Volgens de behoeftecijfers van ABF/Primos (2021) zou de opgave voor Noord-Holland in de periode 2021 t/m 2030 bruto 200.100 en netto 176.200 zijn. Dat komt overeen met de bruto en netto doelstellingen van de provincie voor de periode **2021** t/m 2030. Die zijn, inclusief de reeds gerealiseerde woningbouw van 2021, met respectievelijk 198.100 en 173.500 ongeveer gelijk (zie onderstaande tabel met de cijfers van ABF/Primos 2021 en opleveringen 2021).

Zowel wanneer we 2021 buiten beschouwing laten en alleen kijken naar de periode 2022 t/m 2030, óf wanneer we de opleveringen van 2021 meenemen, is het indicatief bod iets hoger dan de ABF/Primos opgave voor Noord-Holland.

| | Bruto | | Netto | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 2030 | 2022 - 2030 | 2021 2030 | 2022 - 2030 |
| Opgave NH volgens Primos/ABF | 200.000 | 179.700 | 176.100 | 158.100 |
| Opleveringen 2021 | 18.400 | | 15.400 | |
| Indicatief bod 2022 t/m 2030 | 183.600 | 183.600 | 162.000 | 162.000 |
| Indicatief bod 2022 t/m 2030 + opleveringen 2021 | 202.000 | | 177.400 | |
| Verschil bod t.o.v. opgave Primos/ABF | 2.000 | 3.900 | 1.300 | 3.900 |

Betaalbaarheid

Met betrekking tot betaalbaarheid zijn er grote verschillen tussen het noorden en het zuiden van de provincie. In het noorden worden relatief meer betaalbare **koopwoningen** gerealiseerd, wat in het zuiden bijzonder lastig is. Anderzijds zijn in het zuiden juist wel meer **sociale huur** en middenhuur woningen gepland, al is dit niet evenredig verdeeld over de MRA als geheel.

| NHN | Plancapaciteit | Indicatief bod | | NHZ | Plancapaciteit | Indicatief bod | |
|--------------------------|----------------|----------------|-------------|--------------------------|----------------|----------------|-------------|
| | 2022-2029 | 2022-2030 | % | | 2022-2029 | 2022-2030 | % |
| Bruto | 45.800 | 40.000 | 100% | Bruto | 192.100 | 144.000 | 100% |
| Sociaal | 4.700 | 5.000 | 13% | Sociaal | 57.300 | 45.000 | 31% |
| Middenhuur | 1.600 | 2.000 | 5% | Middenhuur | 32.000 | 30.000 | 21% |
| Koop tot 355 | 5.800 | 6.000 | 15% | Koop tot 355 | 9.400 | 10.000 | 7% |
| Overig | 7.300 | 27.000 | 68% | Overig | 31.100 | 59.000 | 41% |
| Onbekend | 26.400 | 58% | | Onbekend | 62.300 | 32% | |
| Totaal betaalbaar | 12.100 | 13.000 | 33% | Totaal betaalbaar | 98.700 | 85.000 | 59% |

Disclaimer: Dit indicatief bod is gebaseerd op de monitor plancapaciteit en de bestaande afspraken met MRA (Verstedelijingsstrategie) en NHN (Woondeal NHN). De genoemde cijfers zijn **onder voorbehoud** en **alleen mogelijk indien aan de randvoorwaarden** wordt voldaan en algemene + project-specifieke knelpunten worden opgelost. Deze randvoorwaarden worden in de periode tot 1 oktober nader uitgewerkt, in afstemming met gemeenten/regio's, woningcorporaties, marktpartijen en het Rijk.

Kenmerk: 1847966/1847961

| Noord-Holland | Plancapaciteit | Indicatief bod | |
|--------------------------|----------------|----------------|-------------|
| | 2022-2029 | 2022-2030 | % |
| Bruto | 237.900 | 184.000 | 100% |
| Sociaal | 62.000 | 50.000 | 27% |
| Middenhuur | 33.600 | 32.000 | 17% |
| Koop tot 355 | 15.200 | 16.000 | 9% |
| Overig | 38.400 | 86.000 | 47% |
| Onbekend | 88.700 | 37% | |
| Totaal betaalbaar | 110.800 | 98.000 | 53% |

LET OP: Plancapaciteit **tot** 2030

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op een doorrekening van in de monitor plancapaciteit ingevulde informatie. Daarbij is het totaal aan plancapaciteit (ca. 237.000 woningen) teruggerekend naar het indicatieve bod van 184.000 woningen en op basis van eerdere resultaten en planologische status van de totale plancapaciteit bekeken wat haalbaar is binnen de doelstellingen. De ruimtelijke verdeling over Noord-Holland, het aandeel *fair share* in de voorraad (in lijn met de richtlijnen van het Rijk 30% sociaal), de daartoe nog te maken afspraken met gemeenten en woningcorporaties en de mogelijkheden van de provincie om hier regie op te voeren zullen allen van invloed zijn op het aandeel sociaal en betaalbaar in de nieuwbouwopgave.

Bovenstaande cijfers sluiten nog niet aan bij de verschillende onderdelen en uitgangspunten van de Nationale Woon- en Bouwagenda en dan specifiek 'Betaalbaar wonen' en 'Een thuis voor iedereen'. Bovenstaande berekende inschattingen moeten daarom als onderdeel van de 'reality check' in de zomerperiode nog worden uitgewerkt op basis van afspraken met gemeenten/regio's/woningcorporaties en de eerder genoemde randvoorwaarden. Hierbij is het van belang om rekening te kunnen houden met de (deel)regionale markt en maatwerk mogelijk te maken.

Er liggen mogelijkheden om het programma bij te stellen, aangezien van een aanzienlijk deel van de plancapaciteit het programma nog onbekend is. Dit betreft zo'n 37% van het totaal, circa 30% in het zuiden en bijna 60% van de plancapaciteit in het noorden van de provincie. Wel zal dit financiële consequenties hebben en zal het noodzakelijk zijn dat de Woningbouwimpuls kan worden ingezet om vertraging ten opzichte van de totale woningbouwdoelstelling te voorkomen. Het is niet reëel om in elke gemeente, binnen de termijn van het indicatieve bod, het aandeel sociale huur in de voorraad naar 30% te brengen. Daarnaast heeft dit ongewenste effecten voor de nieuwbouwproductie als geheel. Uitgangspunt is om in lijn met de *fair share* en nieuwbouwdoelstelling (1/3^e sociaal, 1/3^e betaalbaar, 1/3^e dure segment) met de regio's afspraken te maken om grotere gemeenten die minder dan 30% sociale huur in de voorraad hebben, een groter aandeel sociaal in de nieuwbouw opgave op te laten nemen. Hierdoor zullen zij – in acceptabel tempo – meer richting die 30% sociaal en daarmee *fair share* gaan, zonder dat de volledige productie gedurende langere tijd in het sociale segment moet. Dit vraagt nadere uitwerking in periode tot oktober en in de Woondeals.

5. Wijze van samenwerking en monitoring voortgang

Uitgangspunt van voorliggend indicatief en randvoorwaardelijk bod is dat dit alleen kan vanuit samenwerking, zowel tussen Rijk, gemeenten, regio's en provincie, als tussen overheden en woningcorporaties en marktpartijen. Wij zien dit bod als product van samenwerking en willen op die

Disclaimer: Dit indicatief bod is gebaseerd op de monitor plancapaciteit en de bestaande afspraken met MRA (Verstedelijingsstrategie) en NHN (Woondeal NHN). De genoemde cijfers zijn **onder voorbehoud** en **alleen mogelijk indien aan de randvoorwaarden** wordt voldaan en algemene + project-specifieke knelpunten worden opgelost. Deze randvoorwaarden worden in de periode tot 1 oktober nader uitgewerkt, in afstemming met gemeenten/regio's, woningcorporaties, marktpartijen en het Rijk.

Kenmerk: 1847966/1847961

wijze afspraken maken, in de Woondeals voor de regio's NHN en MRA. In het geval van de Woondeal MRA is dat behalve met Rijk en regio ook met de provincie Flevoland.

Voor alle betrokken overheidslagen - én de bouwers - geldt dat wij voor het behalen van onze doelstellingen afhankelijk zijn van vele, externe en soms lastig te sturen factoren. Deze onzekerheden zijn ook bepalend voor de resultaten die wij kunnen boeken en daarmee ook voor de wijze waarop wij met elkaar het gesprek aan kunnen gaan over de voortgang en monitoring. De hoge ambitie en doelstelling vragen grote inspanningen van alle betrokken partijen om hun aandeel te leveren. Wij hanteren hierbij het principe: 'pas toe of leg uit', zowel van en naar gemeenten, als van en naar het Rijk.

De onzekerheden en afhankelijkheden hebben wij in de randvoorwaarden die bij dit bod horen verwoord, maar dit zal in het proces van de reality check nog verder moeten worden uitgewerkt, zowel op de inhoud als op het proces, samenwerking en monitoring van de voortgang.