**Verslag concept**

**Commissie Ruimte – vervolgvergadering 22 oktober 2026**

| | | |
|---|---|---|
| Datum commissievergadering | : | 22 oktober 2026 |
| Commissievoorzitter | : | mw. M. Poot |
| Commissie-adviseur | : | mw. S. Neeskens |
| Telefoonnummer/e-mail | : | neeskenss@noord-holland.nl |

**Aanwezig:**

| | | |
|---|---|---|
| Commissievoorzitter: | | : mw. M. Poot |
| Commissiegriffier: | | : mw. S. Neeskens |
| Leden van de commissie: | BBB | : mw. A. den Boer, mw. I. de Sain |
| | VVD | : dhr. J. van Gilse |
| | D66 | : mw. L. Berkvens |
| | PvdA | : mw. G. de Boer, dhr. A. Karar |
| | PVV | : dhr. D. De Moel |
| | SP | : mw. H. Bouhlel, mw. R. Alberts, dhr. J. Kes |
| | CDA | : dhr. S. Dijk |
| | JA21 | : dhr. G. Hartog, dhr. R. Broertjes |
| | PvdD | : dhr. M. Hanou |
| | Volt | : mw. B. van den Bogaerde |
| | 50PLUS | : dhr. H. Faassen, dhr. R. Nijkamp |
| | ChristenUnie | : dhr. M. Klein |
| | Fractie De Weerdt | : statenlid M. de Weerdt |
| Gedeputeerden: | dhr. J. Beemsterboer | |
| Notulist | mw. H. Fuite (Notuleerservice Nederland) | |

## 1 Heropening

De **voorzitter** heropent de vergadering om 18.30 uur en heet de aanwezigen welkom. De voorzitter meldt dat statenleden vanwege technische storingen gedurende het eerste deel van de vergadering niet digitaal kunnen deelnemen. Mevrouw De Sain (BBB) spreekt namens mevrouw Den Boer (BBB) en de heer Dijk (CDA) namens de heer Klein (ChristenUnie). Afwezig zijn de Statenleden De Graaff en Korzelius (GL) en gedeputeerde Rommel.

## 2 A-agenda Wonen

### 2.a Startnotitie voor het Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma Noord-Holland

GS heeft de startnotitie voor het Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma Noord-Holland vastgesteld. De startnotitie beschrijft de opgave, de beoogde inhoud en het proces om te komen tot het programma. Het programma geeft richting aan de provinciale inzet voor voldoende, betaalbare en passende woningen. Daarbij is er nadrukkelijk aandacht voor de huisvesting van aandachtsgroepen, zoals ouderen, studenten, arbeidsmigranten en mensen die met spoed een woning nodig hebben.

Behandelvoorstel: De startnotitie wordt als A-stuk behandeld, conform de afspraak dat PS hierover besluit. De bespreking richt zich op het participatieproces. De participatie is inmiddels gestart, omdat het stuk aanvankelijk als B-stuk was geagendeerd. Hierdoor sluit de planning niet geheel aan op de besluitvorming.

De **voorzitter** geeft het woord aan de commissieleden voor het stellen van vragen in de eerste termijn.

De heer **Hanou** (PvdD) benadrukt de urgentie van de woningnood, maar vindt dat woningbouw in samenhang moet worden gezien met natuur, biodiversiteit, klimaat, leefbaarheid en bereikbaarheid. Hij maakt zich zorgen over uitzonderingen voor woningbouw in beschermd landschap, met name de grens van 25 woningen en de eventuele cumulatieve effecten. Ook mist hij een integrale natuur- en stikstoftoets en meer ambitie voor natuurinclusief, circulair en biobased bouwen. Hij pleit voor herinvoering van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij eerst bestaande gebouwen en binnenstedelijke locaties worden benut voordat buiten bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd.

Interruptie van mevrouw **De Boer** (PvdA), zij vraagt de heer Hanou of hij uit de startnotitie opmaakt dat het college wil afwijken van het uitgangspunt om binnenstedelijk te bouwen.
De heer Hanou (PvdD) vindt dat de startnotitie onvoldoende grenzen stelt aan woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied. Hij pleit voor de waarborg dat eerst bestaande gebouwen worden benut, vervolgens binnenstedelijk wordt gebouwd en pas daarna buiten bestaand stedelijk gebied.

De heer Hanou vervolgt zijn betoog en pleit voor voldoende betaalbare woningen in samenhang met landschap, natuur, water, bodem en gezondheid. Hij vraagt of GS deze ambitie voor een duurzame en leefbare provincie deelt.

De heer **Nijkamp** (50PLUS) benadrukt dat passend wonen voor ouderen ook vraagt om goede voorzieningen en bereikbaarheid. Hij vraagt hoe ouderenorganisaties bij de participatie worden betrokken en wanneer PS het communicatie- en participatieplan ontvangt. Ook vraagt hij hoe de bereikbaarheid wordt gewaarborgd als woningbouw vooruitloopt op mobiliteitsinvesteringen en wanneer PS inzicht krijgt in de aangekondigde budgetclaim. Hij wil weten wanneer PS wordt geïnformeerd over de eerste resultaten en analyses van het nieuwe systeem voor het monitoren van de plancapaciteit.

De heer **De Moel** (PVV) wijst op de woningnood onder jongeren, gezinnen en ouderen. Hij vindt het onacceptabel dat thuiswonende starters geen perspectief hebben op een eigen woning en bekritiseert de uitspraken van de minister hierover. Volgens de PVV vergroot immigratie de druk op de woningmarkt en moet dit worden meegenomen in het volkshuisvestingsbeleid. De fractie pleit voor een forse beperking van immigratie.
Interruptie van mevrouw De Boer (PvdA), zij vraagt of de PVV zich realiseert dat dat de provincie niet over migratiebeleid gaat.
Interruptie van mevrouw Berkvens (D66), zij sluit zich hierbij aan en vraagt waarom de PVV migratie bij dit onderwerp betrekt.
De heer De Moel (PVV) antwoordt dat arbeidsmigratie de woningvraag vergroot en daarmee relevant is voor het provinciale volkshuisvestingsbeleid.
De heer De Moel wil inzicht in de invloed van internationale migratie op de woningbouwopgave en vraagt of GS bij het Rijk wil aandringen op beperking van migratie. Ook vraagt hij welke concrete verbeteringen het programma oplevert voor starters. Hij benadrukt het belang van betaalbare woningen voor jongeren, gezinnen en ouderen.
Interruptie van de heer Hanou (PVV), hij vraagt wie de woningen moet bouwen.
De heer De Moel antwoordt dat hiervoor arbeidsmigranten nodig zijn, die zelf ook woonruimte nodig hebben.
Interruptie van mevrouw Berkvens (D66), zij wijst op de tegenstrijdigheid tussen de behoefte aan arbeidsmigranten en de wens om immigratie te beperken.
De heer De Moel verduidelijkt dat hij niet pleit voor beperking van arbeidsmigratie.

Mevrouw **De Sain** (BBB) benadrukt het belang van snelle realisatie van betaalbare woningen voor starters, gezinnen en ouderen. Zij steunt regionale afspraken, maar vraagt ruimte voor lokaal maatwerk en minder belemmerende regels. Zij vraagt GS hoe de provincie regie kan voeren zonder gemeenten te belemmeren en wat nodig is om woningbouwplannen daadwerkelijk te realiseren. Ook vraagt zij aandacht voor economisch daklozen.

De heer **Dijk** (CDA) is positief over de startnotitie en steunt de aandacht voor betaalbare woningen, regionale samenwerking en een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Hij pleit ervoor niet uitsluitend binnenstedelijk te bouwen, zodat voldoende ruimte blijft voor groen, voorzieningen en klimaatadaptatie. Ook vraagt hij om eenduidig regionaal beleid voor het verhuren van kamers in bestaande woningen.

Interruptie van mevrouw **Berkvens** (D66), zij wijst erop dat dreigend dak- en thuislozen niet zijn opgenomen bij de aandachtsgroepen waarvoor de provincie meer regie wil voeren. Zij vraagt of het CDA vindt dat de provincie ook voor deze groep een regierol moet vervullen of dit op zijn minst moet onderzoeken.
De heer Dijk is het daarmee eens en vindt dat deze doelgroep meer aandacht en provinciale sturing verdient.

Interruptie van de heer Nijkamp (50PLUS), hij vraagt wat de heer Dijk bedoelt met ‘sturende regie’.
De heer Dijk verduidelijkt dat hij het met mevrouw Berkvens (D66) eens is dat de provincie een actieve rol moet spelen bij de aanpak van dreigende dak- en thuisloosheid. Of dit een sturende of regierol moet zijn, laat hij in het midden.

De heer Dijk vervolgt zijn betoog en vraagt bij de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma meer aandacht voor de relatie tussen woningbouw en het voorzieningenniveau in wijken en dorpen.

Interruptie van mevrouw **De Sain** (BBB), zij vraagt of woningbouw, gezien de urgentie, geen voorrang moet krijgen op voorzieningen en bereikbaarheid.
De heer Dijk erkent het belang van snelle woningbouw, maar benadrukt dat ook ontmoetingsplekken en sociale voorzieningen nodig zijn.
Mevrouw De Sain vindt dat voorzieningen eventueel later kunnen volgen.

De heer Dijk wil dat deze in ieder geval vanaf het begin worden meegenomen in de plannen.

Interruptie van statenlid **De Weerdt** (fractie De Weerdt), hij vraagt of de verantwoordelijkheid voor voorzieningen niet bij gemeenten kan blijven.

De heer Dijk stelt dat provinciale regie vooral in dunbevolkte gebieden nodig kan zijn om het voorzieningenniveau op peil te houden. Hij benadrukt dat de capaciteit van voorzieningen in wijken en dorpen moet meegroeien met de woningbouwopgave. Hij is positief over de startnotitie en ziet zijn aandachtspunten graag terug in het concept van het provinciale volkshuisvestingsprogramma.

Vervolginterruptie van statenlid De Weerdt, hij vraagt of PS en niet GS, het programma zouden moeten vaststellen.
De heer Dijk (CDA) benadrukt dat hij vooral wil dat de aandachtspunten van het CDA in het programma worden meegenomen.

De heer **Van Gilse** (VVD) heeft kritiek op de toenemende regulering van de woningmarkt en de gevolgen daarvan voor investeerders en woningbouw. Hij vindt het belangrijk dat het volkshuisvestingsprogramma aansluit bij de woningbehoefte, met meer aandacht voor grondgebonden woningen. Hij vraagt GS om ook de cumulatieve effecten van binnenstedelijke verdichting op groen, waterberging, hittestress en leefbaarheid te monitoren.

Interruptie mevrouw **Berkvens** (D66), zij wijst op de verantwoordelijkheid van de VVD voor het landelijke woningbouwbeleid.
De heer Van Gilse stelt dat regeringspartijen compromissen moeten sluiten die niet altijd overeenkomen met hun eigen programma.

Interruptie van de heer **Hanou** (PvdD), hij vraagt of natuurinclusieve woningbouw op voormalige veeteeltgebieden een alternatief kan zijn voor binnenstedelijke verdichting.
De heer Van Gilse benadrukt dat de VVD ook aan de randen van steden en dorpen wil bouwen om ruimte te bieden aan grondgebonden woningen en de druk op binnenstedelijke gebieden te verminderen. Op de vraag van de heer Hanou of de VVD terughoudend wil zijn met uitzonderingen voor bouwen in beschermd landschap, verwijst de heer Van Gilse naar de bestaande afspraken over maatwerk en projecten tot 25 woningen.

Vervolginterruptie de heer **Hanou** (PvdD), hij vraagt wanneer de VVD voor het laatst tegen een woningbouwplan in beschermd landschap heeft gestemd. De heer Van Gilse benadrukt dat de VVD veel vertrouwen heeft in het beleid van GS en de voorstellen die daaruit voortkomen.

De heer Van Gilse vervolgt zijn betoog en vraagt hoe GS omgaat met vergevorderde woningbouwprojecten die niet voldoen aan de betaalbaarheidsnormen. Hij wil weten wanneer een project als vergevorderd geldt en of bestaande plannen hierdoor vertraging kunnen oplopen of worden tegengehouden.

Interruptie van mevrouw **De Boer** (PvdA), zij vraagt of de VVD wil afwijken van de wettelijke betaalbaarheidsnormen en waarschuwt dat uitzonderingen een vrijbrief kunnen worden voor projectontwikkelaars.
De heer Van Gilse benadrukt dat de normen moeten worden nageleefd, maar vraagt aandacht voor vergevorderde projecten waarin al veel is geïnvesteerd.

Interruptie van de heer **Nijkamp** (50PLUS), hij wijst erop dat industrieel bouwen de bouwtijd kan verkorten en mist aandacht hiervoor in de startnotitie.
De heer Van Gilse geeft aan dat industrieel en flexibel bouwen vooral tijdwinst oplevert tijdens de bouwfase, maar nauwelijks in de planvorming.

Interruptie van mevrouw **Berkvens** (D66), zij deelt de mening dat betaalbaarheidsnormen niet achteraf aan vergevorderde projecten moeten worden opgelegd, maar vindt dat projecten in een vroeg stadium hier wel rekening mee moeten houden.
De heer Van Gilse onderschrijft dit dilemma en vraagt hoe GS hiermee wil omgaan. Hij wil weten hoe GS de gevolgen van stikstof en netcongestie verwerkt in de plancapaciteit en woningbouwafspraken. Hij informeert hoe tegenvallende realisatiecijfers worden opgevangen en of het uitvallen van grote projecten gevolgen heeft voor de betaalbaarheidseisen en haalbaarheid van andere projecten.

Mevrouw **Van den Bogaerde** (Volt) kan zich vinden in de participatieleidraad en vraagt naar de voortgang van de gesprekken en de actualisatie van de woondeals. Zij wil weten hoe PS invloed kan uitoefenen op de actualisatie en hoe GS mogelijke tegenstrijdigheden tussen gemeentelijke en provinciale programma's voorkomt. Ook vraagt zij aandacht voor de bereikbaarheid van

nieuwbouwlocaties, de mogelijkheden om regionale afspraken af te dwingen en de aansluiting op het Europese Affordable Housing Plan.

Mevrouw **De Boer** (PvdA) wijst op de lange doorlooptijd van woningbouwprojecten en vraagt of de Wet regie volkshuisvesting daadwerkelijk tot versnelling leidt. Zij pleit ervoor daklozen als aandachtsgroep op te nemen en ziet kansen in industrieel en circulair bouwen.

Interruptie van statenlid **De Weerdt**, hij vraagt of mevrouw De Boer het nut en de noodzaak van de wet ter discussie stelt.
Mevrouw De Boer ontkent dit en benadrukt dat zij vooral sneller resultaat wil zien.

Interruptie van de heer **Dijk** (CDA), hij wijst erop dat het volkshuisvestingsprogramma wettelijk verplicht is.
Mevrouw De Boer bevestigt dit, maar blijft kritisch over het uitblijven van resultaten.

Interruptie van de heer **Hanou** (PvdD), hij wijst op de jarenlange deelname van de PvdA aan het provinciebestuur.
Mevrouw De Boer benadrukt dat de betrokken gedeputeerden zich hebben ingezet, maar dat externe omstandigheden de woningbouw vertragen. Zij vraagt hoe de ontheffingsmogelijkheid van de provinciale instructieregels wordt vormgegeven en of deze vergelijkbaar is met de ontheffing voor beschermd landschap. Zij vreest dat gemeenten hierdoor onder de gemaakte afspraken kunnen uitkomen.

Statenlid **De Weerdt** (Fractie De Weerdt) steunt een sterkere regierol van de provincie, omdat de woningbouwopgave gemeentegrenzen overstijgt en het huidige beleid onvoldoende betaalbare woningen oplevert. Hij wil weten van de gedeputeerde hoe andere provincies deze regierol invullen en of instructieregels kunnen voorkomen dat gemeenten voorrang geven aan rendabelere woningbouwprojecten. Ook vraagt hij of aanvullende instrumenten om de woningbouw te versnellen worden meegenomen in het programma en waarom GS het programma vaststelt in plaats van PS en of de volgende versie aan PS wordt voorgelegd.

Mevrouw **Bouhlel** (SP) stelt dat marktwerking heeft bijgedragen aan de woningnood en pleit voor meer ruimte voor woningcorporaties om betaalbare woningen te bouwen. Zij deelt de zorgen

over de trage woningbouw, maar is positief dat volkshuisvesting nu nadrukkelijk aandacht krijgt in het programma.
Interruptie statenlid **De Weerdt** (Fractie De Weerdt), hij vraagt naar het verschil tussen woningbouw en volkshuisvesting.
Mevrouw Bouhlel antwoordt dat dat de betaalbaarheid is.

Mevrouw Bouhlel mist de aandacht voor renovatie van bestaande sociale huurwoningen als alternatief voor sloop en duurdere nieuwbouw. Zij vraagt hoe GS gemeenten stimuleert om leegstandsbeleid op te stellen en of zij gebruikmaken van de beschikbare provinciale ondersteuning voor woningbouwprojecten. Ook plaatst zij vraagtekens bij de betaalbaarheid van woningen met een huurprijs van € 1.228 of een koopprijs van € 420.000 voor mensen met een modaal inkomen en vraagt de gedeputeerde hierop te reageren. Zij wijst erop dat eerder goedgekeurde woningbouwplannen nog niet worden uitgevoerd en vraagt hoe GS de realisatie hiervan gaat stimuleren.

Mevrouw **Berkvens** (D66) benadrukt de urgentie van de woningnood en steunt de sterkere provinciale regierol en regionale spreiding van aandachtsgroepen. Zij vraagt of mensen met een beperking en dreigend dak- en thuislozen ook onder de provinciale regie gaan vallen. Ook pleit zij voor meer betrokkenheid van huurders, kopers en woningzoekenden bij de participatie. Zij vraagt of gemeenten met relatief veel sociale huurwoningen meer ruimte kunnen krijgen om zich op middenhuur te richten, in plaats van uniforme betaalbaarheidseisen te hanteren. Zij vraagt of het provinciale volkshuisvestingsprogramma vóór vaststelling door GS nog ter consultatie aan PS wordt voorgelegd. Zij wil bereikbaarheid en stikstof toevoegen als aandachtsgebieden, naast leefbaarheid en netcongestie. Ook vindt mevrouw Berkvens het te vroeg om subsidiëring voor beter gebruik van de bestaande woningvoorraad al uit te sluiten en vraagt zij deze mogelijkheid open te houden.

De heer **Dijk** (CDA) spreekt namens de heer Klein (ChristenUnie) en steunt de sterkere provinciale regierol bij de woningbouw. De ChristenUnie wil twee doelen toevoegen aan het programma: regie op het type woningen dat wordt gebouwd en het stimuleren van doorstroming naar beter passende woningen. Ook vraagt de fractie aandacht voor het versterken van gemeenschappen en sociale samenhang in nieuwe wijken. De ChristenUnie steunt het voorgestelde participatieproces, maar vraagt om woningzoekende jongeren hierbij expliciet te betrekken.

De **voorzitter** geeft het woord aan gedeputeerde Beemsterboer voor de beantwoording van de vragen in de eerste termijn.

Gedeputeerde **Beemsterboer** geeft aan dat de wet geen ruimte biedt om aanvullende duurzaamheidseisen aan woningbouw te stellen. Wel wil GS met gemeenten afspraken maken over circulair en biobased bouwen, onder meer in het duurdere woningsegment. Binnen de MRA zijn hierover al afspraken gemaakt via het convenant houtbouw.
Op vragen van 50PLUS antwoordt hij dat ouderen- en zorgorganisaties betrokken zijn bij de participatie en dat het communicatie- en participatieplan met PS wordt gedeeld. Voor de uitvoering komt landelijk budget beschikbaar.
De gedeputeerde licht toe dat GS wettelijk verantwoordelijk is voor de vaststelling van het volkshuisvestingsprogramma. De conceptversie wordt in juni als B-stuk aan de commissie voorgelegd, zodat PS vóór de vaststelling door GS nog aandachtspunten kan meegeven.

Interruptie van mevrouw **Berkvens** (D66), zij vraagt hoe de rijksmiddelen over de provincies worden verdeeld en of deze ook beschikbaar zijn voor de uitvoering en eventuele investeringen.
Gedeputeerde Beemsterboer licht toe dat hiervoor een vastgestelde verdeelsleutel geldt en dat de middelen bestemd zijn voor zowel de planvorming als het uitvoeringsprogramma.

Gedeputeerde Beemsterboer vervolgt zijn beantwoording en geeft aan dat met gemeenten afspraken worden gemaakt over arbeidsmigratie, maar dat GS niet bij het Rijk zal aandringen op beperking van migratie. Hij benadrukt de urgentie van betaalbare woningen voor jongeren, maar erkent de lange doorlooptijd van woningbouwprojecten. Over de provinciale regierol geeft hij aan dat gemeenten actief meewerken aan een eerlijke verdeling van de woningbouwopgave en aandachtsgroepen.

Interruptie van statenlid **De Weerdt** (Fractie De Weerdt), hij vraagt wat er gebeurt als gemeenten niet meewerken.
De gedeputeerde geeft aan dat de provincie dan kan ingrijpen via een escalatieladder, waarbij uiteindelijk indeplaatsstelling mogelijk is. Vooralsnog ziet hij hiervoor geen aanleiding.

Gedeputeerde Beemsterboer vervolgt zijn betoog en licht toe dat de provincie terughoudend omgaat met haar regierol en gemeenten zoveel mogelijk ruimte geeft, tenzij sprake is van een

bovenlokaal belang. De provincie ondersteunt gemeenten bij woningbouw via investeringen, ambtelijke capaciteit en hulp bij stikstof- en netcongestievraagstukken. Hij onderschrijft de zorgen over economisch daklozen en benadrukt dat deze groep bijzondere aandacht verdient. GS bespreekt deze problematiek met gemeenten en blijft deze onder de aandacht brengen.
De gedeputeerde licht toe dat binnenstedelijk bouwen belangrijk is vanwege de energievoorziening en bereikbaarheid met het openbaar vervoer, maar geen exclusief uitgangspunt vormt. Gemeenten kunnen bij de keuze van bouwlocaties rekening houden met groen, recreatieruimte en waterberging.

Interruptie van de heer **Dijk** (CDA), hij verduidelijkt dat hij vooral vraagt om voldoende ruimte voor deze voorzieningen te behouden bij de verdere woningbouwontwikkeling.
Gedeputeerde Beemsterboer benadrukt dat binnenstedelijk bouwen prioriteit heeft, maar niet ten koste mag gaan van groen, recreatieruimte en waterberging.

Interruptie van mevrouw **Berkvens** (D66), zij vraagt of de genoemde 80% binnenstedelijke woningbouw een inschatting is en geen harde doelstelling. De gedeputeerde bevestigt dit en geeft aan dat niet wordt bijgestuurd bij kleine afwijkingen.
Gedeputeerde Beemsterboer geeft aan op de vraag van het CDA dat hospitaverhuur buiten het volkshuisvestingsprogramma valt, maar dat landelijke regelgeving, zoals de kostendelersnorm, het delen van woningen belemmert. De provincie zet zich in voor versoepeling van deze regels.

Interruptie de heer **Dijk** (CDA), hij vraagt of de gedeputeerde met gemeenten in gesprek wil gaan over eenduidig beleid voor hospitaverhuur. De gedeputeerde bevestigt dat deze gesprekken al lopen, waarbij goede voorbeelden, zoals Amsterdam, worden meegenomen.
Volgens de gedeputeerde valt het voorzieningenniveau en de leefbaarheid primair onder de verantwoordelijkheid van gemeenten. Bij woningbouw in beschermd landschap kan leefbaarheid wel een rol spelen bij maatwerkafwegingen.

Op de vragen van de VVD erkent de gedeputeerde dat woningbouw beter moet aansluiten op de woningbehoefte. Dit kan in de participatiegesprekken met gemeenten aan bod komen. Het monitoren van binnenstedelijke verdichting ligt bij gemeenten.
Over de betaalbaarheidsnormen (30% sociale huur en twee derde betaalbaar) benadrukt hij dat vergevorderde projecten niet opnieuw moeten beginnen vanwege nieuwe regelgeving. Met het

Rijk wordt besproken hoe om te gaan met bestaande afspraken. Voor nieuwe projecten gelden de normen vanaf de inwerkingtreding van de wet en zal hierop strikt worden toegezien.

Interruptie van mevrouw **Berkvens** (D66), zij vraagt hoe de provincie handhaaft als rendabele woningbouwprojecten voorrang krijgen en betaalbare woningen achterblijven.
Gedeputeerde Beemsterboer benadrukt dat de betaalbaarheidsnormen op gemeentelijk niveau worden bewaakt. Gemeenten kunnen afwijkingen tussen projecten compenseren, mits zij aannemelijk maken dat dit binnen de wettelijke termijn gebeurt. De wet biedt geen directe aanleiding om in te grijpen, waardoor de provincie in de praktijk moet bepalen wanneer handhaving nodig is.

Interruptie van de heer **Nijkamp** (50PLUS), hij vraagt hoe de provincie afspraken kan afdwingen bij woningcorporaties en particuliere investeerders.
Gedeputeerde Beemsterboer licht toe dat gemeenten afspraken maken met deze partijen en de provincie toezicht houdt op gemeenten. In het uiterste geval kan de provincie via indeplaatsstelling taken overnemen.

Interruptie van statenlid **De Weerdt** (Fractie De Weerdt), hij vraagt hoe de escalatieladder is geregeld.
De gedeputeerde verwijst naar een stapsgewijze aanpak, vergelijkbaar met die bij de huisvesting van statushouders, waarbij gemeenten eerst worden aangesproken en uiteindelijk indeplaatsstelling mogelijk is.
Vervolginterruptie van statenlid De Weerdt, hij vraagt de gedeputeerde om de escalatieladder mee te nemen in de leidraad. Gedeputeerde Beemsterboer wil niet toezeggen om de escalatieladder op te nemen in de leidraad maar kan wel toezeggen dat GS de escalatieladder als bijlage meestuurt voor de commissiebespreking in juni.

Gedeputeerde Beemsterboer wijst erop dat de provincie gemeenten ondersteunt bij stikstofproblemen en netcongestie, onder meer met stikstofvrije bouwmethoden en slimme energiesystemen. Uit de participatiegesprekken blijkt behoefte aan een terughoudende, voorspelbare provinciale regierol en duidelijkheid over de bouwplanning. Gesprekken met gemeenten volgen nog.
Het volkshuisvestingsprogramma wordt bij belangrijke wijzigingen geactualiseerd; een vaste termijn ontbreekt.

Interruptie van mevrouw **Van den Bogaerde** (Volt), zij vraagt wat er gebeurt als gemeentelijke programma's eerder gereed zijn en botsen met het provinciale programma.
De gedeputeerde geeft aan dat gemeenten bij nieuwe of gewijzigde omgevingsplannen moeten voldoen aan de provinciale omgevingsverordening.

Gedeputeerde Beemsterboer verduidelijkt dat het principe 'eerst bewegen, dan bouwen' is versoepeld. Woningbouw en mobiliteitsprojecten kunnen voortaan parallel worden uitgevoerd, zodat woningbouw niet hoeft te wachten op de volledige aanleg van infrastructuur. Goede bereikbaarheid blijft belangrijk, maar mobiliteitsvoorzieningen kunnen later worden opgeleverd.

Interruptie van mevrouw **Van den Bogaerde**, zij verduidelijkt dat haar vraag betrekking heeft op het Europese Affordable Housing Plan.
Gedeputeerde Beemsterboer geeft aan dat GS de Europese ontwikkelingen volgt en eventuele kansen, waaronder financiële ondersteuning, zal benutten. Vooralsnog ziet hij geen aanleiding voor aanvullende maatregelen.

Gedeputeerde Beemsterboer verwacht dat de vaste betaalbaarheidsnormen (30% sociale huur en twee derde betaalbaar) de woningbouw kunnen versnellen doordat langdurige discussies worden voorkomen. Hij ziet kansen in industrieel bouwen om sneller en goedkoper woningen te realiseren.
De provincie blijft alert op het risico dat betaalbare woningbouwprojecten niet worden gerealiseerd. Aanvullende versnellingsmaatregelen kunnen worden opgenomen in de woondeals of het volkshuisvestingsprogramma. Over de aanpak van andere provincies bestaat nog onvoldoende inzicht.
De gedeputeerde onderschrijft het belang van woningcorporaties en hun financiële positie. Renovatie valt vooral onder gemeenten en voor leegstandsbeleid bestaat volgens hem een wettelijke verplichting. Gemeenten maken goed gebruik van provinciale ondersteuning en beschikbare middelen om woningbouw te versnellen.
Gedeputeerde Beemsterboer erkent dat huurprijzen van € 1.200 en koopprijzen van € 420.000 voor veel woningzoekenden moeilijk betaalbaar zijn. Hij wijst op landelijke normen, hoge bouweisen en juridische procedures die woningbouw vertragen.
Mensen met een beperking en dreigend dak- en thuislozen zijn niet als provinciale aandachtsgroepen opgenomen, omdat gemeenten volgens GS voldoende mogelijkheden hebben

om hen te huisvesten. GS zal gemeenten tijdens de participatie vragen of zij behoefte hebben aan een provinciale regierol voor deze groepen.
Gedeputeerde Beemsterboer zegt toe te onderzoeken of kopersverenigingen en woningzoekenden, waaronder jongeren, alsnog bij de participatie kunnen worden betrokken. Ook zal worden bekeken of subsidiëring voor beter gebruik van de bestaande woningvoorraad een rol kan krijgen.
De aansluiting tussen woningaanbod en woningbehoefte wordt meegenomen in gesprekken met gemeenten, zonder dat de provincie hierin direct een regierol krijgt. Doorstroming wordt gestimuleerd via woningbouw voor ouderen. Leefbaarheid en sociale ontmoeting blijven primair de verantwoordelijkheid van gemeenten.

De **voorzitter** geeft het woord aan de commissieleden voor het stellen van vragen in de tweede termijn.

De heer **Hanou** (PvdD) betwijfelt dat biobased bouwen duurder is en vraagt GS naar de onderbouwing van de kostenverschillen, zowel bij de bouw als tijdens het gebruik. Ook uit hij zorgen over het loslaten van ‘eerst bewegen, dan bouwen’ en benadrukt het belang van tijdige investeringen in openbaar vervoer en bereikbaarheid.

De heer **Nijkamp** (50PLUS) vraagt hoe de gedeputeerde de bereikbaarheid voor ouderen waarborgt wanneer woningbouw vooruitloopt op investeringen in mobiliteit.

Mevrouw **Van den Bogaerde** (Volt) wil weten of water en bodem sturend of slechts mede bepalend zijn bij woningbouwontwikkelingen en hoe dit uitgangspunt wordt toegepast.

Mevrouw **De Boer** (PvdA) informeert of de monitoring van de woningbouw landelijk plaatsvindt of dat het hier om een afzonderlijke provinciale monitoring gaat.

Statenlid **De Weerdt** (Fractie De Weerdt) vraagt of GS bij de verdere uitwerking rekening houdt met de aanpak van andere provincies. Hij heeft geen bezwaar meer tegen de gespreksleidraad, vanwege de toelichting van de gedeputeerde op de escalatieladder.

Mevrouw **Bouhlel** (SP) betwijfelt of nog wel gesproken kan worden van betaalbare starterswoningen bij koopprijzen van € 420.000.

Mevrouw **Berkvens** (D66) wil graag dat GS bereikbaarheid en stikstof expliciet meeneemt in het programma. Zij waarschuwt voor situaties waarin mobiliteitsvoorzieningen pas beschikbaar komen nadat bewoners zich al op autogebruik hebben ingesteld.

De heer **Klein** (ChristenUnie) dankt de gedeputeerde voor de toezegging om te onderzoeken of jongerenorganisaties bij de participatie kunnen worden betrokken. Hij vindt dat de provincie ook regie moet voeren op voorzieningen en het versterken van gemeenschappen. Hij herhaalt zijn voorstel om twee doelen toe te voegen: sturen op passende woningtypen en het bevorderen van doorstroming. Hij vraagt hoe PS deze voorstellen kan inbrengen bij de vaststelling van de startnotitie.

De **voorzitter** geeft het woord aan gedeputeerde Beemsterboer in de tweede termijn.

Gedeputeerde **Beemsterboer** geeft aan dat Building Balance de kostenverschillen tussen regulier en biobased bouwen onderzoekt. Bereikbaarheid en openbaar vervoer blijven belangrijk, maar zijn geen voorwaarde meer om met woningbouw te starten. Water en bodem blijven sturende principes. De provincie volgt de landelijke CBS-monitoring en houdt bij betaalbaarheid ook woningen tot € 275.000 afzonderlijk in beeld. Via het IPO vindt afstemming plaats met andere provincies.
Voorzieningen, leefbaarheid, passende woningtypen en doorstroming vallen grotendeels onder de verantwoordelijkheid van gemeenten. De provincie kan deze onderwerpen bespreken, maar heeft beperkte wettelijke mogelijkheden om hierop te sturen.

Interruptie van de heer **Klein** (ChristenUnie), hij vraagt hoe wordt geborgd dat deze onderwerpen daadwerkelijk in de gesprekken met gemeenten aan bod komen.
Gedeputeerde Beemsterboer zegt toe deze onderwerpen in alle participatiegesprekken met gemeenten mee te nemen en de uitkomsten te verwerken in het provinciale volkshuisvestingsprogramma.

De **voorzitter** concludeert dat de startnotitie als hamerstuk doorgeleid naar de PS-vergadering van 9 november 2026.

## 3 Rondvraag gedeputeerde Beemsterboer (portefeuille Wonen)

Er zijn geen aanmeldingen.

## 4 B-agenda Ruimte

### 4.a Agenderingsverzoek BBB C naar B verzoek wijziging werkingsgebieden omgevingsverordening

Toelichting GS:
GS heeft de brief 'Wijziging werkingsgebieden en bijlagen van de Omgevingsverordening gestuurd naar PS. In deze brief informeren zij over het voornemen om de begrenzing van diverse werkingsgebieden en bijlagen van de Omgevingsverordening aan te passen.

De fractie van de BBB heeft een agenderingsverzoek ingediend om de brief over de wijziging werkingsgebieden Omgevingsverordening te bespreken.

De **voorzitter** geeft als eerste het woord aan de indiener van het agenderingsverzoek, mevrouw Den Boer.

Mevrouw **Den Boer** (BBB) wil van de gedeputeerde weten waarom in de ontwerpwijziging van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 wordt voorgesteld de bevoegdheid voor het vaststellen van opstellingen voor zonne-energie van PS naar GS over te dragen. Zij benadrukt het belang van zorgvuldige en democratische besluitvorming, gezien de ruimtelijke impact van zonneparken. Zij vraagt GS naar de onderbouwing van deze wijziging en de overige commissieleden naar hun standpunt hierover.

De heer **Faassen** (50PLUS) deelt de zorgen van BBB over de verschuiving van de bevoegdheid voor het vaststellen van restzoekgebieden voor zonne-energie van PS naar GS. Hij vraagt waarom deze wijziging als C-stuk is geagendeerd, of PS de gebieden nog kan wijzigen en wat er in de praktijk verandert ten opzichte van de huidige situatie. Hij wacht de toelichting van GS af.

Mevrouw **Berkvens** (D66) dankt BBB voor het agenderingsverzoek en vraagt op welke wijze de overdracht van de bevoegdheid voor het vaststellen van RES-zoekgebieden van PS naar GS formeel aan PS is voorgelegd. Zij sluit zich aan bij de vragen van 50PLUS over de beweegredenen voor deze wijziging.

De heer **Klein** (ChristenUnie), hij stelt voor eerst de toelichting van GS te horen vanwege een mogelijk technische verklaring voor de bevoegdheidsverdeling.

De heer **Dijk** (CDA) sluit zich aan bij de vragen van BBB en wacht de beantwoording van GS af.

De heer **Kes** (SP) sluit zich aan bij het ordevoorstel van de ChristenUnie en wacht de toelichting van GS af voordat hij eventueel in tweede termijn reageert.

De heer **Van Gilse** (VVD) vraagt of de voorgestelde bevoegdheidswijziging daadwerkelijk beleidsarm is. Hij begrijpt de zorgen van BBB over het overdragen van bevoegdheden van PS naar GS, mede omdat kleinschalige zonnevelden niet nader zijn gedefinieerd. Hij vraagt hoe GS dit beoordeelt en of nog veel nieuwe restzoekgebieden worden verwacht.

De heer **Karar** (PvdA) benadrukt het belang van democratische controle, maar ziet geen bezwaar tegen de voorgestelde werkwijze. Volgens hem blijft PS verantwoordelijk voor de kaders en gaat het bij GS uitsluitend om kleine wijzigingen. Hij wacht de toelichting van GS af.

De **voorzitter** geeft het woord aan gedeputeerde Beemsterboer voor de beantwoording van de vragen in de eerste termijn.

Gedeputeerde **Beemsterboer** benadrukt dat GS al bevoegd is om werkingsgebieden in de omgevingsverordening te wijzigen. Gemeenten passen regelmatig zoekgebieden voor zonne-energie aan. Om te voorkomen dat iedere wijziging aan PS moet worden voorgelegd, stelt GS voor deze besluiten zelf te nemen. Politiek gevoelige of ingrijpende wijzigingen blijven aan PS voorbehouden. PS kan nog over het voorstel besluiten. Op de vraag van D66 hoe de mandatering eerder is geregeld, kan de gedeputeerde nog geen antwoord geven.

De **voorzitter** geeft het woord aan de commissieleden voor het stellen van vragen in de tweede termijn.

Mevrouw **Berkvens** (D66) vraagt naar het onderscheid tussen de jaarlijkse vaststelling van de geactualiseerde RES-zoekgebieden en de verwerking daarvan in de werkingsgebieden van de omgevingsverordening. Zij wil weten of ook de vaststelling van de actualisatie van PS naar GS verschuift. De vraag mag eventueel schriftelijk worden beantwoord.

De heer **Van Gilse** (VVD) vraagt of GS ook bij wijzigingen met grote ruimtelijke gevolgen terugkomt naar de commissie, aangezien voor deze zoekgebieden bepaalde inpassingsregels niet gelden.
Interruptie van de heer **Karar** (PvdA), hij benadrukt dat kleine wijzigingen niet telkens aan de commissie hoeven te worden voorgelegd en spreekt vertrouwen uit in de afweging van GS.

De heer **Kes** (SP) vraagt om een duidelijke afbakening van kleine en grote wijzigingen en waarom een voorstel dat raakt aan de bevoegdheden van PS als C-stuk is geagendeerd.

Mevrouw **Van den Bogaerde** (Volt) informeert of PS een overzicht kan ontvangen van wijzigingen in de zoekgebieden.

Mevrouw **Den Boer** (BBB) sluit zich aan bij de vragen over de omvang van wijzigingen en stelt voor geplande wijzigingen via een C-stuk aan PS voor te leggen, zodat deze desgewenst kunnen worden geagendeerd.

De heer **Klein** (ChristenUnie) begrijpt de voorgestelde werkwijze, maar had de toelichting graag eerder ontvangen en de wijziging expliciet als voorstel aan PS voorgelegd gezien.

De **voorzitter** geeft het woord aan de gedeputeerde voor de beantwoording van de vragen in de tweede termijn.

Gedeputeerde **Beemsterboer** zegt toe schriftelijk terug te komen op het onderscheid tussen de jaarlijkse actualisatie van RES-zoekgebieden en de verwerking daarvan in de werkingsgebieden. Gedeputeerde Beemsterboer zegt toe schriftelijk toe te lichten hoe de betrokkenheid van PS bij wijzigingen in RES-zoekgebieden kan worden gewaarborgd, met behoud van een werkbare besluitvorming.

Mevrouw **Den Boer** (BBB) vraagt wanneer PS zich over het voorstel moet uitspreken. De **voorzitter** geeft aan dat GS hierover schriftelijk zal informeren. Mevrouw Den Boer behoudt zich het recht voor om, afhankelijk van de beantwoording, een tweeminutendebat aan te vragen en eventueel een motie in te dienen over de verantwoordelijkheden van PS en GS.

### 4.b Afhandelen M153-2024 Compensatie Kernkwaliteiten

Toelichting:
Provinciale Staten hebben Gedeputeerde Staten in een motie verzocht om aan gemeenten mee te geven dat bij ontwikkelingen in Beschermd Landschap de aantasting van de kernkwaliteiten indien mogelijk ook zoveel mogelijk gecompenseerd zou moeten worden.

Behandelvoorstel:
de commissie kan met elkaar en met gedeputeerde het afdoeningsvoorstel bespreken en aangeven of de motie is afgedaan.

De **voorzitter** geeft allereerst het woord aan de indieners van de motie.

Mevrouw **Berkvens** (D66) vindt dat de wens om aantasting van kernkwaliteiten zoveel mogelijk te compenseren expliciet in de handreiking moet worden opgenomen. Zij plaatst vraagtekens bij het gevolgde proces en vraagt GS in welke gesprekken met gemeenten en op welke wijze compensatie aan de orde is gesteld.

De heer **Klein** (ChristenUnie) vindt de argumentatie om compensatie niet in de handreiking op te nemen een cirkelredenering. Volgens hem kan dit prima in een toelichting worden opgenomen. Hij wacht de reactie van GS af.

De heer **Faassen** (50PLUS) vindt de afhandeling van de motie uit 2024 laat en te technisch. Hij vraagt waarom compensatie van aangetaste kernkwaliteiten alleen ‘indien mogelijk’ plaatsvindt en hij vreest dat woningbouw voorrang krijgt op landschapsbescherming. Hij stelt voor beschermd landschap duidelijker te categoriseren, bijvoorbeeld met gebieden die niet mogen worden aangetast, en vraagt GS hierop te reageren.

Mevrouw **De Sain** (BBB) vindt de motie voldoende afgedaan. Zij benadrukt het belang van woningbouw en de mogelijkheid om via maatwerk woningen in beschermd landschap te realiseren.

De heer **Karar** (PvdA) geeft aan de redenering van GS te kunnen volgen, maar ook begrip te hebben voor de vragen van de indieners. Hij wacht de reactie van GS af.

Mevrouw **Van den Bogaerde** (Volt) wacht eveneens de beantwoording van GS af.

De **voorzitter** geeft het woord aan gedeputeerde Beemsterboer.

Gedeputeerde **Beemsterboer** benadrukt dat gemeenten binnen de provinciale kaders kunnen besluiten over woningbouw tot 25 woningen aan de randen van kernen in beschermd landschap. Bij de verplichte melding wijst de provincie gemeenten op de wens om aangetaste kernkwaliteiten waar mogelijk zoveel mogelijk te compenseren. Hiervoor kunnen zij de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie raadplegen. Omdat compensatie als wens is geformuleerd en niet als verplichting, vindt GS opname in de handreiking niet nodig.

Mevrouw **Berkvens** (D66) vindt de motie voldoende afgehandeld, mits gemeenten bij iedere melding op de compensatie van aangetaste kernkwaliteiten worden gewezen.
De heer **Hanou** (PvdD) en de heer **Klein** (ChristenUnie) sluiten zich hierbij aan.

De **voorzitter** concludeert dat de motie is afgedaan.

## 5 Rondvraag gedeputeerde Rommel (portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling)

Er zijn geen aanmeldingen.

## 6 Sluiting

De **voorzitter** sluit de vergadering om 21.20 uur en dankt de aanwezigen voor hun inbreng.