

## Advies aan Provinciale Staten

Tbv Statenvergadering d.d. 12-02-2018  
Commissie Ruimte & Wonen  
Datum commissievergadering 29-01-2018 en 01-02-2018

Onderwerp: Voordracht Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw 2018 t/m 2020.

Uw contactpersoon

M. Admiraal  
AD/STG

Doorkiesnummer 023 514 3323  
admiraalm@noord-holland.nl

8 februari 2018

1|8

De commissie adviseert de **Voordracht Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw 2018 t/m 2020** als bespreekstuk te agenderen voor de PS vergadering van 12 februari 2018.

Voor de behandeling van dit punt in de PS vergadering, zie hieronder het uittreksel uit het conceptverslag van de vergadering van de commissie Ruimte & Wonen van 1 februari 2018.

### A-agenda Wonen

#### 7. a. Voordracht Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw 2018 t/m 2020

De **voorzitter** zegt dat in de vergadering van 29 januari 2018 is besloten om het B-agendapunt 'Monitor Woningbouw 2017 en onderzoeken plancapaciteit woningbouw' en het A-agendapunt 'Voordracht Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw 2018 t/m 2020' gezamenlijk te behandelen. Zij geeft het woord aan de PvdA om het verzoek tot bespreking toe te lichten.

De heer **Voskuil** (PvdA) roept in herinnering dat presentaties zijn gegeven over drie onderzoeken op het gebied van woningbouw. Er is echter nog geen ruimte geweest voor onderling debat. Gezien het belang van het thema vindt de PvdA dat zeer wenselijk.

De heer Jan-Jaap **Visser** geeft een presentatie. Hij werkt als beleidsadviseur bij de afdeling Ruimtelijke Ordening. In november 2017 is al een presentatie gegeven over de wijze waarop de provincie aanjager wil zijn op het gebied van woningbouwproductie. Daar is alle aanleiding toe, zo blijkt uit diverse onderzoeken. De avond werd destijds beëindigd met de drie taken die de provincie voor zichzelf ziet weggelegd: het uitvoeren van verdiepingsonderzoek naar knelpunten, de organisatie van een flexibele schil en het ontwerpen van een uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen. Het verdiepingsonderzoek is in gang gezet. Het uitvoeringsprogramma staat later in deze vergadering op de agenda. In zijn presentatie gaat de heer Visser in op de opzet van de flexibele schil.

Een kernteam vanuit de MRA bereidt de flexibele schil voor. Dat gebeurt zorgvuldig, onder andere rekening houdend met aanbestedingswetgeving. Capaciteitsgebrek bij gemeenten is een belangrijk knelpunt in de versnelling van de woningbouwproductie. Bijna alle grote productiegemeenten hebben personele tekorten en te weinig expertise. Dat leidt tot zowel kwantitatieve als kwalitatieve problemen. Tijdens de crisis hebben veel medewerkers de gemeenten moeten verlaten. Expertise op bepaalde gebieden is op dit moment schaars. Dat is voelbaar in heel Nederland. Het gaat dan voornamelijk om juridische en verkeerskundige kennis. Gebiedsontwikkeling is complexer geworden omdat het vaker om binnenstedelijke ontwikkelingen gaat en gemeenten hebben meer dan voorheen een faciliterende rol in woningbouwprogramma's. Dat vraagt om andere expertise dan voorheen. Aan grote gemeenten is gevraagd aan hoeveel extra capaciteit zij behoefte hebben. Soms zijn er tekorten van wel 20 tot 25 fte. Voor deze gemeenten zou een gemeenschappelijke

flexibele schil uitkomst kunnen bieden. Bovengenoemde meer faciliterende rol van de gemeente vraagt om expertise van planeconomen, grondzakenjuristen en strategen op het gebied van verkeerskunde en milieuadvies. Daarnaast is er behoefte aan bestemmingsplantoetsers, vergunningverleners en planners. Voor gemeenten blijkt het lastig om ervaren krachten te vinden: er worden vooral junioren aangeboden. Verwacht wordt dat het vanuit de flexibele schil mogelijk is om aan goed toegerust personeel te komen en daarbij bovendien een aanbestedingsvoordeel te behalen.

Het kernteam van de MRA ontdekte ook een behoefte aan een 'gebiedsontwikkelingsdienst': een team van strategen dat gezamenlijk onderzoekt hoe vastgelopen projecten weer vlotgetrokken kunnen worden. Dit team zou als een vliegende brigade bij verschillende projecten kunnen worden ingezet, juist daar waar grote versnellingsprojecten zijn voorzien.

Voor het opzetten van de flexibele schil wordt aangesloten bij het Dynamisch AankoopSysteem (DAS) van de gemeente Amsterdam. Daarmee is het mogelijk te putten uit aanbod van vele bureaus, maar ook van zzp'ers. Bovendien vereenvoudigt gebruikmaking van dit bestaande systeem de organisatorische opzet van de flexibele schil. Contractering is hierbij een taak van de gemeente Amsterdam. De provincie Noord-Holland, Zaanstad en Amsterdam hebben al aan de MRA toegezegd om financieel aan het project bij te dragen. De provincie Flevoland heeft nog geen toezegging gedaan en wacht tot het kernteam de projectvoorwaarden nader heeft uitgewerkt. Streven is om in maart of april 2018 de eerste medewerkers via de flexibele schil te kunnen inzetten.

#### *Vragen vanuit de commissie*

De heer **Struben** (D66) spreekt zijn waardering uit voor het project. D66 vraagt wanneer uitbreiding van het project naar de rest van de provincie Noord-Holland is voorzien. Spreker wil weten of de personele inzet voor uitvoering van bouwprojecten volledig aan de markt gelaten wordt. Ook vraagt hij een toelichting op de zogenaamde proeftuinen.

De heer **Visser** zegt dat de meningen over de beschikbaarheid van personeel in de bouwsector uiteenlopen. In ieder geval wordt die verantwoordelijkheid aan de markt gelaten. Elke gemeente in de provincie Noord-Holland kan gebruikmaken van de flexibele schil. Het gebiedsontwikkelingsteam is echter speciaal bedoeld voor grotere, vaak bovengemeentelijke projecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan de woningbouwproductie. Er zijn vier soorten proeftuinen, op zes locaties. De eerste stap voor een proeftuin moet altijd vanuit de gemeente komen. Over Kronenburg en Haarlem Zuid-West worden op dit moment al gesprekken gevoerd. Wat betreft de vier overige proeftuinlocaties wordt nog gewacht tot de gemeenten een projectleider hebben aangewezen.

Mevrouw **De Groot** (SP) vraagt waarom het niet gelukt is om personeel terug te winnen voor de gemeenten, bijvoorbeeld met een beter salaris.

De heer **Visser** zegt dat de opgaven van sommige gemeenten tijdelijk zijn. Met de crisis in het achterhoofd willen zij liever geen vast personeel aannemen. Bij andere gemeenten is de opgave van langere duur. Zij blijken moeite te hebben met het vinden van ervaren specialisten.

De heer **Voskuil** (PvdA) vraagt op welke manier de flexibele schil gerelateerd is aan het aanbestedingsrecht. Ook wil hij weten of gemeenten zelf moeten aangeven dat zij behoefte hebben aan de inzet van het gebiedsontwikkelingsteam. Het is belangrijk te waken voor te veel bureaucratie rondom dit uitvoeringsconcept.

De heer **Visser** zegt dat met het DAS aan alle aanbestedingsregels voldaan wordt. Onder de vlag van de gemeente Amsterdam kunnen medewerkers vervolgens overal in de MRA worden ingezet. Juist om ervoor te zorgen dat de organisatie compact en wendbaar blijft wordt gebruikgemaakt van het DAS. Belangrijk zijn wel een goede planner en een projectmanager, die ervoor moeten zorgen dat medewerkers goed gematcht worden. Het is aan gemeenten zelf om aan te geven dat er knelpunten zijn die om hulp van het gebiedsontwikkelingsteam vragen.

De heer **Klein** (CU-SGP) vraagt of het realistisch is te verwachten dat voor de flexibele schil 26 fte aan expertise kan worden gevonden. De gemeenten zullen de inzet vanuit de flexibele schil zelf betalen. Vraag daarbij is waarom nog 1,2 miljoen euro van de provincie nodig is.

De heer **Kramer** (VVD) vraagt een nadere toelichting op de projectspecifieke bijdrage die in het voorstel genoemd wordt.

De heer **Heijnen** (CDA) leest in het voorstel dat het project wordt uitgebreid naar het noorden van de provincie als het een succes is. Het CDA wil weten hoe dit succes wordt gemeten en op welk moment hierover besloten wordt.

De heer **Visser** zegt dat de gemeente Amsterdam geen problemen blijkt te hebben om capaciteit te vinden. Juist door het project onder de vlag van Amsterdam uit te voeren, wordt het interessant voor partijen om aan het project deel te nemen. Bovendien kunnen deelnemers gebruikmaken van expertise die nu reeds aanwezig is bij de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland. Medewerkers vanuit deze twee partijen worden ook in de flexibele schil ingezet. De kosten van 1,2 miljoen euro worden gemaakt voor het opzetten van de flexibele schil, maar bestaan ook uit frictiekosten voor medewerkers in de schil die mogelijk tijdelijk niet werkzaam zijn. Een deel van de middelen gaat naar het gebiedsontwikkelingsteam, waarvoor de gemeenten geen kosten hoeven te betalen. Daarover zullen GS en de gemeenten zich echter nog moeten uitspreken. In maart 2018 wordt duidelijk of het lukt de flexibele schil op te zetten. Als de medewerkers voor de zomer nog kunnen worden ingezet, blijkt daaruit het succes van het project. Dan zijn ook de resultaten bekend van het verdiepingsonderzoek in Noord-Holland-Noord en is duidelijk of daar behoefte is aan capaciteit. Hierbij zij opgemerkt dat voor dit deel van de provincie geen gebruikgemaakt kan worden van het DAS, zodat aldaar een tweede systeem moet worden opgezet.

#### *Eerste termijn*

De heer **Voskuil** (PvdA) spreekt de hoop uit dat de flexibele schil zal bijdragen aan versnelling van de woningbouwproductie. Uit onderzoeken blijkt immers dat uitvoering van veel plannen nog onzeker is. De PvdA vindt het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen helder, maar vraagt zich wel af of de plannen voor binnenstedelijk bouwen voldoende oplossing zullen bieden. De PvdA vraagt de gedeputeerde in dat kader een reactie te geven op de recente uitspraken van minister Ollongren over dit onderwerp. De woningbouwopgave is erg groot. Daarbij is het voor de PvdA belangrijk dat er voldoende wordt gebouwd in betaalbare categorieën. De prijzen lopen in steeds meer gemeenten op. De PvdA is positief over de inhoud van het versnellingsprogramma.

De heer **Kramer** (VVD) vraagt of de PvdA vindt dat in de nieuwe plannen voldoende sociale woningbouw gerealiseerd wordt.

De heer **Voskuil** (PvdA) zou graag zien dat dit percentage omhoog gaat. Veel gemeenten bouwen 30% sociale woningen, maar de PvdA ziet liever dat 50% gerealiseerd wordt. Vooral in het zuiden van de provincie zijn er veel mensen die geen betaalbare woning meer kunnen vinden. Voorkomen moet worden dat zij zich elders vestigen. Het is onwenselijk als zij langere afstanden naar hun werk moeten afleggen.

De heer **Struben** (D66) merkt op dat Amsterdam 40% sociale woningbouw realiseert, tegenover 40% voor middeninkomens en 20% voor de vrije sector. Hoe kijkt de PvdA daartegenaan?

De heer **Voskuil** (PvdA) weet dat Amsterdam een vrij groot contingent aan sociale woningbouw heeft. De prijzen in de vrije markt zijn er niet meer op te brengen. Het is belangrijk dat in het middensegment huurwoningen beschikbaar blijven. Amsterdam staat echter niet model voor de provincie als geheel.

De heer **Kramer** (VVD) zegt dat de provincie ervoor kiest vooral binnenstedelijk te bouwen. Dat maakt de bouw duurder en de grondprijzen hoger. Vanwege die keuze zal er minder ruimte zijn voor sociale woningbouw. Vraag is daarom of niet breder moet worden gekeken dan alleen naar binnenstedelijk bouwen.

De heer **Voskuil** (PvdA) vraagt zich inderdaad af of het voldoende zal zijn alleen binnenstedelijk te bouwen, al moet het mogelijk zijn op die binnenstedelijke locaties betaalbaar te bouwen. De PvdA wil in ieder geval niet zomaar in de polder bouwen, maar vindt het wel belangrijk om al na te denken over alternatieve bouwlocaties op de langere termijn.

De heer **Struben** (D66) denkt dat binnenstedelijk bouwen niet per se kostbaarder hoeft te zijn, gezien de reeds aanwezige infrastructuur en voorzieningen.

De heer **Kramer** (VVD) zegt dat onderzoek heeft uitgewezen dat binnenstedelijk bouwen per woning 25.000 euro meer kost.

De heer **Bouberg Wilson** (ONH) vraagt ten eerste aandacht voor de provinciale monitor. Op papier lijken vraag en aanbod redelijk in balans. Die constatering is echter gebaseerd op demografische gegevens, terwijl de vraag in toenemende mate verband houdt met de overspannen situatie op de woningmarkt in de MRA. De prijzen in de MRA rijzen de pan uit, zodat mensen op zoek gaan naar woningen elders. ONH vraagt of de gedeputeerde het daarom niet wenselijk lijkt om voor de monitor op zoek te gaan naar andere berekeningsmethoden. In alle regio's van de provincie is er voldoende plancapaciteit, maar ONH vraagt waaruit men kan opmaken dat er ook voldoende bouwcapaciteit is. Spreker wil weten in hoeverre mensen zich door onvoldoende of onbetaalbaar aanbod genoodzaakt zien de eigen gemeente of zelfs de provincie te verlaten, met gevolgen voor het voorzieningenniveau. Is de gedeputeerde bereid dit effect nader te onderzoeken? Minister Ollogren sprak recent uit dat meer gebouwd moet worden in het groen aan de rand van de stad, omdat de huidige plannen voor binnenstedelijke ontwikkeling onvoldoende zouden zijn. ONH wil weten of de gedeputeerde deze mening deelt. Uit onderzoek is gebleken dat 49.000 woningen deel uitmaken van 'zachte' plannen. ONH wil weten waar de gedeputeerde buiten bestaand stedelijk gebied ruimte ziet om deze woningen alsnog te realiseren. ONH is akkoord met de voordracht over versnelling van de woningbouw, met uitzondering van het voorgestelde besluit om GS nu al te mandateren om een besluit te nemen over uitbreiding van de flexibele schil naar Noord-Holland-Noord. ONH zou dat besluit willen nemen nadat PS kennis heeft kunnen nemen van, en zich heeft kunnen uitspreken over het aangekondigde onderzoek.

De heer **Heijnen** (CDA) merkt op dat het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen een lange aanloop heeft. Het CDA steunt het voorstel voor het versnellingsprogramma en de opzet van een flexibele schil. Het denkt dat dit concept ook waardevol is, mits het succes heeft, in het noordelijke deel van de provincie. Een verdiepingsonderzoek naar de knelpunten kan nuttig zijn, maar eerder onderzoek was ook al heel duidelijk: er zullen altijd diverse redenen zijn waarom plannen niet doorgaan. Juist daarom zou het CDA nu al meer plancapaciteit willen inplannen. Dat betekent dat al rekening gehouden moet worden met buitenstedelijk bouwen in de toekomst. Steden moeten groen blijven en niet verder verdichten. Kleine kernen hebben bovendien geen binnenstedelijke ruimte om te bouwen en zo leefbaar te blijven. Buitenstedelijk bouwen is ook nog eens goedkoper. Gezien de recente uitspraak van minister Ollongren lijken grote belemmeringen op dat gebied weggenomen. De minister deed haar uitspraak vooral met het oog op de situatie in Noord-Holland. Het CDA vraagt tot slot hoe gedetailleerd de specifieke woningbouwbehoefte van bepaalde kernen met de monitor in beeld is gebracht.

De heer **Struben** (D66) vraagt of het CDA niet met hem van mening is dat de woningbouwbehoefte moet worden ingevuld met de plekken die daarvoor reeds zijn aangewezen.

De heer **Heijnen** (CDA) antwoordt dat er kleine kernen zijn die behoefte hebben aan woningen aan de rand, in het landelijk gebied. Op de langere termijn moet ook gekeken worden naar bredere uitleglocaties, ook als met wat versnelling op de korte termijn wordt voldaan aan de woningbehoefte door binnenstedelijk te bouwen. Het is realistisch te veronderstellen dat een deel van de plancapaciteit niet zal worden ingevuld.

Mevrouw **De Groot** (SP) denkt dat met een dergelijke boodschap de grondprijzen in de open gebieden rondom de kleine kernen snel zullen stijgen.

De heer **Heijnen** (CDA) brengt daar tegenin dat de binnenstedelijke grondprijzen al erg hoog zijn. Marktwerking is bovendien geen reden om plannen tegen te houden.

De heer **Struben** (D66) denkt dat het belangrijkste is dat de woningbouwproductie op een constant peil blijft. Dat is de manier om de prijzen in de hand te houden en aan de vraag te kunnen voldoen. D66 is blij met de verbreding en vooral de versnelling van de woningbouwproductie. Er is dringend behoefte aan woningen, met name in het midden- en goedkope segment en voor starters. Het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen lijkt gedegen en D66 geeft daarvoor zijn complimenten. De provincie kan bijdragen aan het oplossen van knelpunten en risico's bij bouwprojecten. Het is positief dat daarbij wordt samengewerkt met Bouwend Nederland. D66 wacht het onderzoek van Fakton af, evenals de evaluatie in 2019. Noord-Holland heeft op dit moment voldoende bouwlocaties binnen en buiten de steden aangewezen. Wel is daarbij belangrijk dat de blik op de gehele provincie gericht blijft. D66 vindt het essentieel dat GS een vinger aan de pols houdt wat betreft kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod. D66 concludeert dat met goede regionale afstemming binnen het kader van de behoefteraming de gemeenten aan de slag kunnen. Met een goede onderbouwing moet het ook mogelijk zijn om buitenstedelijk te bouwen. Met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gaat het steeds beter, zo blijkt uit rapportages. Het is goed te zien dat gemeenten in staat zijn gebleken om te komen van 34% naar 76% binnenstedelijk bouwen. D66 blijft graag op de hoogte

van de proeftuinen in het kader van de flexibele schil. D66 is akkoord met de inzet van middelen als opgenomen in de voordracht.

Mevrouw **Vermaas** (PvdD) zegt dat haar fractie geen bezwaar heeft tegen de voorstellen in het kader van de provincie als aanjager voor binnenstedelijk bouwen. De PvdD is voorstander van binnenstedelijk bouwen en het behoud van de groene open ruimte. Het is bevorderlijk voor het milieu als mensen dichtbij hun werk kunnen wonen. Het is positief dat bij schaarste van te verdelen middelen wordt gekeken in hoeverre projecten voldoen aan beleidsdoelen, waaronder duurzaamheid en transformatie van vastgoed naar woningen. De PvdD wil weten of het wel wenselijk is projecten te subsidiëren die niet aan deze eisen tegemoetkomen. Ze maakt zich zorgen over het verdwijnen van groen in de stad. Dat komt de leefbaarheid niet ten goede. De fractie vraagt of de gedeputeerde iets kan zeggen over de status van de tuinparken. Tot slot vraagt ze hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden middels de transformatie van kantoren en provinciaal vastgoed.

De heer **Heijnen** (CDA) constateert dat de PvdD niet buitenstedelijk wil bouwen en ook geen groen in de steden wil opofferen. Welke mogelijkheden ziet de PvdD wel?

Mevrouw **Vermaas** (PvdD) denkt dat er behoorlijk veel capaciteit is in de transformatie van kantoren. Het is belangrijk om die mogelijkheid goed te onderzoeken. De PvdD wil geen natuur opofferen voor woningbouw.

De heer **Kramer** (VVD) was bij het Cobouw Café, waar ook gesproken werd over het versnellen van de woningbouw. De provincie en Bouwend Nederland trekken samen op wat betreft het opzetten van de flexibele schil. Ze verschillen echter van mening over de noodzaak om te bouwen in het groen. Spreker noemt in dit kader opnieuw de recente uitspraak van minister Ollongren. Ook de VVD denkt dat de plancapaciteit onvoldoende zal zijn zonder buitenstedelijke bouwlocaties. Er lijkt nu misschien voldoende plancapaciteit, maar in slechts 45% komen plannen tot realisatie. De VVD is benieuwd hoe GS reageert op de uitspraak van de minister. Ook buiten de MRA is de behoefte aan woningen erg groot. Op dit moment belemmeren plannen die in de ene gemeente niet worden gerealiseerd planvorming in de andere. Dat bleek bij het Cobouw Café onder meer uit de woorden van een wethouder in Schagen. De VVD wil weten of er vanuit dat perspectief ruimte is voor maatwerk. Nu houdt iedere gemeente sterk vast aan het aan haar toegekende contingent.

Mevrouw **De Groot** (SP) vraagt of er, gezien de behoefte in de markt, niet vooral sociale woningbouw gerealiseerd moet worden.

De heer **Kramer** (VVD) denkt dat er onder bewoners van sociale huurwoningen veel scheefwoningers zijn, simpelweg omdat er voor hen geen andere opties zijn. Dat betekent dat er juist gebouwd moet worden voor het middensegment. De aanjagende rol van de provincie is onder meer belangrijk om ervoor te zorgen dat gemeenten meer ruimte krijgen om te bouwen, zonder dat dit meteen betekent dat ze in de toekomst beperkt zijn.

De heer **Voskuil** (PvdA) vraagt of de VVD van mening is dat de regioverdeling niet meer werkt en, zo ja, welk alternatief de VVD wat dat betreft voor zich ziet. Ook vraagt hij of de VVD concreter kan maken op welke buitenstedelijke locaties gebouwd zou mogen worden.

De heer **Kramer** (VVD) denkt dat het aan gemeenten is om specifieke locaties aan te wijzen. Daarbij moet er ruimte zijn voor maatwerk. De provincie kijkt op dit moment soms te streng naar de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De heer **Kramer** (GroenLinks) zegt dat de behoefte aan woningbouw zich het sterkst manifesteert in de MRA. Het voorstel om aan deze behoefte te voldoen door vooral binnenstedelijk te bouwen krijgt de instemming van GroenLinks. De druk op het realiseren van de plancapaciteit zal zich op allerlei manieren manifesteren. In de media blijkt duidelijk dat de Nederlandse bouwlobby weer ontwaakt is. Er wordt zelfs gepleit voor bouwen in het groen, onder meer vanwege de hogere marges die ontwikkelaars daar kunnen realiseren. De provincie moet goed oog houden voor dit soort neveneffecten. Dat vergt dat ze streng blijft vasthouden aan de ruimtelijke eisen zoals ze op papier staan. Er kunnen zich situaties voordoen waarin buitenstedelijk bouwen toch overwogen moet worden, maar alleen als er geen andere opties zijn. Dat vraagt om een debat in PS en in die zin moeten omstreden plannen altijd in de commissie ter sprake komen. Dat geldt ook als dit tot wat vertraging van een project leidt. GroenLinks vindt het belangrijk dat kwaliteit en waarden goed bewaakt worden. Met inachtneming van deze opmerking gaat GroenLinks akkoord met het versnellingsprogramma.

De heer **Voskuil** (PvdA) vraagt of GroenLinks met dit pleidooi ruimte biedt voor bouwen in het groen, mits daarover met PS gesproken is.

De heer **Kramer** (GroenLinks) vindt het belangrijk dat PS in ieder geval bij dergelijke keuzes betrokken wordt. GroenLinks gaat ermee akkoord dat GS het mandaat krijgt om binnen het budget te kunnen schuiven, mits de gedeputeerde substantiële verschuivingen met de commissie bespreekt. In de stukken wordt gesproken van een focus op middeldure huur. GroenLinks zou daar sociale huur aan willen toevoegen.

De heer **Heijnen** (CDA) weet dat Warmerhuizen graag buitenstedelijk wilde uitbreiden aan de noordzijde van de kern. Deze wens werd unaniem gesteund door de dorpsraad. De provincie lag echter dwars. Het CDA is benieuwd hoe GroenLinks een dergelijk verzoek zou wegen.

De heer **Kramer** (GroenLinks) zou zijn standpunt laten afhangen van de omvang van het project en de aard van het gebied. PS moeten nog discussiëren over beeldkwaliteit en op basis daarvan bepalen waar ontwikkelingen wel of niet zijn toegestaan. Waar ontwikkelingen zijn toegestaan, moet vervolgens gesproken worden over de inpassing.

De heer **Kramer** (VVD) vraagt of het stellen van eisen, zoals GroenLinks wil doen, geen negatieve invloed zal hebben op de prijzen van woningen.

De heer **Kramer** (GroenLinks) weet dat het in Amsterdam nog steeds lukt om 40% sociale huur te realiseren, onder meer door invloed uit te oefenen op de grondprijzen. Er zijn genoeg ontwikkelaars die willen bouwen en er is genoeg concurrentie. Bouwers mogen in Amsterdam alleen aan de slag als ze voldoen aan de beleidsvoorwaarden van de gemeente.

De heer **Ceder** (CU-SGP) ziet in dat de provincie een belangrijke rol kan spelen als aanjager en voortrekker kan zijn in het provinciale woonbeleid. CU-SGP geeft daarbij de voorkeur aan binnenstedelijk bouwen. Het is goed te zien dat de gemeenten daartoe meer mogelijkheden hebben gevonden. Voor CU-SGP is de belangrijkste vraag wat voor provincie Noord-Holland nu en in de toekomst wil zijn. Ambitie moet daarin samengaan met controle en bewaking, bijvoorbeeld wat betreft de open landschappen en andere elementen die kenmerkend zijn voor Noord-Holland. In de voordracht worden wat dat betreft al stappen gezet. CU-SGP stemt in met de voordracht. De recente uitspraak van minister Ollogren, al veelvuldig aangehaald, doet niets af aan de zorgvuldige lijn die de provincie in de afgelopen jaren heeft geformuleerd. Noord-Holland moet een visiegestuurde in plaats van een vraaggestuurde provincie zijn en blijven. Net als de PvdD hoort CU-SGP graag de stand van zaken wat betreft de transformatie van kantoren. GS schrijven dat binnen de uitvoering binnenstedelijk bouwen en versnellen 5,8 miljoen euro nodig is voor een zogenaamde projectspecifieke bijdrage. CU-SGP vraagt daar een toelichting bij.

#### *Beantwoording gedeputeerde*

Mevrouw **Geldof** denkt dat door het combineren van de drie eerder besproken onderzoeken, de provinciale monitor en het versnellingsprogramma een helder beeld over de provinciale woningbouw ontstaat. Bovendien is inmiddels ook de Planviewer beschikbaar, zodat digitaal locaties, aantallen en behoeften inzichtelijk zijn. De Planviewer wordt naar verwachting in april ook beschikbaar voor Noord-Holland-Noord. Beoogd was om in de MRA 12.000 woningen per jaar te bouwen. Het versnellingsinitiatief doet blijkbaar zijn werk, want op dit moment worden 15.000 woningen per jaar gebouwd. Gezien de nog recente crisis in de bouwsector is dat een zeer goede prestatie. Het versnellingsprogramma loopt door tot 2020, maar gekeken wordt hoe het bouwtempo op niveau kan blijven. Daarvoor is het belangrijk dat nu nog 'zachte' programma's definitief worden. Medewerkers uit de flexibele schil zijn nodig om planprocedures in gang te zetten, maar ook om vergunningen af te geven voor plannen die al definitief zijn geworden. De knelpuntenanalyse en de bijbehorende verdiepingsslag zullen voor de hele provincie duidelijk maken hoe de woningbouw op peil kan komen of blijven. Soms zijn voor versnellingen middelen nodig. Soms ook kan versnelling zonder inzet van middelen, bijvoorbeeld waar blijkt dat oude geurcirkels kunnen worden verkleind. De grootste knelpunten zijn er op dit moment niet in een gebrek aan plancapaciteit, maar in de productiecapaciteit. Ook in de uitvoering is men volop bezig met innovaties die zorgen voor versnelling. Vanuit dat perspectief werkt de provincie nauw samen met Bouwend Nederland.

De heer **Voskuil** (PvdA) vraagt of de gedeputeerde verwacht dat het prijsopdrijvend effect gevolgen heeft voor de voortgang van de versnelling, omdat plannen bij nader inzien niet realiseerbaar blijken.

Mevrouw **Geldof** zegt dat dit mede afhangt van de afspraken die de gemeente met de ontwikkelaar gemaakt heeft. De provincie heeft daar geen invloed op. Inzet is om 50% sociale huurwoningen te bouwen. De groep mensen die op grond van inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning is echter kleiner dan 50%. Woningprijzen worden vooral bepaald door de prijs die men bereid is te betalen voor de bestaande voorraad. Het toevoegen van woningen aan de markt op de korte termijn heeft geen prijsdrukkend effect. Daar komt bij dat in de woningbouwproductie een grote inhaalslag moet worden gemaakt. Bovendien staan de spaar- en de hypotheekrente erg laag. Dit alles heeft invloed op de huizenprijzen. Gemeenten stellen op basis van bevolkingsprognoses een zo toekomstbestendig mogelijk woningbouwprogramma op. De gemeente zelf maakt daarbij afwegingen over bouwlocaties, soms verspreid over verschillende kernen. Die keuze is dus niet aan de provincie. Als men beweert dat de provincie daarin bepaalde zaken niet toestaat, is dat onjuist.

De heer **Kramer** (VVD) weet dat gemeenten soms ook onderling afspreken hoe het contingent in een RAP-gebied wordt verdeeld. Dergelijke afspraken zorgen er weleens voor dat bepaalde gemeenten hun contingent al opgebruikt hebben en niet verder kunnen bouwen, terwijl in andere gemeenten nog volop contingent ongebruikt blijft. Hij vraagt of de gedeputeerde hierin een taak ziet weggelegd voor de provincie.

Mevrouw **Geldof** zegt dat de provincie geen contingenten afgeeft. Ze geeft op basis van de bevolkingsprognose adviezen mee. Het is vervolgens aan de gemeenten in de regio om daar afspraken over te maken.

De heer **Kramer** (VVD) ziet dat veel woningbouw wordt gepleegd in Almere en weinig in West-Friesland. Dat lijkt hem gezien de demografische ontwikkelingen niet logisch.

Mevrouw **Geldof** zegt dat zij niet kan spreken voor de provincie Flevoland. Wel is zichtbaar dat mensen die in de provincie Flevoland geboren zijn daar willen blijven wonen. Er is dus veel aanwas vanuit de regio zelf. Op dit moment is in beeld dat er op basis van gemeentelijke plannen ruimte is voor 300.000 woningen in de MRA, terwijl de woningbehoefte 230.000 is. Uiteindelijk moeten de plannen zich zo uitkristalliseren dat ze zo goed mogelijk aansluiten bij de woningbehoeften.

De heer **Kramer** (GroenLinks) vraagt of de provincie niet wel degelijk aan zet is bij gemeentelijke plannen om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen.

De heer **Bouberg Wilson** (ONH) las in het EIB-rapport dat in Noord-Holland-Noord 5.000 woningen aan de plancapaciteit zouden moeten worden toegevoegd. Ervan uitgaande dat dit klopt vraagt hij wie daarvoor de locaties zou moeten aanwijzen.

Mevrouw **Geldof** zegt dat de gemeenten bouwlocaties kiezen en vervolgens moeten opereren binnen de Rijksladder voor Duurzame Verstedelijking en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op basis daarvan is er, ook nu al, ruimte voor buitenstedelijk bouwen, mits daarvoor goed onderbouwde plannen voorliggen.

De heer **Heijnen** (CDA) heeft de indruk dat er iets veranderd is door de recente uitspraak van minister Ollogren, die oproept om bouw aan de randen van kernen toe te staan.

Mevrouw **Geldof** is het daarmee niet eens. De minister heeft de urgentie willen benadrukken van de woningbehoefte. Zij heeft bedoelen te zeggen dat men moet kijken naar alle mogelijkheden, inclusief bouwen in het groen. Op grond van huidige regelgeving gebeurt dat echter al. Als planologische procedures doorlopen zijn, kunnen ook groene gebieden bestempeld worden als binnenstedelijk gebied. Het onderzoek van EIB loopt tot 2025, terwijl de provincie zich richt op de periode tot 2040. De 5.000 woningen die nog tekort komen in de plangebieden zijn nog niet in beeld. Er is nog geen jurisprudentie over de vraag of volkstuinen behoren tot binnenstedelijk gebied. Daar zal eerst een juridische procedure voor doorlopen moeten worden.

Mevrouw **Vermaas** (PvdD) vraagt wat het advies van de gedeputeerde is voor de eigenaren van een volkstuin in Ouder-Amstel, waar plannen al vergevorderd lijken.

Mevrouw **Geldof** denkt dat deze personen allereerst contact dienen op te nemen met de gemeente Ouder-Amstel om zich te laten informeren over de status van de plannen. De tuinen liggen binnen het gebied van het Luchthavenindielingsbesluit. Grondeigenaarschap is daar onderhevig aan complexe regels. In ieder geval is op dit moment nog geen voorontwerp-bestemmingsplan aan de provincie voorgelegd. Volgens huidige

gegevens zijn er in de hele provincie Noord-Holland plannen voor de transformatie van kantoren in 13.000 woningen.

*Tweede termijn*

De heer **Bouberg Wilson** (ONH) constateert dat diverse vragen die hij gesteld heeft niet beantwoord zijn. Hij zal zijn vragen alsnog schriftelijk indienen.

De heer **Kramer** (VVD) heeft een vraag gesteld over de ruimte voor maatwerk. Het antwoord van de gedeputeerde zal de zorgen van wethouders en het beeld dat de provincie processen vertraagt en weinig meewerkt niet wegnemen, zo denkt hij. Hij noemt Warmerhuizen als voorbeeld van een kern die gebaat zou zijn bij dergelijk maatwerk en vraagt de gedeputeerde daar nogmaals naar te kijken.

*Beantwoording gedeputeerde*

Mevrouw **Geldof** zegt dat bij bouwplannen voor meer dan elf woningen de Rijksladder voor Duurzame Verstedelijking gevolgd moet worden. Dat is simpelweg de wet. Deze ladder vraagt om goede onderbouwingen bij buitenstedelijk bouwen. Op grond van de ladder zijn er ook nu al mogelijkheden om buitenstedelijk te bouwen.

De heer **Kramer** (VVD) merkt op dat het juist de minister was die uitsprak dat ook naar de randen van de stad moet worden gekeken. Hij heeft de indruk dat de minister ook buiten de kaders van de Rijksladder wil kijken. De VVD denkt dat dit belangrijk is voor het bevorderen van de woningbouw in Noord-Holland en het bouwen naar behoefte.

De heer **Heijnen** (CDA) is het met de VVD eens. Mensen geven aan dat ze in een bepaalde kern willen wonen, maar op grond van de Rijksladder wordt daar geen ruimte geboden om te bouwen. Dit is een veelgehoord signaal, onder meer uit Warmerhuizen en Schagen. Het is belangrijk dat hier maatwerk mogelijk wordt.

Mevrouw **Geldof** denkt niet dat er vanuit Den Haag een nieuw geluid klinkt. Het is staand beleid dat buitenstedelijk bouwen mogelijk is, mits daarbij goede afwegingen worden gemaakt. Nogmaals zegt zij dat het aan de gemeenten is om de woningbouwplannen te verdelen over hun kernen. De provincie is wat dat betreft altijd tot gesprek bereid.

De **voorzitter** constateert dat het stuk als bespreekstuk doorgaat naar PS op 12 februari.