



Secretariaat PWW
p/a Postbus 90
1693 ZH WERVERSHOOF

Deelnemende woningcorporaties:
Intermaris in Hoorn
De Woonschakel in Medemblik
Het Grootslag in Wervershoof
Welwonen in Enkhuizen

Colleges van B&W van de Westfriesse gemeenten Drechterland,
Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec.

Cc: Provincie Noord-Holland, t.a.v. gedeputeerde Loggen,
Ministerie VRO, t.a.v. minister de Jonge, het bestuur van Aedes,
redactie NHD-Westfriesland.

Datum 19 september 2022
Opsteller c.tip@intermaris.nl
Onderwerp voorstellen voor een doorbraak in de Westfriesse wooncrisis.

Geachte leden van de Westfriesse gemeentebesturen,

De woningnood in Westfriesland is enorm, en wij allen staan aan de lat voor het oplossen van dit probleem. U als overheid, de marktpartijen en wij, de woningcorporaties.

De Woondeal

In de zomer van 2020 hebben de gemeentes in NHN een Woondeal gesloten, die in de zomer van 2021 ook door de provincie Noord-Holland werd ondertekend. Daarna hebben woningcorporaties en ontwikkelaars hun adhesie betuigd. De Woondeal NHN omvat voor Westfriesland de ambitie om tot 2030 16.000 woningen te realiseren. De Woondeal geeft op hoofdlijnen aan wat hiervoor nodig is. Tegelijk ontbeert de Woondeal hét element wat een deal een deal maakt: **verplichtingen**. De huidige Woondeal verplicht niemand tot iets.

Een jaar later plukken we nu de vruchten van deze vrijblijvendheid. Noch provincie, noch gemeentes, noch woningcorporaties of marktpartijen gedragen zich als eigenaar. Van de 16.000 woningen die Westfriesland ambieert is voor 12.000 nog geen bestemmingsplan gereed. Niemand wordt aangesproken op zijn inzet. De woondeal verwordt daarmee tot een lege letter.

We kunnen en moeten echt beter. Daarom doen we in deze brief voorstellen en vragen u om een reactie. Boven alles willen wij een einde aan het collectieve getreuzel dat ons in deze wooncrisis gevangen lijkt te houden. Provincie en gemeentes, maar ook nadrukkelijk woningcorporaties en marktpartijen, zijn aan zet om te zorgen dat drastisch wordt versneld en wij deze wooncrisis te lijf gaan. Dan kunnen we samen slagen voor 2030.

Nationale woningbouwafspraken: de prestatieafspraken

De minister voor VRO heeft op 30 juni jl. nationale prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties, Woonbond en de VNG. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Actieagenda Wonen die in 2021 is gepresenteerd door 35 overkoepelende organisaties.

Per 1 juli hebben alle provincies in Nederland een bod uitgebracht voor de woningen die per provincie tot en met 2030 worden gebouwd. Momenteel wordt een *reality check* uitgevoerd die op 1 oktober bij BZK wordt ingediend. Daarna worden — nieuwe en afdwingbare — regionale woondeals gesloten. Dit moet gebeuren in een proces van provincie, gemeentes, woningcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties. De minister voor VRO heeft de provincies de opdracht gegeven dit proces te leiden. Wij zien dat het proces stroef loopt en de beoogde deadline voor woondeals (31 december) niet realistisch is.

Oproep: Wij roepen op tot overleg om samen een deugdelijk proces op te zetten voor het maken van woondeals met een bindend karakter en een goed geregelde governance.

Over leiderschap

Voor alle partijen is duidelijk dat de enorme opgaven rond wonen, werken en bereikbaarheid voor ieder afzonderlijk te groot zijn. En dat het collectieve getreuzel door niemand wordt gekoesterd. Alleen samen kunnen we de inspanning leveren die nodig is om uiterlijk 2030 16.000 woningen op te leveren en te investeren in de bijbehorende infrastructuur.

Snelheid maken in complexe vraagstukken vraagt om goed en krachtig bestuur. Goed bestuur kenmerkt zich o.a. door een effectieve rolverdeling, duidelijke doelen, heldere kaders, goede monitoring, escalatieafspraken en een transparante verantwoording. Bovenal kenmerkt krachtig bestuur zich door een herkenbaar, aansprekend en standvastig leiderschap. En de mensen die dat leiderschap op zich nemen moeten het vertrouwen en het mandaat hebben van hen die zij leiden.

Concreet: deze Woondeal heeft leiderschap nodig. En allen die in de Woondeal deelnemen dienen dit leiderschap mandaat te geven. Mandaat geven betekent: autonomie overdragen. Nog concreter: als iedereen zich het recht blijft voorbehouden om binnen zijn eigen territorium de finale besluitvormer te zijn, dan faalt de Woondeal.

Over keuzes

Complexe vraagstukken zijn vaak verlamdend. Altijd is er iets dat ook nog mee moet worden genomen. Zeker bij binnenstedelijk bouwen speelt dit op. Dat is niet erg, als het vraagstuk geen urgentie heeft. Woningbouw was altijd al een complex vraagstuk, maar is nu zo urgent geworden dat we het zo niet meer kunnen benaderen. Urgente situaties vragen om doortastende en daarmee vaak suboptimale beslissingen: *Kill your darlings*. Voorbeeld: Minerale steenstrips (minder CO2 gebruik) zijn welstand technisch niet mooi, maar geen huizen is nog veel erger. Of een andere: parkeren. Te weinig parkeerplaatsen is heel vervelend, maar te weinig huizen is nog veel erger. Of als laatste: elke woningcorporatie of ontwikkelaar wil graag aandacht voor zijn bouwplannen, maar kleine bouwplannen kosten per huis veel meer tijd dan grote.

Concreet: Om de woningnood daadwerkelijk aan te pakken moeten we gaan versnellen door grote en eenvoudige woningbouwprojecten te kiezen waarin conceptuele (fabrieks)woningen goed ingepast kunnen worden en het bouwbesluit de enige bouwkundige randvoorwaarde is. Waar nodig zal ook de auto moeten wijken voor het wonen. En niet elk plan kan aandacht krijgen. **Focus, focus, focus.**

Voorstellen

De woningcorporaties beseffen zich dat eenvoud helpt en dat leiding moet worden genomen en geaccepteerd. **Dat betekent voor ons: laat de overheid zich uitspreken waar en wat, dan realiseren wij het.**

Op 1 september hebben de woningcorporaties bij de 7 Westfriese Colleges van B&W herhaald dat in West-Friesland tot en met 2030 zeker 16.000 woningen gerealiseerd moeten worden. Hiervan dient 30% een sociale huurwoning te zijn zoals opgenomen in de nationale prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, BZK en VNG. De corporaties hebben aangegeven dat zij deze 4.800 sociale huurwoningen kunnen en willen realiseren. Voor 1.200 van deze woningen vigeert al een bestemmingsplan. Voor de andere 3.600 niet.

Wij realiseren ons dat een dramatische versnelling nodig is in de besluitvorming. Om uiterlijk 2030 de 16.000 woningen te realiseren dienen namelijk begin 2027 de onherroepelijke bestemmingsplannen gereed te zijn. Alle 16.000 woningen kunnen immers nooit in 1 jaar worden gebouwd. Zelfs bij een verdubbeling van de huidige productie is daar tenminste 4 jaar voor nodig.

Concreet: Om de planvorming die nodig is voor 12.000 woningen voor 2027 rond te hebben, dient focus te worden gelegd op nieuwe en grote locaties van tenminste 200 woningen. Wij zien een aantal locaties hiervoor dat expliciet in beeld is. Sommige zijn al bekend, maar dienen versneld te worden, andere locaties zijn helemaal nieuw.

Wij nodigen de regio Westfriesland uit om besluiten te nemen over de volgende locaties:

Enkhuizen/Stedebroec, Florapark-Westeinde-Zuid, Gommerwijk West-West: ca. 1.500 woningen;
Drechterland, Hoogkarspel-Zuid: ca. 2.500 woningen;
Opmeer, Hoogwoud-Oost: ca. 250 woningen;
Medemblik, De Commandeur: ca. 400 woningen;
Medemblik/Hoorn, A7 zone: ca. 1.500 flexwoningen voor arbeidsmigranten;
Koggenland, Tuindersweijde: ca. 800 woningen;
Koggenland/Hoorn, Leekerlanden: ca. 2.500 woningen;
Hoorn, Glasbak: 300 flexwoningen voor statushouders en spoedzoekers;
Hoorn, stationsgebied: ca. 2.500 woningen.

Oproep: wij voegen ons graag onder één Woondeal met één leiderschap in het belang van heel Westfriesland. En wij roepen alle andere deelnemers aan de Woondeal op om dit ook te doen.

Wij zien graag dat de 7 gemeenten en de provincie de politieke leiding bij één van hen beleggen of in handen geven van een entiteit die namens alle overheden handelt met een krachtig mandaat. En wij gaan graag met u en de marktpartijen in gesprek over manier waarop we samen een doorbraak kunnen maken in de Westfriese wooncrisis.

Met vriendelijke groet,

Cees Tip 
Valid Signed door Cees Tip
op 19-09-2022
Directeur-bestuurder Intermaris

Wiesje van der Weide
Directeur-bestuurder Welwonen


Valid Signed door wiesje van der Weide
op 19-09-2022

Albert Gieling 
Valid Signed door A. Gieling
op 19-09-2022
Directeur-bestuurder Woonschakel

Hans Kröger
Directeur-bestuurder Grootslag


Valid Signed door Hans Kroger
op 19-09-2022

Aan: Colleges van B&W en gemeenteraden van de West-Friese gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec

Cc: Provincie Noord-Holland, t.a.v. gedeputeerde Loggen
Cc: Woningmakers West-Friesland
Cc: Platform West-Friese Woningcorporaties
Cc: Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Cc: Woningmakers Westfriesland

**Betreft: ondersteuning brief door ontwikkelaars:
 'voorstellen voor een doorbraak in de West-Friese wooncrisis'**

Geachte leden van de West-Friese gemeentebesturen,

De woningnood in West-Friesland is enorm, zowel in de sociale sector als in de vrije sector. Samen met u en de woningcorporaties kunnen we dit oplossen.

De West-Friese woningcorporaties doen een voorstel om de woningbouw in West-Friesland drastisch te kunnen versnellen. Projectontwikkelaars die actief zijn in West-Friesland ondersteunen deze voorstellen en werken deze graag met u en hen uit in een woondeal voor West-Friesland die over en weer verplicht.

Wij nemen graag deel aan overleg om samen een deugdelijk proces op te zetten voor het maken van woondeals met een bindend karakter en een goed geregelde governance.

Om de woningnood daadwerkelijk aan te pakken moeten we gaan versnellen door grote woongebieden te kiezen waarin kwaliteit, maar ook waar tempo gemaakt kan worden. Versnellen hoeft niet ten koste te gaan van kwaliteit, de buurt en de toekomstige bewoners vragen hier ook om. Het is van groot belang dat de nieuwe woongebieden aansluiten op de huidige structuren en dat deze een hoge mate van diversiteit kennen, zowel in landschap/stedenbouw, doelgroepen als in woningtypen. De diversiteit is de drager voor de doorstroming in vanuit de bestaande woningen, daarnaast geeft het levendige wijken met een hoge sociale leefbaarheid. Ten behoeve van de woningbouw zullen de randvoorwaarden vroegtijdig bekend moeten zijn, en niet kostenverhogend afwijken van de bestaande normen van het rijk. Conceptuele (fabrieks-)woningen kunnen goed ingepast worden en het bouwbesluit hoeft de enige bouwkundige randvoorwaarde te zijn. En... niet elk plan kan aandacht krijgen. Laat de overheid zich uitspreken waar en wat, dan realiseren wij het.

Om de planvorming die nodig is voor 12.000 woningen voor 2027 rond te hebben, dient focus te worden gelegd op nieuwe en grote locaties van tenminste 200 woningen. Wij zien een aantal locaties hiervoor dat expliciet in beeld is. Sommige zijn al bekend, maar dienen versneld te worden, andere locaties zijn helemaal nieuw.

Net als de woningcorporaties nodigen wij de regio West-Friesland uit om keuzes te maken over, en prioriteit te geven aan de volgende locaties die nog voor een groot deel opgestart moeten worden:

Enkhuizen/Stede Broec, Florapark-Westeinde-Zuid, Gommerwijk West-West: ca. 1.500 woningen;
Drechterland, Hoogkarspel-Zuid: ca. 2.500 woningen;
Opmeer, Hoogwoud-Oost: ca. 400 woningen;
Medemblik, De Commandeur: ca. 400 woningen;
Medemblik/Hoorn, A7 zone: ca. 1.500 flexwoningen voor arbeidsmigranten;
Koggenland, Tuindersweijde: ca. 800 woningen;
Koggenland/Hoorn, Leekerlanden: ca. 2.500 woningen;
Hoorn, Glasbak: 300 flexwoningen voor statushouders en spoedzoekers;
Hoorn, stationsgebied: ca. 2.500 woningen.

(bovengenoemde lijst met locaties is niet limitatief)

Wij voegen ons graag onder één Woondeal met één leiderschap in het belang van heel West-Friesland. En wij roepen alle andere deelnemers aan de Woondeal op om dit ook te doen.

Wij zien graag dat de 7 gemeenten en de provincie de politieke leiding bij één van hen beleggen of in handen geven van een entiteit die namens alle overheden handelt met een krachtig mandaat. En wij gaan graag met u en de woningcorporaties in gesprek over manier waarop we samen een doorbraak kunnen maken in de West-Friese wooncrisis.

Met vriendelijke groet,
BPD Ontwikkeling BV



Regiodirecteur Noord-West
P.M. van Oeveren

Mede namens:

VBM Ontwikkeling, Alkmaar
Zeeman Vastgoed, Hoorn
Kuin Vastgoedontwikkeling, Grootebroek
Wit Wognum, A-zeven projectontwikkeling
USP Vastgoed, Venhuizen
Hoorne Vastgoed, Uitgeest
Timpaan, Hoofddorp