



Inleiding

De provincie Noord-Holland stelt sinds jaar en dag jaarlijks een monitor van de RAPS op om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie. Het belangrijkste doel is het inzichtelijk maken van de voortgang van woningbouwdoelstellingen per regio, waardoor er tijdig bijgestuurd kan worden.

En hier zit hem nu de kneep: de huidige vorm van monitoring heeft weinig toegevoegde waarde. De provincie kan geen antwoord geven op de vraag hoeveel woningen van een bepaald type zoals jongerenwoningen, sociale huurwoningen en nultredenwoningen voor ouderen er bij zijn gekomen de afgelopen vier jaar in Noord-Holland. De omvangrijke monitoring van de Regionale Actie Programma's van alle regio's in Noord-Holland geeft namelijk niet aan hoeveel woningen van elke soort er zijn bijgebouwd afgelopen jaren en ook is het onduidelijk welke typen woningen er nog gebouwd gaan worden.

De provincie beschikt daarnaast niet over juridische instrumenten om concrete plannen voor woningbouw uiteindelijk te beïnvloeden, dat moet ook zo blijven. Gemeenten bepalen immers met initiatiefnemers wat er wordt gebouwd. Toch ligt er wel een rol voor de provincie. De provincie kan en moet de regierol oppakken door in overleg te treden met gemeenten en regio's om gebleken tekorten van bepaalde woningbouwtypen waar behoefte aan is op te lossen. In de monitoring woningbouw 2015 staat dat het onderwerp nultredenwoningen 'lastig' is, vanwege de vele onzekerheden rondom aanbod, uitbreiding van de voorraad en de groei van de vraag. Wel zegt het stuk dat de behoefte groot is door de vergrijzing en het beleid dat ouderen langer thuis moeten blijven wonen. Uitbreiding kan niet alleen door nieuwbouw maar moet ook gebeuren door het opplussen van bestaande woningbouw (Aanbrengen van traplift, badkamer beneden, liften). Opplussen van woningen binnen gemeenten wordt een van de belangrijkste items voor de komende jaren in verband met de vergrijzing.

Een vergelijkbare situatie geldt voor de energieprestatie van woningen. Ook hierbij is het van belang via renovatie de bestaande woningvoorraad te verbeteren. Volgens de monitor moeten deze opgaven lokaal opgepakt worden, maar de provincie dient ook hierin zijn regierol te nemen, aangezien gemeenten dit probleem beter in regioverband kunnen afstemmen.

Opplussen, energetisch renoveren, realisatie van jongerenwoningen, woningen voor daklozen en meer sociale huurwoningen dienen onderdeel uit te maken van de monitoring van de RAP's, waarbij de provincie als aanjager dit onderwerp op de kaart dient te zetten bij gemeenten.

1. Bespreking discussienota 50PLUS in commissie RWW februari 2016

Uit de bespreking van de discussienota monitoring woningbouwprogramma's van 50PLUS in februari 2016 bleek veel bijval van andere fracties over het feit dat de huidige monitoring nog onvoldoende effectief is, en er dus ook vervolgens weinig mee gedaan wordt. Daarna is met die fracties overleg gevoerd over verbetering van de huidige vorm van monitoring. Er is in ieder geval geconstateerd dat de bestaande vorm van monitoring een aantal sterke punten heeft. De aanpak is regionaal in plaats van lokaal en goed is dat de aanpak van onderop komt. Wel zijn er vragen over de aangeleverde cijfers, waarbij enkele gemeenten aangeven zich in beperkte mate in de cijfers te herkennen.

2. Verhoogde effectiviteit van monitoring van de RAP's

De fracties pleiten gezamenlijk voor een verhoging van de effectiviteit van de monitoring van de RAP's. Ook omdat we graag anticiperen op de nieuwe omgevingswet. Daarin wordt een goede afstemming van woningbouwplannen door gemeenten in de regio straks een verplichting. Wanneer deze woningbouwplannen op voorhand zijn getoetst aan provinciale kaders, kan er ook daadwerkelijk worden gemonitord. De effectiviteit kan verbeterd worden door:

- Een verbetering van de kwaliteit van de aangeleverde gegevens door gemeenten; momenteel verschilt de kwaliteit en het niveau van detail onderling sterk. Er moet hiervoor een provinciaal kader voor een format komen, met ruimte voor regionale verschillen.
- Betere financiële doorrekening van de harde woningbouwplannen van gemeenten zodat de realisatie beter geborgd kan worden. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft suggesties gedaan om de monitoring van woningbouwplannen op een andere, meer zinvolle, wijze uit te voeren.
- Een prominentere rol van de provincie als regisseur, c.q. aanjager van woningbouwplannen. De provincie dient bij een tekort aan een bepaald type woning in een gemeente of regio in overleg te treden met gemeente/regio, om zo sneller te kunnen bijsturen.
- Jaarlijks de stand van zaken van de monitoring in de commissie te bespreken waarbij ook overwogen kan worden om een vertegenwoordiger uit een bepaalde regio één en ander te laten toelichten.
- Inzichtelijk te maken op basis van welke gegevens van gemeenten de RAP's worden opgesteld.
- Te onderzoeken hoe de provincie gemeenten kan ondersteunen zodat harde plannen daadwerkelijk worden uitgevoerd.
- De transformatie van kantoren/bedrijfsgebouwen naar woningen voor doelgroepen als ouderen, jongeren en statushouders mee te nemen in de monitoring. Belangrijk is dat de provincie daarbij ondersteunend en faciliterend is naar gemeenten.
- Het onderwerp duurzaam en energetisch bouwen mee te nemen als onderdeel van de monitoring van de RAP's. Per woningbouwproject wordt aangegeven hoe duurzaamheid vorm heeft gekregen. Ook hier kan de provincie een belangrijke rol spelen door duurzaam bouwen te stimuleren bij gemeenten. Naast de invulling daarvan volgens het laatste

bouwbesluit is het gezien de stijgende huurlasten erg belangrijk energiekosten laag te houden. In overleg met gemeenten kan de provincie zich inspannen om dit mee te nemen in de planvorming. Ingrijpende veranderingen zijn volgens het Planbureau voor de Leefomgeving noodzakelijk om de uitstoot van broeikasgassen vergaand te kunnen reduceren. Daarvoor moeten gemeenten volgens het PBL lokale isolatie- en warmteplannen opstellen.

- In de monitoring van de RAP's in een schema op te nemen hoeveel typen woningen er gebouwd zijn en gebouwd gaan worden in de vorm van zachte en harde plannen. Wij denken dan bijvoorbeeld aan sociale huurwoningen, nultredenwoningen en woningen voor jongeren.
- Het opplussen van woningen als serieus onderdeel van de monitoring van de RAP's op te nemen in het kader van de komende vergrijzing.
- Het sterker invullen van de provinciale aanjagersrol door, naast een sterk verbeterde provinciale woningbouwmonitor, zich meer te richten op het groeiende verschil tussen vraag en aanbod. Grote verliezen op grond of door grondspeculatie die veel gemeenten voor de kiezen krijgen, roepen ook om sterkere maatregelen op landelijk niveau om het snel groeiende gat tussen vraag en aanbod te kunnen dichten.

3. Format RAP's voor elke regio gelijk

Gebleken is dat de kwaliteit van de aangeleverde gegevens onderling zeer sterk verschilt per regio. De fracties pleiten dan ook voor uniforme aanlevering, met ruimte voor regionale verschillen. Een goede aanlevering van gegevens voor alle regio's geeft lokaal en regionaal een beter inzicht in wat (nog) wel en niet gebouwd dient te worden en waar tekorten dreigen. De ingediende RAP's dienen ook te worden getoetst aan provinciale kaders, zodat de geplande woningbouwplannen met een grotere waarschijnlijkheid worden uitgevoerd. Ook geeft het Provinciale Staten beter de mogelijkheid om haar controlerende rol te vervullen. De provincie dient op basis van best-practices in goed overleg met de regio's en gemeenten te komen tot een goed format. De provincie zal de gemeenten moeten overtuigen van het feit dat iedereen baat heeft bij een effectievere monitoring.

4. Aanbevelingen aan GS voor het opstellen van een eenduidig format:

- Bouwcijfers moeten een relatie hebben met de behoefte; dat moet duidelijk en helder in de RAP's komen te staan.
- De behaalde resultaten en plannen worden per woningtype in een schema opgenomen.
- De behaalde resultaten en plannen met betrekking tot opplussen en energetisch renoveren worden in een schema opgenomen.
- Het houden van een stakeholdersbijeenkomst om te komen tot inzicht in verschillende werkwijzen en effectievere monitoring.
- Het format biedt ruimte voor regionale verschillen.

De provincie dient het format met vaste criteria wel te toetsen (vast kader) om te waken voor een goede kwaliteit. Bij het niet afdoende overleggen van de gegevens middels het format zullen de gemeenten de gegevens opnieuw moeten aanleveren.

5. Aanbevelingen

De provincie dient haar rol als aanjager en regisseur van woningbouwplannen verder te verbeteren. Wij doen daarom de volgende aanbevelingen:

- a) De provincie dient in goed overleg met de regio's en gemeenten te komen tot een standaard provinciaal format met ruimte voor regionale verschillen voor het aanleveren van gegevens, om de effectiviteit van de monitoring van de RAP's te verhogen. Zie aanbevelingen bij 'opstellen eenduidig format'.
- b) Het opplussen van woningen als vast onderdeel van de monitoring van de RAP's opnemen, inspeland op de huidige vergrijzing en komende vergrijzingsgolf.
- c) De transformatie van kantoren/ bedrijfsgebouwen naar woningen voor ouderen, jongeren en statushouders meenemen in de monitoring van de RAP's.
- d) Jaarlijks moet de stand van zaken van de monitoring van de RAP's in de commissie worden besproken waarbij een vertegenwoordiger uit een bepaalde regio één en ander kan toelichten.
- e) Het onderwerp duurzaam bouwen en energetisch renoveren opnemen als onderdeel van de monitoring en stimuleren bij gemeenten. Het belang van isolatie- en warmteplannen bij woningbouwplannen worden door de provincie duidelijk gemaakt aan gemeenten. De sturende rol in het scheppen van randvoorwaarden vanuit het Rijk voor gemeenten daarvoor worden niet afgewacht.¹
- f) De provincie zal in samenwerking met andere provincies en indringender dan tot nu toe bij de verantwoordelijk minister, aandacht vragen voor het aanpakken van de oorzaken van het groeiende verschil tussen vraag en aanbod.
- g) Er dient bij harde woningbouwplannen een goede en reële financiële doorrekening te worden aangeleverd door gemeenten, zodat de realisatie ervan beter kan worden gewaarborgd.

Tot slot, de monitor is slechts een begin. Er moet gebouwd worden, en geluisterd worden naar zowel de behoeften van gemeenten, regio's en mensen. Die wensen moeten goed op elkaar afgestemd worden. De woonopgave dient flexibel mee te bewegen met de steeds veranderende wensen en leefomgeving. En willen we de doorstroming op gang brengen en ouderen verleiden hun woning te verlaten, dan dienen er wel alternatieven te zijn waar ze graag heen verhuizen.

¹ Hans Bekkers, "Lokale isolatie- en warmteplannen nodig. Gemeente moet aan de bak voor het klimaat". *Binnenlands Bestuur*, 22 juli 2016