

Verlag Regionale Versnellingstafel Kop van Noord Holland

Datum & tijd: Woensdag 29 oktober van 09:00 – 11:30

Locatie: Gemeentehuis Den Helder, Willemsoord 66 - De Raadzaal

Aanwezig: **Monique Stam** (Voorzitter), **Simco Kruijer**, **Dewi Hessing**, **Karlijn Dirks** (gemeente Schagen) **Mandy Postma** (lid regioteam Kop van Noord-Holland), **Mark Versteeg**, **Petra Hania**, **Bas Feijen** (gemeente Hollands Kroon), **Remko van de Belt**, **Albert Zandstra** (gemeente Texel), **Petra Bais**, **Lynn van Duivenvoorde** (gemeente Den Helder), **Patrick van Son** (provincie NH), **Jelle Beemsterboer** (Gedeputeerde wonen Provincie Noord-Holland), **Joep Steinbusch** (ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), **Moniek Tuin** (Bouwbedrijf Tuin), **Marichel Weel** (Zeestad Den Helder), **Wiesje van der Weide** (Wooncompagnie), **Bas Kalter** (BPD), **Rob Wassenaar** (Roelofsgroep), **Auke de Leeuw** (Roelofsgroep), **Sjoerd Pronk** (Heijmans), **Frank Dirkse** (BAM Woningen), **Caroline Kooijman** (Woonzorggroep Samen), **Bob Kessing** (Bouwbedrijf Tuin Texel), **Evert Jan Beeffink** (Scholtens), **Emiel Ruitenber** (Scholtens), **Stefan van Schaik** (Woningstichting Den Helder/Helder Vastgoed BV), **Jens Oord** (Van Lierop Adviesgroep), **Eelco Siersema** (Siersema Vastgoed).

Agenda

1. Welkom door voorzitter a.i. mw. Monique Stam

Monique Stam heet iedereen welkom en geeft een korte toelichting en uitleg van het programma. Daarna volgt een voorstelronde.

2. Investeringscapaciteit en programma woningcorporaties

Brief naar het Rijk over Investeringscapaciteit

Er werd een toelichting gegeven op een brief die naar het Rijk is gestuurd betreffende de investeringscapaciteit van woningcorporaties. De brief benadrukt de urgentie van het probleem waarbij corporaties aangeven niet meer te kunnen voldoen aan de gestelde ambities vanwege financiële beperkingen.

Conclusies:

- Brief is verstuurd vanuit verschillende regio's naar het Rijk
- Momentum is gunstig vanwege nieuwe coalitieonderhandelingen
- Focus ligt op stabiliteit en vertrouwen in overheidsbeleid

Presentatie Gemeente Hollands-Kroon - Woningbouwambities en Knelpunten

Petra Hania presenteerde de ambitieuze woningbouwplannen van gemeente Hollands Kroon. De gemeente wil 3.450 woningen realiseren conform de woondeal en heeft daarnaast een eigen ambitie van 3.450 woningen tot eind 2030, verdeeld volgens de 30-40-30 regel (30% sociaal, 40% midden categorie, 30% vrij sector).

Verschillende oplossingsrichtingen werden besproken:

- Vrijstelling verhuurderheffing
- Aanpassing DAEB-regels
- Actief gemeentelijk grondbeleid met sociale grondprijzen
- Gemeentelijke fondsen voor onrendabele toppen
- Prestatieafspraken en transparantie

Conclusies:

- Tekort van ongeveer 400 woningen tussen ambitie en contractering
- Corporaties zitten op maximale investeringscapaciteit
- Planvertragingen worden verwacht na 2027-2028

Actiepunten:

- Intensiveren gesprekken met corporaties over alternatieven
- Verkenning andere organisaties voor sociale woningbouw
- Evaluatie aangepast woningbouwprogramma indien nodig

Presentatie Wooncompagnie - Financiële Realiteit Woningcorporaties

Wiesje van der Weide van Wooncompagnie gaf een gedetailleerd inzicht in het "huishoudboekje" van een woningcorporatie. Met 100 miljoen euro huurinkomsten in 2024 blijft na aftrek van alle kosten (onderhoud, bedrijfslasten, rente, belastingen) slechts 21 miljoen over. Tegenover investeringen van 70 miljoen (verduurzaming en nieuwbouw) minus 15 miljoen verkoop, resulteert dit in een tekort van 34 miljoen dat gefinancierd moet worden.

De schuldratio zal oplopen van 425 miljoen naar ruim 900 miljoen eind 2030. Dit toont de grenzen aan van de investeringscapaciteit. Voor de periode tot 2030 staan 2.160 woningen gepland in de regio, maar na 2030 neemt de ruimte sterk af.

Verschillende alternatieven werden besproken:

- Sociale koop in plaats van sociale huur
- Niet-toegelaten instellingen voor sociale woningbouw
- Particuliere beleggers en pensioenfondsen
- Tijdelijke verhuur door ontwikkelaars
- Aangepaste midden categorie-eisen

Conclusies:

- Corporaties zitten in een "eindsput" tot 2030
- Na 2030 drastische afname investeringsruimte
- Financiële grenzen worden bereikt door oplopende schuld en rente
- Concrete casussen moeten worden uitgewerkt
- Alternatieve financieringsmodellen zijn noodzakelijk
- Lokale flexibiliteit binnen landelijke kaders vereist

Er werd benadrukt dat stilstand geen optie is en dat creatieve oplossingen nodig zijn.

Actiepunten:

- Concrete casus Wieringerwerf bespreken op volgende versnellingsstafel
- Stappenplan ontwikkelen voor projecten waar corporaties niet kunnen participeren
- Onderzoek naar sociale grondprijzen voor ontwikkelaars

3. Onze woningbouw opgave en realisatie

Monitoring Woningbouwcijfers

Mandy Postma presenteerde de voortgang van de woondeal Noord-Holland-Noord. Van de 8.450 beoogde woningen zijn 2.342 gerealiseerd tot Q2 2025. Gemeente Texel loopt voorop met 365 woningen (over de helft van hun target).

Er werd benadrukt dat ondanks uitdagingen de realisatiecijfers in de kop van Noord-Holland relatief goed zijn vergeleken met andere regio's.

Conclusies:

- Regio presteert goed in vergelijking met andere gebieden
- Jaarlijkse monitoring en bijsturing noodzakelijk
- Focus behouden ondanks knelpunten

4. Terugkoppeling lokale versnellingsstafels WoonKopLopers

Evaluatie Effectiviteit Versnellingsstafels

Een kritische evaluatie vond plaats over de effectiviteit van de versnellingsstafels. Er werd gepleit voor meer concrete, projectgerichte discussies in plaats van algemene presentaties.

Conclusies:

- Behoeft aan meer projectspecifieke casussen
- Durven concrete problemen te benoemen
- Alle relevante partijen moeten aanwezig zijn bij besluitvorming

Actiepunten:

- Volgende vergadering concrete projectcasus behandelen
- Vooraf duidelijk maken welke expertise vereist is
- Concreet stappenplan ontwikkelen voor knelpunten

5. Welke projecten door naar NHN?

Stikstofproblematiek

Een uitgebreide discussie vond plaats over de stikstofproblematiek en de impact op woningbouwprojecten. De provincie werkt aan een eigen stikstofaanpak met een generieke 30% reductie voor alle sectoren, inclusief woningbouw. Er werd toegelicht dat dit mogelijk oplossingen biedt, waarbij projecten die ten gunste van de natuur zijn mogelijk zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.

Voor de tussenperiode werd geadviseerd om projecten kritisch te bekijken op berekeningsmogelijkheden, vooral door gebruik van elektrisch vervoer, milieuzones, en deelmobiliteit om stikstofuitstoot te minimaliseren. Als alternatief werd de passende beoordeling via ecologische rapporten genoemd, hoewel dit kostbaar is.

Conclusies:

- Wachten op Rijksoplossing kan lang duren
- Provincie werkt aan eigen pakket voor 2027
- Lokale maatregelen kunnen uitkomst bieden

Actiepunten:

- Concrete projecten en woningaantallen inventariseren voor escalatie
- Lokale gemeenten adviseren berekeningen kritisch te bekijken
- Onderwerp escaleren naar Noord-Holland Noord-tafel

Spuitzones en Gewasbescherming

Het onderwerp spuitzones werd besproken als groeiend maatschappelijk issue. De huidige 50-meter regel wordt steeds vaker juridisch betwist door zowel agrariërs als bewoners. Er is een handreiking vanuit het Rijk, maar deze wordt als onvoldoende ervaren voor praktische toepassing.

Er wordt gewacht op onderzoek van RIVM en Universiteit Wageningen, waarvan de resultaten in 2026 worden verwacht. Tot die tijd blijft de 50-meter norm gelden, wat vooral kleinere woningbouwplannen belemmert.

Conclusies:

- Maatschappelijke druk rondom spuitzones neemt toe
- Huidige regelgeving is onvoldoende werkbaar
- Oplossing via Rijk laat op zich wachten

Actiepunten:

- Signaal doorsturen naar landelijke tafel voor betere rekenmethode
- Wachten op RIVM-onderzoek resultaten 2026

Raad van State Procedures

Een concrete casus werd ingebracht over vertragingen bij de Raad van State. Een project op Texel wacht al een jaar op behandeling ondanks een toegezegde versnelde procedure. Contact met de Raad van State levert geen duidelijkheid over planning op.

Er werd geopperd dat wethouders mogelijk meer succes hebben bij directe contact, en dat het nieuwe wetsvoorstel voor directe procedures perspectief kan bieden. Ook werd de mogelijkheid van risicoverzekeringen voor bouwen hangende procedures besproken.

Conclusies:

- Versnelde procedures blijken niet altijd versneld
- Gemeenten voelen zich machteloos tegenover vertragingen
- Nieuwe wetgeving kan perspectief bieden

Actiepunten:

- Onderzoeken van alternatieve contactmogelijkheden Raad van State
- Verkennen van risicoverzekeringen voor bouwen hangende procedures
- Signaal doorsturen naar hogere tafels

Netcongestie

Netcongestie werd als significant probleem geïdentificeerd, met concrete voorbeelden van projecten in Den Helder waarbij woningen maanden leeg hebben gestaan door ontbrekende netaansluitingen. Verschillende projecten lopen vertraging op of moeten uitwijken naar gasaansluitingen.

De provincie biedt ondersteuning via subsidies voor tijdelijke batterijoplossingen, met een eerste project in Zuidplas dat ruim een ton subsidie ontving. Deze batterijen kunnen later verplaatst worden naar andere projecten met vergelijkbare problemen.

Conclusies:

- Netcongestie veroorzaakt concrete vertragingen en leegstand
- Tijdelijke batterijoplossingen bieden perspectief
- Provincie biedt financiële ondersteuning

Actiepunten:

- Concrete projecten inventariseren voor escalatie naar Noord-Holland Noord
- Netbeheerder Liander structureel betrekken bij lokale en regionale tafels
- Uitbreiden van batterijsubsidie-programma

Flexwoningen en Innovatieve Oplossingen

Er werd gesproken over flexwoningen als oplossing, waarbij een substantiële subsidie per woning beschikbaar is. De voorwaarde van verplaatsbaarheid blijkt flexibeler dan eerder gedacht. Ook fabrieksmatige woningbouw werd besproken als mogelijke versnellingsoplossing, met emissieloze productie en transport.

Conclusies:

- Hoge subsidie maakt flexwoningen aantrekkelijker
- Fabrieksmatige bouw biedt versnellingsmogelijkheden
- Corporaties blijven terughoudend over investeringen

Actiepunten:

- Lokale tafels moeten concrete plannen voor flexwoningen ontwikkelen
- Verkennen samenwerking met fabrieksmatige bouwers

6. Marktconsultatie Den Helder

Zeestad (ontwikkelbedrijf van Den Helder) presenteerde een marktconsultatie voor twee grote projecten: Dijkwartier (300 woningen, potentieel 1200) en Spoorweg Haven (80-100 woningen, potentieel 300-400). Er werd gezocht naar risicodragende marktpartijen vanwege gewijzigde rol van de woningcorporatie.

Conclusies:

- Regionaal ontwikkelbedrijf zou meerwaarde kunnen hebben
- Marktconsultatie loopt tot 4 november

Actiepunten:

- Verkennen uitbreiding Zeestad tot regionale organisatie
- Marktpartijen kunnen zich nog aanmelden voor consultatie

7. Investeringscapaciteit – Welke projecten door naar NHN?

Wet Regie en Gemeentelijke Ruimte

Er werd een concrete vraag gesteld over de ruimte die gemeenten hebben binnen de Wet Regie om eigen eisen te stellen aan woningbouw. Specifiek ging het om de spanning tussen landelijke kaders (30% sociaal, 40% middensegment) en lokale politieke wensen voor meer betaalbare woningen.

Het dilemma ontstaat wanneer corporaties hun sociale huurtaak niet kunnen vervullen, maar gemeenten wel betaalbare woningen willen realiseren in het middensegment, wat ten koste gaat van de woningproductie.

Conclusies:

- Onduidelijkheid over gemeentelijke handelingsruimte binnen Wet Regie
- Spanning tussen landelijke kaders en lokale behoeften
- Behoefte aan meer duidelijkheid vanuit Rijk

Actiepunten:

- Concrete vraag voorleggen aan Rijk over gemeentelijke bevoegdheden
- Escaleren naar Noord-Holland Noord-tafel

7. Afronding

Monique Stam dankt de aanwezigen voor de inbreng en hoopt iedereen bij een volgende versnellingsstafel weer te zien.