

Aan de gemeenteraad

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Ons kenmerk	: D603885
Team	: Beleid en Vastgoed	Zaaknummer	: Z23 111465
Contactpersoon	:	Uw brief van	:
		Uw kenmerk	:
Bijlage(n)	: Woondeal 2.0	Verzenddatum	: 7 maart 2023

Onderwerp : Raadsinformatiebrief Woondeal 2.0

Geachte raad,

Het college heeft, na consultatie van uw raad op 23 februari een besluit genomen over het tekenen van de Woondeal. In uw commissie is geconcludeerd dat dit een college verantwoordelijkheid is en er tevens ondersteuning gevoeld werd voor ons standpunt. In deze raadsinformatiebrief geven wij een korte toelichting waarom het college zich niet kan vinden in deze Woondeal.

Het college heeft, na consultatie van uw raad op 23 februari op 7 maart 2023 besloten om de Woondeal 2.0 regio Noord-Holland Noord niet te ondertekenen. Er wordt met de woondeal een stap gezet richting een grotere regierol voor de provincie Noord-Holland en worden er verwachtingen gewekt die tot verlies aan vertrouwen kunnen leiden als deze niet worden waargemaakt. De Woondeal gaat ook over onderwerpen waar het primaat bij de gemeenteraad ligt, zoals het voorschrijven van het streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad en 2/3e betaalbaarheid in nieuwbouwplannen.

De Woondeal vraagt veel van gemeenten en betreft inhoudelijke en procesafspraken. Zo zullen bijvoorbeeld de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van gemeenten terecht moeten komen en zal lokaal beleid moeten worden aangepast. Grosso modo is de Woondeal meer een statement dat we met z'n allen de problematiek op de woningmarkt gaan oppakken dan dat de Woondeal daadwerkelijk tot meer en snellere woningbouw leidt. Ook bij een statement of een intentie moet de toets plaatsvinden dat zaken ook daadwerkelijk voor elkaar komen. Door de snelheid en haast in het proces van ondertekening lijkt de woondeal ook niet overeen te komen met de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet. Daar is geen sprake van 30% sociale huur in de bestaande bouw, maar van 30% bij nieuwbouw. Dit is in overeenstemming met ons coalitieakkoord.

Coalitieakkoord 2022-2026 gemeente Castricum

De Woondeal 2.0 gaat niet samen met het 'Coalitieakkoord 2022-2026 gemeente Castricum'. Voor de woningprogrammering gaat het coalitieakkoord bij nieuwe projecten uit van:

- 40% sociale woningbouw, waarvan 30% sociale huur en 10% sociale koop;
- 40% in de categorie middenhuur en middenkoop;
- 20% vrije sector.

Randvoorwaarden

Onderstaande zaken zijn volgens het college randvoorwaardelijk, maar niet in de Woondeal 2.0 overgenomen:

- De mobiliteitsopgave moet volledig en expliciet worden overgenomen uit de al bestuurlijk vastgestelde Woondeal en het addendum, plus middelen als onderdeel van de woondeal 2.0. De woningopgave en mobiliteitsopgave gaan samen op en daar horen ook financiële afspraken bij.
- Procesmatig respecteren van de bevoegdheden van de gemeenteraden en inhoudelijk respecteren van de raads- en collegeakkoorden tenzij de raad/coalitie zelf anders beslist.
- Geen onrealistische of onhaalbare opdrachten waar het de kwalitatieve opgave betreft in de bestaande sociale voorraad of iets afspreken waarvan in redelijkheid niet verwacht kan worden dat het gerealiseerd kan worden.
- In de Woondeal is niets opgenomen over bouwmogelijkheden in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Aan de randen van de bebouwde omgeving van onze dorpen zou gekeken moeten worden naar de mogelijkheden om woningbouw toe te staan zonder dat de ruimtelijke kwaliteit geweld wordt aangedaan, zoals bijvoorbeeld Zuid III in Akersloot.

Sociale woningbouw

Het voornemen is dat alle gemeenten in 2023 in de nadere uitwerking van hun programmering stappen zetten om naar een "fair share" in de voorraad toe te groeien. De percentages sociale voorraad in gemeenten zijn echter historisch ontstaan en verschillen enorm. Daarom is het simpelweg stellen dat gemeenten naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad moeten toegroeien een te eenvoudige voorstelling van zaken. Er wordt hiermee ook in de bevoegdheid van de gemeenteraad en het Samenwerkingsakkoord getreden. Voor Castricum is het toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad niet haalbaar en niet wenselijk. Onderstaande tabel laat zien hoeveel sociale huurwoningen er bijgebouwd moeten worden om naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad toe te groeien (gegevens 2021).

	2021		2030		Aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen
	Sociale huur corporaties	Aantal woningen	Sociale huur corporaties	Aantal woningen	
Castricum	2.560 (16%)	16.020	5.769 (30%)	19.229	3.209

Niet wenselijk omdat er ook grote vraag is naar andere marktsegmenten. Het meest recente woningmarktonderzoek (Woningmarktonderzoek Kennemer Wonen en de gemeente Castricum, augustus 2021) geeft hier een duidelijk beeld over. Er is in Castricum meer vraag naar sociale koop (categorie 1 en 2) en middenhuur dan naar sociale huurwoningen. Wel is er in de Woondeal een escape opgenomen: Indien het toegroeien naar 30% in de voorraad evident niet logisch of haalbaar is, kan hierop via het Bestuurlijk Woondeal overleg tussen Rijk en regio een uitzondering worden gemaakt. Aangezien het toegroeien naar 30% sociale huur voor veel (kleinere) gemeenten niet wenselijk en niet haalbaar is lijkt dit ons geen echte uitzondering.

Lokale woningmarktonderzoeken zouden leidend moeten zijn.. Deze geven immers het beste inzicht in de benodigde aantallen sociale huurwoningen voor nu en in de toekomst. Verstandiger is om dit over te laten aan de subregio's. Bovendien vinden wij het zuiver om te doen wat je afspreekt. Ook bij een intentie

Consequenties

De te maken afspraken in de Woondeal 2023 zijn inspanningsverplichtingen (geen resultaatsverplichtingen) die voortkomen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het ministerie zet in op regionale deals die door alle gemeenten worden ondertekend. Een Woondeal hoeft niet af te ketsen op aarzeling bij één gemeente in de regio, maar dat betekent niet dat het ministerie de gemeente niet zal aanspreken op de uitgangspunten van de Nationale Woon- en Bouwagenda (met name op het gebied van betaalbaarheid). De Woondeal kan gezien worden als afsprakenkader vooruitlopend op wetgeving en is een kans voor regio's en gemeenten om voorafgaand aan dat proces afspraken te maken met de minister. De consequenties van het niet ondertekenen zijn:

- het niet deelnemen aan het afsprakenkader voorafgaand aan wetgeving;
- het mogelijk missen van de portaalfunctie voor investeringsmogelijkheden bij BZK;
- het mogelijk verlies van goodwill.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Castricum,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. van Twuijver'.

De heer W. van Twuijver
secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Mans'.

De heer drs. A. Mans
burgemeester