VERSLAG VERSNELLINGSTAFEL GEMEENTE HEILOO

Datum	:	woensdag 26 juni 2024
Tijd	:	9.00 uur – 11.00 uur
Locatie	:	gemeente Heiloo, Commissiezaal 1, Westerweg 252

Krista Walter, bestuurder Kennemer Wonen & lid Kopgroep Woon Gangmakers, heet de deelnemers welkom en Ronald Vennik, wethouder Wonen gemeente Heiloo, geeft een korte toelichting op de locatie, de voormalige Rabobank, waar de gemeente Heiloo huist tezamen met de bibliotheek Heiloo.

Agendapunten: Hoe staat het met de projecten, de voorraad, de versnelling en de knelpunten die mee kunnen worden gegeven aan de regionale en landelijke versnellingstafel. En het geld en capaciteit die door het rijk beschikbaar worden gesteld om de woningbouw te versnellen.

Monitoring

André Fictoor, senior beleidsmedewerker Beleid en Vastgoed de BUCH, geeft een toelichting op de monitor plancapaciteit van de provincie Noord-Holland en de monitor waar regio Alkmaar sinds ruim een half jaar mee werkt.

- Alle woningbouwplannen vanaf twaalf woningen worden ingevoerd;
- Elke maand wordt in het eigen systeem automatisch de plancapaciteit van de provincie ge-uploaded (plancapaciteit is (vooralsnog) niet toereikend genoeg);
- Het eigen monitorsysteem licht prijscapaciteit, eensgezins- of meergezinswoningen, sociale huur of particuliere koop of huur toe;
- Alle info kan worden samengevoegd, zodat inzichtelijk is wat in de gehele regio wordt opgeleverd.

Streven is dat in de tweede helft van dit jaar het monitorsysteem openbaar zal zijn.

Vragen

- Wordt er ook rekening gehouden met de RO procedure?
  De bestemmingsplannen en fases worden wel bijgehouden.
  Het betreft een eigen systeem, nu nog ontbrekende, informatie kan worden toegevoegd.

- Wordt er ook rekening gehouden met de woonbehoefte?
  De bedoeling is om het dashboard uit te breiden.

- Hoe frequent doet de gemeente woononderzoek naar woonbehoefte?
  Waar ligt de behoefte, waar zijn er tekorten. Ook deze data zou in het systeem moeten worden opgenomen.
  Woon Gangmakers kan in het onderzoek naar woonbehoefte een rol in spelen.

- Aan hoeveel woningen wordt nu gewerkt? Het zou goed zijn om hier zicht op te hebben.
  In de programmering staan 1924 woningen.
  Wanneer wordt opgeleverd. Oplevering is deels afhankelijk van de Raad van State procedures.

- Er wordt aan veertien verschillende projecten gewerkt.
  O.a. Zandstroom 1278, Zuiderloo 144, Duinzicht 56, Lagelaan 90, locatie op GGZ terrein 91 woningen.

- Walter Brander meldt dat de monitoring van K&K ook inzicht levert in de marktbehoefte.
  Ook Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft een woonbehoefteonderzoek Westfriesland uitgevoerd.
  Hoe deze informatie in het systeem op te nemen?

Zandzoom

Walter Brander, teammanager projecten a.i., geeft een update over de ontwikkelingen Zandzoom.

- Zandzoom is opgedeeld in vijf gebieden, grotere en kleinere grondbezitters en ontwikkelaars zijn actief.
- Het is een langlopend proces.
- Een programmering van 1278 woningen.
- Er is ook ruimte voor andere functies.
- Van de invulling staat 2/3 al vast, gekozen is voor duurdere woningen (daarom is in het college opgenomen dat er op andere plekken meer sociaal en betaalbaar komt).

Sluit woningtypologie nog aan op de actuele behoefte?

Stand van zaken proces

- Vaststelling door B&W ontwerpbestemmingsplan Zandzoom op 11 december 2023.
- Na inzage zijn er meerdere zienswijzen ingediend.
- Er is nader onderzoek naar effecten op het verkeersnetwerk uitgevoerd.
- Toetsingsadvies van de Commissie MER (ambitie is extreem hoog):
  - meer rekening houden met de effecten op het gebied van natuur, biodiversiteit, landschap, cultuurhistorie en archeologie
  - knelpunten verkeersnetwerk in relatie tot aansluiting A9
- Vaststelling bestemmingsplan gepland op 16 december 2024.

Opgemerkt wordt dat verkeer en stikstof de grootste knelpunten zijn voor Zandzoom.
Als vaststelling vóór de herinschattingscalculator stikstof plaatsvindt, dan is het niet nodig nieuwe berekeningen te laten opstellen.

Uitdagingen

- Stikstofcompensatie
- Oplossen knelpunten verkeersnetwerk
  - aansluiting A9
  - afstemming gemeenten Alkmaar en Castricum en provincie Noord-Holland
- Zienswijzen bestemmingsplan

Het is een ingewikkelde gebiedsontwikkeling.
Verkeer en parkeren zijn factoren die opgelost dienen te worden.
Samenwerking met gemeenten (Alkmaar, Castricum en Uitgeest) en provincie is van belang.

Zijn er ideeën

- Volgtijdelijkheid zou een oplossing tot versnelling kunnen zijn.
- Praktischere inbreng van de provincie.
- Andere zienswijze op parkeren en mobiliteit.
- Een integrale omgevingsvisie opstellen.
- De Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 aanpassen.
- Blijven agenderen: hoe krijgen we Noord-Holland van het slot. Het rijk moet druk uitoefenen op de provincie. Voorbeelden aanleveren.
- Daadkrachtig optreden.

Voor Zandzoom is geld wel een punt. Hoe langer het duurt, hoe duurder het wordt.

Standaard overeenkomsten

Gaat het werken met standaard overeenkomsten helpen bij het versnellen.
Waarom duurt de afhandeling van een anterieure overeenkomst zo lang. Zowel bij anterieure als niet standaard overeenkomsten zouden er afspraken moeten worden gemaakt over de tijdsperiode van de afhandeling. Ligt het aan de capaciteit? Er worden ambities gestapeld waardoor het langer duurt. Meerdere afdelingen kijken er naar. Het pakket is te groot.
Gaat het helpen als marktpartijen een verzoek neerleggen dat afhandeling vier tot zes weken zou moeten duren.

Als er binnen de BUCH meer samenwerking en uniformiteit zou zijn, gaat dit al helpen.
Hoe kom je met elkaar, gemeente, marktpartijen en corporaties, in de juiste flow.

Wat makkelijkere gebieden voorrang geven om te versnellen.
Planningen in de BUCH naast elkaar leggen en een gezamenlijk planning opstellen.

Walter Brander meldt dat er wordt gewerkt aan standaardisering. Er worden stappen gemaakt die de zaken kunnen bespoedigen.

Wat kan Woon Gangmakers doen om werk uit handen te nemen?
Het moet wat operationeler: een werksessie opstellen.
Voorstel is dat Woon Gangmakers een brief aan het college stuurt met het aanbod om een werksessie te organiseren. De genodigden marktpartijen brengen eigen partijen (gespecialiseerde bureaus) mee die bestemmingsplannen schrijven en omgevingsvergunningen toetsen.

Subsidiekansen
Er is een regionaal team in Alkmaar die ervaring heeft met het aanvragen van subsidies.
(Zie Subsidieteam Regio Alkmaar STEAM ondersteunt bij het vinden van fondsen. | Regio Alkmaar)
Binnen de BUCH is er weinig ervaring met subsidies.
Vraag aan de marktpartijen is om te attenderen op en te helpen bij het aanvragen van subsidies.
Er blijft behoorlijk wat liggen aan subsidies.
Aan de voorkant van projecten bespreken van welke subsidies voor gebiedsontwikkelingen kunnen worden aangesproken op regionaal, landelijk en Europees niveau.
De kunst is om de juiste subsidies aan te vragen. Als op alles wordt ingezet, dan krijg je niets.
Het vraagt veel lobby en papierwerk, het kan weinig voordelen bieden, maar er valt zeker wat te halen. Dit onderwerp gezamenlijk agenderen.

Vraag van de gemeente: in gesprek over kansen voor locaties en tijdelijke huisvesting?
De gemeente Heiloo kijkt ook naar locaties voor tijdelijke huisvesting. De marktpartijen zouden ook kunnen meedenken. Locaties waar nu geen ontwikkelingen plaatsvinden, wellicht toch beschikbaar stellen voor tijdelijke huisvesting om grond niet onbenut te laten. Ook voor ontwikkelaar wellicht aantrekkelijker om grond te ontwikkelen dan te laten liggen?
Tijdelijk is tien jaar. Flexwoningen / huisvesting voor specifieke doelgroepen.
Voorbeeld wordt gegeven dat een gemeente een locatie heeft teruggekocht van een ontwikkelaar, maar met recht van eerste terugkoop door de ontwikkelaar.

Ervaringen uitwisselen
Liander (werkwijze), casuïstiek ophalen
- Meer in wijkpoplossingen denken.
- Belangrijk dat de gemeente aangeeft welke ontwikkelingen prioriteit hebben.
- Planning zo exact mogelijk melden.

Participatie (hoe gaan we om met weerstand van belangen groeperingen)
Helaas zijn sommige mensen principieel tegen alles. Schiften van mensen die principieel tegen zijn en mensen die gebrek aan informatie hebben.
- Goed informeren / goed communiceren / goed framen.
- Woningzoekenden moeten in beeld worden gebracht.

Zien we aanvullend nog andere versnellingsmogelijkheden? Best practices?
- Jacques van Berkel meldt dat meer maatwerk betreffende het BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) wenselijk is en met de provincie af te spreken hoe met het proces om te gaan.
- Gem Bot biedt aan om met zijn expertise te helpen bij het delen van planningen om zo te verkennen waar de mogelijkheden liggen om te versnellen.
- Woon Gangmakers gaat een werksessie organiseren.

DEELNEMERS VERSNELLINGSTAFEL
GEMEENTE HEILOO

Jacques van Berkel	Dura Vermeer Bouw Midden West B.V.
Gem Bot	Bot Bouw
Walter Brander	de BUCH
Andre Fictoor	de BUCH
Bas Kalter	BPD
Mark Meijer	KBWonen
William Smit	Kennemer Wonen
Ronald Vennik	Gemeente Heiloo
Martin Verzijde	Timpaan Noord
Christa van Vlodrop	Woon Gangmakers
Krista Walter	Kennemer Wonen / Woon Gangmakers
Sebastiaan van Zoelen	De Geus Bouw / Woon Gangmakers