

Aan:

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
De Gedeputeerde voor Wonen van de provincie Noord-Holland,
De Colleges van B&W van de gemeenten in NHN

Geachte minister, gedeputeerde en wethouders,

Vanuit onze netwerkorganisatie Woningmakers Westfriesland zetten wij ons al jaren in om de samenwerking tussen overheid en markt te bevorderen en zo waren wij ook betrokken bij de totstandkoming van de Woondeal NHN 1.0. Eerst vanuit de 16 gemeenten, later ondertekende ook de provincie. Nu krijgt de Woondeal 2.0 nog meer status door haar positie in de woningbouwambitie van het Rijk.

Al jaren zien wij dat nauwe samenwerking tussen marktpartijen en overheden een bittere noodzaak is om de woningbouw op tempo te krijgen en houden. De ervaring leert ons dat als het erop aan komt het moeilijk is om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen. Ook in de jaren van economische meewind die achter ons liggen is het ons niet gelukt voldoende woningen te bouwen. Dat alleen al toont de noodzaak om via een instrument als de Woondeal die samenwerking in de woningbouw handen en voeten te geven en de afspraken daarin na te komen.

Het proces om tot een woondeal te komen ging niet zonder rimpels. Verschillende belangen, verschillende werkculturen en op punten nog een broos onderling vertrouwen speelden het proces parten. Stap voor stap kwamen we vooruit en vonden elkaar beter. Hoewel dat mooi is realiseren we ons dat we er nog niet zijn. We hebben bij gemeenten gezien dat het gevoel van urgentie groeide en het onderwerp hoger op de agenda kwam. De provincie komt vanuit een rol als hoeder van ruimtelijke kwaliteit en groen nu (ook) in de positie van aanjager van de woningbouw en hoeder van de prestatieafspraken in de deal. Dat vraagt van de provincie een radicaal andere rol en cultuur dan in de periode achter ons. Bij het Rijk vinden we dat de rol van realiserende partijen beter herkend mag worden. En wij marktpartijen mogen onze expertise beter inbrengen en soms wat geduld hebben bij politiek-bestuurlijke processen. Met andere woorden: het ontstane vertrouwen moet zich in de praktijk bewijzen in de periode die voor ons ligt.

In veel overheidsdocumenten zien we dat de woningbouw vooral wordt benaderd als een zaak van overheidsregie en beleidsregels. Maar om woningen te bouwen zijn marktpartijen nodig die bouwen of daar

Martin Bosch
strategisch adviseur

06 143 88 221
martin@woningmakers.nl

www.woningmakers.nl

Datum
7 maart 2023

Uw kenmerk
--

Ons kenmerk
WM2023.005

Bijlagen
--

Onderwerp
Adhesie Woondeal NHN

KvK 81559518
BTW NL8621.37.639.B01
Bank
NL96 RABO 0364 3378 93

opdracht voor geven. De nationale ambitie van 900.000 woningen tot en met 2031 vergt een private investering van 300—400 miljard euro, dat is meer dan de omvang van de Rijksbegroting. Dit betreft risicovolle investeringen, zeker in het tijdsgewricht van dalend consumentenvertrouwen, stijgende hypotheek- en andere rente, nog steeds stijgende materiaalkosten, beperkt beschikbare arbeid op vele fronten (bouw, ambtenaren, procesmensen) en een te beperkt aantal uitvoeringsgerede bouwlocaties. Een eerste *reality check* met marktpartijen in het proces van de Woondeal NHN liet zien dat de verwachting is dat bij ongewijzigde werkwijze en omstandigheden niet meer dan ongeveer de helft van de woningen gerealiseerd zal zijn voor 2032. Risico's die alleen goed gemanaged kunnen worden als iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt. Bijvoorbeeld: aanwijzen van nieuwe locaties als de bestaande lijst onvoldoende woningen oplevert; een beleidsambitie die passend is bij de project- en marktomstandigheden; verdelen van het werk over publieke en private partners om met de beperkte menskracht het maximale te doen. En de bereidheid om goed naar elkaar te luisteren om problemen in gezamenlijkheid op te lossen. Marktpartijen willen en kunnen hier een belangrijke rol in spelen.

Voor de Woningmakers is het best een sprong om in de woondeal NHN samen met overheden verantwoordelijkheid te nemen voor 40.000 nieuwbouwwoningen. Laten we eerlijk zijn: in onze achterban zijn marktpartijen die eerst willen zien dat het anders gaat voor ze vol hun vertrouwen kunnen geven. Ook tijdens het proces van de Woondeal zelf heeft menig een schrik opgelopen. Desalniettemin zijn wij blij dat in de Woondeal NHN een governance is afgesproken waarbij de marktpartijen een positie in het besluitvormingsproces hebben. Bijvoorbeeld bij het aanwijzen van de nieuwe locaties is dat een harde noodzaak. Om te weten in een *reality check* hoe veel woningen de actuele planlijst oplevert, maar ook om met deskundigheid van de werkvloer te bepalen waar wel snel gebouwd kan worden.

Een eerste mooie stap van de zeven Westfriese gemeenten is dat zij op de dag van ondertekening van de Woondeal NHN al een meeting organiseren om Achtervanglocaties te bepalen teneinde het benodigde bouwtempo in de Woondeal NHN te kunnen halen.

Alles overwegende willen wij de schouders vol onder de Woondeal NHN zetten om de huizen te bouwen. Voor al de mensen die nu een woning nodig hebben.

Met vriendelijke groet,

Cees Tip,

voorzitter

Martin Bosch,



secretaris

Lijst van ontwikkelende partijen:

Marktpartijen:



BPD
ontwikkeling



Boekweit|Olie
Nieuwbouw-
specialisten



HSB
Ontwikkeling



Klaver agrarisch
vastgoed



Kuin vastgoed-
ontwikkeling



Ooms Bouw &
Ontwikkeling



STED
development



Timpaan



USP Vastgoed



VBM
Ontwikkeling



A-Zeven
project-
ontwikkeling



ZeemanVastgoed

Woningcorporaties:



Het Grootslag



Intermaris



Welwonen



De
Woonschakel