

Provinciale Staten van Noord-Holland

Haarlem, 12 december 2017

**Onderwerp: Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw
2018 t/m 2020**

Kenmerk: 137775/1021084

Bijlagen:

- 1. Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen Woningbouw 2018
t/m 2020**

1. Inleiding

Het provinciaal beleid, zoals beschreven in de Provinciale Structuurvisie 2040, is er op gericht om de woningbouwopgave zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren. Dit om enerzijds het landelijk gebied zoveel mogelijk te vrijwaren van verstedelijking en kansen te benutten om leefbaarheid rond een locatie of gebied een positieve impuls te geven en anderzijds te voorzien in de vraag van de consument naar stedelijke woonmilieus (onderzoek Vraaggestuurd Bouwen, 2012).

Om dit binnenstedelijk bouwen te stimuleren, heeft ons college op 10 maart 2015 opdracht gegeven tot het maken van een voordracht Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen waarin de activiteiten: middeldure huur, OV knooppunten, transformatie leegstaand vastgoed en brownfields moesten worden opgenomen. U bent hierover bij brief d.d. 12 maart 2015 geïnformeerd. De keuze voor deze vier beleidsdoelstellingen was gebaseerd op het 'Beleidsadvies Stimuleringsmaatregel Binnenstedelijke Woningbouw'.

In 2017 zijn drie onderzoeken uitgevoerd naar de plancapaciteit voor nieuwe woningen en de realisatierisico's. Zoals bij de beantwoording van de Statenvragen over het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen (maart 2017, 921557/925990) is aangekondigd, zijn deze drie onderzoeken gebruikt als input voor onderliggend uitvoeringsprogramma.

De onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en de beleidsreactie hierop is 7 november 2017 door ons college vastgesteld. Aangezien uit de onderzoeken bleek dat de situatie op de woningmarkt sterk is veranderd sinds de eerdere (concept-) besluiten, is het voorliggende uitvoeringsprogramma verbreed van (uitsluitend) binnenstedelijk, naar 'binnenstedelijk bouwen en versnellen van de Woningbouw'.

2. Doelstellingen en evaluatiecriteria

In de provinciale Monitor Woningbouw 2017 wordt geconstateerd dat de groei van de woningvoorraad in Noord-Holland Zuid sinds 2014 achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens. Het verschil tussen de beschikbare woningvoorraad en het aantal huishoudens is opgelopen met 8.000 woningen. Bij de nu verwachte productie loopt dit woningtekort op tot 22.000 in 2020. Dit komt niet door een tekort aan plannen maar door de te lage woningbouwproductie. Uit de monitor blijkt dat de woningmarkt in Noord-Holland Zuid de afgelopen jaren veel krappere is geworden en dat voor duizenden huishoudens geen woning is gebouwd. Een forse toename van de productie is daardoor dringend noodzakelijk. In Noord-Holland Noord is geen sprake van een tekort, de hoeveelheid huishoudens en woningen is hier in balans en voor de periode 2017 – 2040 zijn er voldoende plannen. Wel is het, gezien de huishoudensontwikkeling in relatie tot de woningbouwplannen tot 2025, ook in Noord-Holland Noord noodzakelijk om plannen naar voren te halen, om te voorkomen dat er in die periode een tekort ontstaat.

Uit de Monitor Plancapaciteit blijkt dat het overgrote deel van de plannen binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. In de Regionale Actieprogramma's (RAP's) kiezen de regio's ervoor de focus sterk op binnenstedelijk bouwen te leggen. In de MRA Actieagenda is dit eveneens het uitgangspunt voor actiepunten 1.1/1.2. De grote druk op de woningmarkt, de daaruit volgende noodzaak voor versnellen en het feit dat gemeenten daarbij zelf ook de nadruk leggen op binnenstedelijk bouwen, heeft ons doen besluiten het voorliggende uitvoeringsprogramma te verbreden van (uitsluitend) binnenstedelijk, naar 'binnenstedelijk bouwen en versnellen van de Woningbouw'.

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is in 2016 en 2017 in het kader van de MRA Actieagenda onderzoek uitgevoerd naar de plancapaciteit voor nieuwe woningen in de regio en een onderzoek naar mogelijkheden om de bouw daarvan te versnellen. Daarnaast is in het kader van onze Samenwerkingsagenda met Bouwend Nederland (BNL) onderzocht waar de risico's liggen bij de realisatie van bestaande woningbouwplannen in de (hele) provincie. Alle drie de onderzoeken zijn gebaseerd op de jaarlijkse Monitor Plancapaciteit van de provincie, die de gemeenten jaarlijks invullen. Het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnelling Woningbouw is in lijn met de beleidsreactie op deze drie woningmarktonderzoeken, die door ons college op 7 november 2017 is vastgesteld en waarover u per brief bent geïnformeerd.

In de door ons college vastgestelde beleidsreactie zijn diverse maatregelen opgenomen om de woningbouwproductie te versnellen. Ook Bouwend Nederland en de MRA partners onderschrijven de noodzaak om de focus op uitvoering te leggen en de beschikbare *plancapaciteit* om te zetten in *productiecapaciteit*. Goede planning en afspraken met gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en zelfbouwgroepen dienen ervoor te zorgen dat plannen leiden tot het verlenen van bouwvergunningen en vervolgens tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen.

Als onderdeel van de beleidsreactie is in lijn hiermee een maatregelenpakket vastgesteld, waarmee wij de woningbouwproductie willen versnellen. Van dit pakket zijn de volgende drie maatregelen relevant voor het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.

Maatregelen (Rol provincie: Aanjager)	
A	Verdiepingsonderzoek naar knelpunten bij woningbouwplannen. Focus op: • harde plannen met grote bouwopgave • zachte plannen met grote bouwopgave, omzetten naar harde plannen
B	• Bijdragen aan Flexibele schil MRA om capaciteitsproblemen bij gemeenten weg te nemen (de wijze waarop dit praktisch kan worden uitgevoerd, wordt door de MRA ambtelijk voorbereid en vervolgens ter besluitvorming aan GS voorgelegd). • Planners inhuren om bouwproces te stroomlijnen (via Flexibele schil MRA). • Bij succes: uitbreiding Flexibele Schil naar Noord-Holland Noord.
C	Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen opstellen en ter besluitvorming voorleggen aan PS. • Het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen verbreden naar versnellen woningbouwproductie. • Na verdiepingsslag specifieke knelpunten in beeld. • Maatregelen treffen om belemmeringen weg te nemen.

In opdracht van het MRA Kernteam Versnelling & Proeftuinen wordt momenteel door bureau Fakton een verdiepingsonderzoek gedaan, waarmee inzichtelijk wordt gemaakt of de woningbouwprojecten in de MRA op schema liggen, waar concrete kwetsbaarheden liggen in de voortgang van de projecten en wat er op korte termijn voor nodig is om de knelpunten weg te nemen (o.a. input voor behoefte aan flexibele schil). Door de provincie en Bouwend Nederland is aan Fakton opdracht gegeven om dit volgens dezelfde methodiek ook voor Noord-Holland Noord in beeld te brengen.

Bovenstaande maatregelen worden in het door ons college vastgestelde uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw 2018 t/m 2020 nader toegelicht.

Wij stellen uw Staten voor om voor het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw Noord-Holland 2018-2020 een bedrag van €7.284.636,01 beschikbaar te stellen uit de Reserve AP 2010, compartiment Wonen.

Evaluatie

Gelet op de te verwachten diversiteit aan en complexiteit van de aanvragen en de noodzaak tot maatwerk is het van groot belang na een jaar een gedegen evaluatie uit te voeren. De input voor de evaluatie wordt mede geleverd door de monitor plancapaciteit, de Monitor Woningbouw en de jaarlijkse monitoring van het MRA Kernteam Versnelling en Proeftuinen.

Een deel van het budget is gereserveerd voor evaluatie en bijstelling. Dit deel kan tevens worden ingezet voor projecten waar zich een acuut probleem (personele inzet of financieel) voordoet. Mocht dit deel van het budget in januari 2020 nog niet zijn benut, wordt het toegevoegd aan het budget voor projectspecifieke bijdragen.

3. Financiering, communicatie en (burger)participatie

Het budget voor het Uitvoeringsprogramma is € 7.284.636,01. Dit budget is samengesteld uit het geoormerkt bedrag van € 5.900.944 binnen de reserve AP2010 (dat was € 7.9 miljoen, waarvan € 2 miljoen is omgebogen naar OV-knooppunten). Bij zomernota 2015 is een bedrag van €1.372.566,14 uit vrijval Rijksmiddelen Besluit Locatie gebonden Subsidie gestort in de reserve AP2010 en hieraan wordt nog toegevoegd een restant bedrag van € 11.125,00 uit niet-bestede middelen.

Wij stellen uw Staten voor om het totaal van het door ons gereserveerde bedrag van € 5.912.069,89 en de vrijval BLS van € 1.372.566,14 (totaal €7.284.636,01) uit de

bestemmingsreserve Actieprogramma 2010, compartiment Woonvisie beschikbaar te stellen voor het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk bouwen en Versnellen Woningbouw 2018 t/m 2020 en de middelen als volgt in te zetten:

Uitvoering Binnenstedelijke bouwen en Versnellen Woningbouw:

Er wordt onderscheid gemaakt naar drie verschillende bestedingsonderdelen:

Totaal beschikbaar	€ 7.284.636,01
1 Budget voor projectspecifieke bijdragen	€ 5.800.000
2 Inleg Flexibele Schil	€ 1.200.000
3 Monitoring en bijstelling	€ 284.636,01
Totaal	€ 7.284.636,01

Na een positief besluit van uw Staten over het beschikbaar stellen van het gevraagde budget voor het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Woningbouw en Versnelling Woningbouw 2018 - 2020 stellen wij in maart/april 2018 het in te zetten instrumentarium vast, nadat dit op basis van de verdiepingsonderzoeken in een ambtelijk *instrumentenlab*¹ wordt uitgewerkt.

Partners en communicatie

De resultaten van beide verdiepingsonderzoeken, op basis waarvan het instrumentarium wordt bepaald, worden tussentijds met de gemeenten en, samen met Bouwend Nederland, met betrokken marktpartijen besproken. De gemeenten zijn en blijven verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprojecten. Gemeentelijk politiek en bestuurlijk draagvlak voor het project en de wil om de betreffende projecten te versnellen zijn randvoorwaarden voor de inzet van provinciale maatregelen. De flexibele schil voor Noord-Holland Zuid wordt vanuit de MRA, onder aansturing van het Kernteam Versnelling en Proeftuinen nader uitgewerkt. De provincie neemt als partner van de MRA actief deel aan het Kernteam Versnelling en Proeftuinen.

Risico / staatssteun

De gemeenten vormen de spil bij de uitvoering van woningbouwplannen. Om die reden wordt vooraf bepaald dat het instrumentarium alleen ingezet kan worden voor gemeentelijke aanvragen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is de gevoeligheid van staatssteun bij het onderwerp woningbouw. Bij het bepalen van het instrumentarium voor projectgerichte maatregelen wordt hier rekening mee gehouden en zo nodig een staatssteunartikel opgenomen.

Met het oog op de aanbestedingsregels is het belangrijkste risico voor de Flexibele Schil het aan kunnen tonen van de meerwaarde van een gezamenlijke Flexibele Schil. De voorwaarden voor de Flexibele Schil worden door het Kernteam Versnelling van de MRA nader uitgewerkt en aan de samenwerkingspartners voorgelegd. Vervolgens kan door de provincie worden bepaald onder welke juridische titel de bijdrage aan de flexibele schil wordt overgedragen aan de gemeente Amsterdam. Dit wordt te zijner tijd ter besluitvorming aan ons college voorgelegd.

Beheer van de Flexibele Schil wordt vervolgens door het Kernteam onder risico en verantwoordelijkheid van de gemeente Amsterdam uitgevoerd. De nog uit te werken werkwijze van de MRA dient als voorbeeld voor de wijze waarop de Flexibele Schil voor Noord-Holland Noord wordt ingericht.

¹ Het instrumentenlab is een provinciebreed deskundigenoverleg waarmee de optimale inzet van het provinciale instrumentarium (o.a. juridisch, financieel, subsidietechnisch en communicatief) kan worden bepaald.

4. Proces en procedure

De planning is als volgt:

Wat	Wanneer	Wie
Start flexibele schil MRA	November 2017	MRA Kernteam Versnelling & proeftuinen
Verdiepingsonderzoek MRA	Oktober 2017 – januari 2018	MRA Kernteam Versnelling & proeftuinen
Verdiepingsonderzoek NHN	December 2017 – februari 2018	Provincie Noord-Holland
Instrumentenlab eerste sessie	20 februari 2018	Provincie Noord-Holland
Instrumentenlab tweede sessie	5 maart 2018	Provincie Noord-Holland
Start projectgerichte maatregelen	z.s.m. na vaststellen instrumentarium en weging projecten.	Provincie Noord-Holland
Tussentijdse evaluatie	Eerste kwartaal 2019	Provincie Noord-Holland
Einddatum uitvoeringsprogramma	December 2020	

5. Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig het bijgaande ontwerpbesluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

dhr. J.W. Remkes, voorzitter

mw. mr. R.M. Bergkamp, provinciesecretaris

Ontwerpbesluit

Nr.

Provinciale Staten van Noord-Holland;

gelezen de voordracht van Gedeputeerde Staten van 12 december 2017;

gelet op het belang van het versnellen van de woningbouwproductie;

besluiten:

- 1 Het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw 2018 t/m 2020 vast te stellen en aan Gedeputeerde Staten opdracht te geven dit uit te voeren;
- 2 Voor de uitvoering van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw 2018 t/m 2020 een bedrag van €7.284.636,01 beschikbaar te stellen uit de Reserve AP 2010, compartiment Provinciale Woonvisie;
- 3 Gedeputeerde Staten te machtigen te besluiten over eventuele verschuivingen in de verdeling van het totaalbudget € 7.284.636,01 op basis van monitoring.

Haarlem,

Provinciale Staten voornoemd,

, voorzitter

, statengriffier