

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 474**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 maart 2019

Op 7 februari heb ik gesproken met de regio Alkmaar over de voortgang van de woningbouw in deze regio. Ik ben positief over de wijze waarop deze regio ambitie toont om de woningbouw te versnellen. Met deze brief wil ik u mede namens de regionale partijen (Regio Alkmaar, provincie Noord-Holland en private partijen<sup>1</sup>) informeren over het bestuurlijk gesprek en de woningbouw in de regio.

#### *Samenwerken aan versnelling*

De afgelopen tijd hebben in de regio Alkmaar de belangrijkste partijen de handen ineen geslagen om gezamenlijk de woningbouwproductie te verhogen. De laatste jaren is ook in deze regio de woningbouw achtergebleven bij de toename van de woningbehoefte, gebaseerd op de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland. Met name in de crisisperiode is weinig nieuwbouw gerealiseerd. De toename van de woningbehoefte werd mede veroorzaakt door de toestroom van woningzoekenden vanuit de MRA. Daardoor nam de krapte op de woningmarkt toe, vooral in gemeenten met een goede verbinding met de MRA.

Met het oog op de aanstaande Omgevingswet schrijft de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) sinds 2017 voor dat regio's afspraken maken over een woningbouwprogrammering. De regionale partijen constateren dat deze gezamenlijke aanpak noodzakelijk is om de woningbouwopgave op te pakken. De achterstand in de woningbouw heeft de noodzaak tot samenwerking om de woningbouw extra urgent gemaakt. Betrokken bij deze samenwerking zijn Regio Alkmaar<sup>2</sup>, de provincie Noord-Holland en private partijen. Deze partijen erkennen dat ze allemaal

<sup>1</sup> Private partijen (projectontwikkelaars en woningcorporaties) in de regio starten een samenwerking onder de naam «Woningmakers»

<sup>2</sup> Samenwerkingsverband van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, Heerhugowaard, Langedijk en Uitgeest

een sleutelrol vervullen bij de versnelling van de woningbouw. Daarbij is het cruciaal dat elke partij de verantwoordelijkheid neemt voor zijn rol, en ook de kritische blik naar elkaar toe niet schuwen. Deze gezamenlijke inzet heeft recent op 25 januari geleid tot de ondertekening van de «overeenstemming van Egmond». Hierin verklaren de ondertekenaars ieder vanuit hun eigen rol bij te dragen aan de gezamenlijke doelstelling: voor iedere woningzoeker een passende woning. Uiteraard moet deze samenwerking zich de komende tijd bewijzen met de concrete versnelling van de woningbouw. Tijdens het gesprek op 7 februari is besproken wat de ambitie van de regio is, tegen welke uitdagingen zij aanlopen en welke ondersteuning vanuit BZK de regio verder kan helpen.

### *Ambitie en uitdagingen*

De focus van alle partijen ligt op het vergroten van de daadwerkelijke realisatie van woningbouw. Daarbij gaat het niet alleen om de aantallen woningen die gebouwd worden, maar ook om het type woonmilieus. De ambitie van de regio is om in de kwantiteit maar ook de kwaliteit van de woningbouw aan te sluiten bij de behoefte van verschillende groepen woningzoekenden. De partijen zien voldoende mogelijkheden om invulling te geven aan die opgave.

Gemeenten, provincie en private partijen zijn het erover eens dat het nodig is om het realisatievermogen te vergroten. Op papier heeft de regio Alkmaar voldoende harde plancapaciteit om de komende jaren genoeg te bouwen. Maar dat plannen hard zijn, betekent slechts dat er een bestemmingsplan aanwezig is. Daarmee is nog niet aan de voorwaarden voor daadwerkelijke realisatie van bouwplannen voldaan. Een hard plan kan om vele redenen niet of moeilijk te realiseren zijn, terwijl bij goede zachte plannen snel de eerste paal de grond in kan. Alleen met realiseerbare plannen kan de regio voldoende bouwen.

De werkwijze van de betrokken partijen is om met de regionale woningbouwprogrammering een gezamenlijk vertrekpunt te schetsen. Dit richt zich op de toevoer van voldoende plannen die op de korte termijn te realiseren zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Daarbij is ook rekening gehouden met de verdeling van plannen tussen grote en kleinere kernen in de regio om de vitaliteit van woonkernen te behouden. Ook zijn buitenstedelijke locaties kunnen onderdeel zijn van de programmering. Vervolgens doen alle partijen wat nodig is om die planning te halen. Partijen komen periodiek bij elkaar om te monitoren of plannen op schema liggen, en of het nodig is andere plannen naar voren te halen. Uiteraard zijn er ook verschillen in inzicht tussen de partijen, doordat zij andere rollen en belangen hebben. Hierover wordt op een open en constructieve wijze met elkaar gesproken.

De regio heeft in deze werkwijze al belangrijke stappen gezet. Door de kennis van alle partijen bij elkaar te brengen is in kaart gebracht welke harde en zachte bouwplannen er zijn, wat daarvan de status is, en wat de knelpunten zijn in de voortgang. Daaruit blijkt dat knelpunten sterk verschillen per project. Dat geldt ook voor de oplossingen van die knelpunten, en de partij die de sleutel in handen heeft. Het gaat dus niet om het vinden van een enkele zondebok of «silver bullet», maar om de inzet van alle partijen op het vergroten van de realisatiekracht. Ervoor zorgen dat ontwikkelingen die alle partijen gezamenlijk wensen door kunnen gaan. Regels vanuit alle overheidslagen moeten daar ondersteunend aan zijn. Alle partijen zetten zich in om plannen die al hard zijn zo snel mogelijk te realiseren. Een deel van de harde plancapaciteit sluit echter onvoldoende aan bij de locaties en het type woonmilieus waar woningzoekenden behoefte aan hebben. Op sommige locaties geeft de

provincie voorrang aan de bescherming van natuur en open ruimte. Gemeenten, provincie en private partijen zijn in constructief overleg om deze mismatch van bouwplannen aan te pakken.

Om te komen tot een realiseerbare programmering die voorziet in de behoefte is het nodig om zachte plannen die snel te realiseren zijn naar voren te halen. In principe vormt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking hierbij geen belemmering, ook niet als de regio met deze extra plannen gaat «overprogrammeren». De Ladder vereist wel dat regionale partijen goed motiveren dat de extra plannen nodig zijn om tijdig genoeg te bouwen, of dat er een concrete afspraak ligt over het deprogrammeren van woningbouwplannen die niet meer nodig zijn. Aandachtspunt zijn de consequenties die overprogrammeren kan hebben voor bestaande harde plannen die nu al moeilijk te realiseren zijn. Het is daarom nodig om een totaalbeeld te schetsen voor de programmering van de woningbouw in de regio.

Door de werkwijze die deze regio toepast bereiken gemeenten, provincie en private partijen al aan de voorkant overeenstemming over gezamenlijke doelen en bouwen vertrouwen in elkaar op. Dat maakt het ook mogelijk om procedures te versnellen, door niet op elkaar te wachten maar meteen aan de slag te gaan. En door ook in de regels te zoeken naar de ruimte om gezamenlijke doelen te bereiken. Dat partnerschap wil ik ondersteunen door te borgen dat ook de regels die het Rijk stelt ondersteunend zijn aan de gezamenlijke doelen.

Naast de versnelling van de woningbouw op de korte termijn heeft de regio Alkmaar ook de ambitie om in de toekomst een belangrijke bijdrage te leveren aan de bouwopgave van de gehele provincie Noord-Holland. Zij verwachten dat door de groei van de MRA de woningvraag in met name gemeenten met een goede verbinding met de MRA zal toenemen. Deze verbinding is dan ook een belangrijk aspect voor de regio om te behouden en waar mogelijk te versterken. De economische vitaliteit van de regio is in die ambitie eveneens een centraal element. De regio Alkmaar werkt daarbij samen in de bredere regio Noord-Holland Noord, waar ook de regio's Kop van Noord-Holland en Westfriesland toe behoren. De situatie op de woningmarkt verschilt tussen de diverse gemeenten in deze brede regio, maar daarmee ziet de regio ruimte voor een grote diversiteit aan woonmilieus. De regio Noord-Holland Noord is in overleg met de provincie over de invulling van deze bredere ambities voor de toekomst.

### *Vervolg*

Binnen de regio Alkmaar zie ik een goede samenwerking tussen gemeenten, provincie en private partijen om de woningbouw te versnellen door de realisatiekracht te vergroten. Belangrijk is dat partijen daarbij ook vertrouwen in elkaar hebben bereikt. Dat geeft ook ruimte om elkaar aan te spreken op elkaars verantwoordelijkheden. Deze samenwerking moet zich uiteraard nog bewijzen in de concrete versnelling van de woningbouw, maar de wijze waarop de regio samenwerkt kan een best practice zijn voor andere regio's. Dat geldt met name voor de nauwe samenwerking tussen publieke en private partijen. De provincie biedt tevens de ondersteuning met Woonvisiegelden, OV-knooppuntgelden en versnellingsgelden.

Om deze gezamenlijke ambities mogelijk te maken bied ik ondersteuning aan de regio vanuit BZK. Dat gaat bijvoorbeeld om het «Ladderproof» maken van de beoogde woningbouwprogrammering. Maar ook om het vinden van oplossingen voor bestaande harde plannen die niet snel te realiseren zijn. Indien nodig kan de Crisis- en herstelwet helpen om

procedures te versnellen. Dit kan tevens als voorbeeld dienen voor andere regio's die eveneens worstelen met een mismatch tussen de hardheid en realiseerbaarheid van bouwplannen en de woningbehoefte. De regio heeft ook aandacht gevraagd voor het gebrek aan ambtelijke capaciteit en het belang van bereikbaarheid bij de invulling van de bouwopgave. Ik zal bezien wat binnen het instrumentarium en de rol van het ministerie mogelijk is om de regio te ondersteunen. Het Expertteam Woningbouw van BZK is in de regio Alkmaar reeds actief als ondersteuning bij diverse projecten. Ook sta ik open voor ondersteuning bij andere knelpunten die zich in het vervolgproces voordoen. Op een later moment dit jaar zal ik een bezoek brengen aan de regio om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden in de regio en de voortgang van de samenwerking.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren