

Bijlage 1: Overzicht voortgang Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw Noord-Holland Noord en MRA

Actualiteit

Op 6 november 2018 is de provinciale monitor 2018 vastgesteld (GS-besluit nr. 1117543/1117539). Deze gegevens wijken op sommige punten af van de cijfers uit het Fakton-onderzoek, omdat in dat onderzoek gebruik is gemaakt van de gegevens uit de monitor 2017.

Uit de monitor 2018 blijkt dat in de afgelopen twee jaar gemeenten in Noord-Holland een achterstand hebben opgelopen bij het bouwen van woningen. In totaal hebben ze 12.000 woningen minder gebouwd dan had gekund. Tevens bevestigen de gegevens dat er voldoende plancapaciteit is. Tot 2040 is er behoefte aan 220.000 woningen en er zijn plannen voor meer dan 400.000 woningen (zie bijlage 2: Overzicht uit provinciale monitor 2018).

Inleiding

Uit de onderzoeken naar plancapaciteit van EIB (GS-besluit van 7 november 2017 nr. 1001222/1001229), die in 2017 zijn uitgevoerd, blijkt dat het feit dat een plan planologisch gezien hard is, nog niet wil zeggen dat het plan ook daadwerkelijk op korte termijn gerealiseerd wordt. Ook voor harde plannen kunnen er belemmeringen zijn die de daadwerkelijke productie in de weg staan. Het kost gemeenten en marktpartijen soms veel tijd om deze knelpunten op te lossen. Het positieve nieuws is dat dit bij de meeste projecten niet leidt tot afstel, maar slechts uitstel. Maar de tekorten op de woningmarkt lopen ondertussen wel op.

In de bij de onderzoeken behorende beleidsreactie van 7 november 2017 is daarom geconcludeerd dat, om de woningbouwopgave te halen, het nodig is:

- belemmeringen weg te nemen bij harde plannen;
- zachte plannen (die passen bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag) hard te maken;
- in regio's met een tekort op de korte of middellange termijn plannen naar voren halen.

Door als provincie een actieve rol te pakken en waar mogelijk specifieke knelpunten weg te nemen, kan de provincie gemeenten helpen om de woningbouwproductie te versnellen. Daartoe is een maatregelenpakket opgesteld.

Een van de maatregelen is vanuit de aanjagende rol van de provincie samen met onze partners, waaronder de MRA en Bouwend Nederland, aan de hand van verdiepingsonderzoek in zowel de MRA als NHN, in beeld te brengen welke knelpunten bij plannen spelen en (op korte termijn) op te lossen zijn.

Deze twee verdiepingsonderzoeken hadden ten doel om inzichtelijk te maken of 1) de woningbouwproductie in Noord-Holland voor de korte termijn op schema ligt, 2) concreet te maken welke knelpunten de voortgang van de projecten belemmeren en 3) aanbevelingen te doen om deze knelpunten op korte termijn weg te nemen. De onderzoeken richten zich daarbij in eerste instantie op de harde plannen met een relatief grote bouwopgave die vertraging hebben opgelopen.

In het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouwproductie staan de beleidsuitgangspunten en het proces beschreven voor eventuele maatregelen waarmee de woningbouwproductie vervolgens kan worden versneld. Voor het uitvoeringsprogramma is een 'knelpuntenbudget' van circa € 15 miljoen beschikbaar gesteld, waarmee eventuele financiële knelpunten door 'projectspecifieke maatregelen' kunnen worden weggenomen.

De beide verdiepingsonderzoeken beoogden input te leveren voor de behoefte aan zowel de flexibele schil voor de inzet van capaciteit bij gemeenten in de MRA, als de noodzaak voor 'project-specifieke maatregelen' (zowel financieel, vanuit het knelpuntenbudget, als op het gebied van beleid en/of regelgeving).

Bevindingen verdiepingsonderzoek Fakton Noord-Holland Noord

In juni 2018 is het verdiepingsonderzoek door Fakton naar knelpunten in woningbouwprojecten voor NHN afgerond met het doel in kaart te brengen welke projecten vertraging oplopen, door welke knelpunten deze vertraging wordt veroorzaakt en welke ondersteuning deze projecten behoeven om gerealiseerd te worden.

Fakton heeft een deskanalyse gemaakt om in kaart te brengen of er in Noord-Holland Noord sprake is van een achterstand in de bouwproductie en of er maatregelen nodig zijn. Hiertoe is gekeken naar de gerealiseerde bouwproductie van de afgelopen jaren. Het beeld is dat projecten die in de crisisjaren op de plank zijn blijven liggen, nu tot ontwikkeling komen. De productiecijfers voor Noord-Holland Noord liggen precies in de bandbreedte van 2.500 tot 3.000 woningen per jaar hetgeen past binnen de uitbreidingsbehoefte tot 2020. Voor de jaren vanaf 2020 blijkt dat de plancapaciteit in Noord-Holland Noord ook op orde is.

Het verdiepingsonderzoek van Fakton voor Noord-Holland Noord is in de bijlage toegevoegd (bijlage 3).

Realisatierisico's van projecten

Fakton heeft een inventarisatie gemaakt van relevante woningbouwprojecten. Hieruit is per regio een Top 20 van projecten tot 2020 en een Top 20 vanaf 2020+ bepaald. Daarbij is aan de regio's in NHN en gemeenten gevraagd welke van deze projecten of wellicht andere projecten knelpunten hebben, die met ondersteuning opgelost kunnen worden. In deze bijeenkomsten bleek al snel dat een keuze van een "goed" project dat op regionale afstemming kan rekenen een lastige opgave is. Niet elk hard plan (vanwege de harde status bestaand stedelijk gebied) van een grote omvang met knelpunten komt in aanmerking voor versnelling als gekeken wordt naar kwalitatieve criteria en het vraagstuk van regionale afstemming. De inventarisatie vanuit de knelpunten leverde erg diverse reacties op, die niet gekoppeld zijn aan een project.

Door gemeenten werd als algemeen knelpunt het gebrek aan ambtelijke capaciteit genoemd.

Regio Kop van Noord-Holland

De gerealiseerde productie in de jaren 2015-2017 was met gemiddeld 500 woningen fors, gerelateerd aan de uitbreidingsbehoefte. In de Kop moet gesloopt worden als dit productietempo wordt aangehouden, om vraag en aanbod in evenwicht te houden. Er wordt ook wel gesloopt, waardoor de productie op schema ligt.

Uit de contacten met de gemeenten en de marktpartijen zijn niet of nauwelijks knelpunten gemeld die project-specifiek zijn. Het gebrek aan ambtelijke capaciteit is door onder meer Schagen genoemd, maar dat wordt breed gevoeld. Verder gaf Hollands Kroon aan dat projecten die meer faciliterend zijn wat gevoeliger zijn voor onvoorziene obstakels in de uitvoering dan de eigen grondexploitaties.

Regio Westfriesland

De gerealiseerde productie in de jaren 2015-2017 is 700 per jaar. De uitbreidingsbehoefte t/m 2020 is 3.200 woningen, terwijl de geplande woningbouwproductie (ten opzichte van 2017) tot en met 2020 op 4.100 woningen ligt. Er is enige overprogrammering. Als de gerealiseerde productie in de aankomende jaren rond de 700 blijft, dan past dit binnen de uitbreidingsbehoefte.

In gesprekken met de gemeenten en marktpartijen zijn ook hier geen project-specifieke knelpunten benoemd. Ambtelijke capaciteit en complexiteit van projecten worden het meest genoemd als knelpunten in algemene zin.

Regio Alkmaar

Tegenover een uitbreidingsbehoefte van 5.000 woningen staan er 6.130 in de planning, oftewel gemiddeld ruim 1.500 per jaar. In de jaren 2015-2017 zijn gemiddeld 1.339 woningen per jaar opgeleverd. Ook in de regio Alkmaar werden in gesprekken met de gemeenten geen project-specifieke knelpunten benoemd.

Marktpartijen geven aan dat de vraagdruk in het binnenstedelijke milieu in de gemeente Alkmaar momenteel zeer fors is, en dat het mogelijk is hier meer woningbouwplannen op te starten. Die voorzien in een behoefte die niet goed wordt bediend met de ruime planvoorraad in de omliggende gemeenten zoals Heerhugowaard. Bovendien sluiten dergelijke binnenstedelijke woningbouwplannen goed aan op de provinciale voorkeuren. Het verdient aanbeveling om het overleg tussen de gemeenten in de regio Alkmaar over aanpassing van de planvoorraad te versnellen, om de huidige marktkansen in Alkmaar niet te missen.

Aanbevelingen en advies

Fakton doet 3 aanbevelingen, namelijk:

Aanbeveling 1

Ga door met regionale afstemming: veel is afzetbaar op korte termijn, maar een kwalitatieve analyse is nodig om te bepalen welke plannen op de lange termijn nodig zijn. De resultaten van kwalitatief onderzoek in de regio's Alkmaar en Westfriesland zijn bouwsteen voor het opstellen van een kwalitatieve programmering. De programmering is belangrijk om een goede keuze te maken voor de projecten om te versnellen in de regio. Dit kan leiden tot betere afstemming tussen vraag en aanbod en helpen bij de keuze van geschikte versnellingsprojecten.

Aanbeveling is overgenomen

In het najaar worden de kwalitatieve onderzoeken die de bouwsteen vormen voor de kwalitatieve programmering van de regio Westfriesland en de regio Alkmaar verwacht. Dan kan gekeken worden welke relevante projecten geprioriteerd zijn en nader geanalyseerd kunnen worden op belemmeringen.

Voortgang aanbeveling 1

Inmiddels zijn de kwalitatieve woningbouwonderzoeken in de regio's Westfriesland en Alkmaar in volle gang. In het onderzoek van Westfriesland is gekeken naar de huidige situatie op de woningmarkt met behulp van bestaande data, maar ook zijn ook de woonwensen van de bewoners regionaal en per gemeente in kaart gebracht door middel van een representatieve bewonersenquête. De resultaten geven inzicht in o.a. woonwensen, verhuismotieven en de toekomstige woonbehoefte. In Westfriesland worden de gegevens uit het woonwensenonderzoek momenteel verwerkt om te komen tot een kwalitatieve programmering. De regio heeft reeds in 2017 een kwantitatieve programmering opgesteld. Met de kwalitatieve programmering is de woningbouwprogrammering compleet. De verwachting is dat de programmering eind 2018 gereed is.

In de regio Alkmaar bevindt het kwalitatieve onderzoek zich in de afrondende fase. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van bestaande data. In de analyse is aandacht besteed aan mechanismen op de regionale woningmarkt, op basis van verhuisbewegingen en CBS-microdata. Het onderzoek wordt als basis gebruikt om regionale afspraken te maken over woningbouw.

De verwachting is dat deze woningbouwprogrammering eind 2018 gereed is.

In de Kop van Noord-Holland wordt sinds oktober 2015 gewerkt met een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma.

Aanbeveling 2

Overweeg gerichte inzet van subsidies: als het kwalitatief onderzoek is afgerond is het zinvol om het gesprek met de regio's opnieuw aan te gaan over de behoefte aan ondersteuning bij geprioriteerde woningbouwprojecten.

Aanbeveling 2 is overgenomen

Nadat de kwalitatieve onderzoeken zijn afgerond en projecten zijn geprioriteerd gaan we in regionale overleggen opnieuw in gesprek over het UVP met de ondersteuningsmogelijkheden.

Aanvullend hierop is het advies om daarbij de nieuwe colleges van B&W te informeren over het UVP en de ondersteuningsmogelijkheden.

Voortgang aanbeveling 2

In het Bestuurlijk Afstemmingsoverleg van 4 oktober 2018 zijn de nieuwe wethouders van de drie regio's in Noord-Holland Noord geïnformeerd over het Uitvoeringsprogramma en het verdiepingsonderzoek van Fakton. Aan de regio's is gevraagd welke belemmeringen de achterstand in de woningbouwproductie veroorzaken en is bestuurlijk een oproep gedaan om gebruik te maken van het Uitvoeringsprogramma om de belemmeringen weg te nemen en de woningbouwproductie te versnellen. Het BAO heeft het voorstel gedaan om de ambtelijk werkgroep Wonen van het BAO de opdracht te geven een inventarisatie te maken van projecten en belemmeringen en samen met de provincie te komen tot een voorstel om de woningbouwproductie te versnellen. De resultaten uit aanbeveling 1 worden meegenomen in de uitwerking van het initiatief van het BAO.

In het kader van onze Samenwerkingsagenda met Bouwend Nederland (BNL) hebben we afgesproken met BNL dat BNL gaat kijken hoe ze actief knelpunten bij de woningbouwproductie gaat ophalen bij hun leden. Zo geeft BNL aan dat er naast een capaciteitstekort bij gemeenten ook capaciteitsproblemen zijn bij de bouwers.

Aanbeveling 3

Maak gebruik van externe capaciteit en expertise: uit de knelpuntenanalyse wordt door NHN hoofdzakelijk het gebrek aan personele capaciteit genoemd. Het organiseren van externe capaciteit en expertise wordt aanbevolen.

Aanbeveling 3 is overgenomen, met de volgende kanttekening. In het UVP staat dat we het succes van de flexibele schil in de MRA afwachten alvorens in Noord-Holland Noord te starten. Nu blijkt dat in Noord-Holland Noord behoefte is aan externe expertise, wordt onderzocht in welke vorm deze externe expertise kan worden georganiseerd. Deze externe expertise zal naar verwachting projectgerelateerd worden ingezet. De ambtelijke werkgroep Wonen van het BAO gaat na de inventarisatie na welk oplossingsvoorstel nodig is om de belemmeringen weg te nemen bij specifieke projecten. Het opzetten van een gebiedsontwikkelingsteam is wellicht mogelijk via een opdracht aan een bureau.

Voortgang aanbeveling 3

Door de ambtelijke werkgroep Wonen van het BAO wordt een initiatief voor inzet externe expertise verkend en uitgewerkt.

Voortgang MRA (update)

Sinds het eerst voortgangsbericht (juli jl.) is in lijn met het UVP BB en VW samen met de MRA versnellingsactie 1.11 op diverse vlakken voortgang geboekt. Hieronder een kort overzicht van de belangrijkste vorderingen in de afgelopen periode. In de bijgevoegde MRA brief wordt daarnaast de inzet op diverse woononderwerpen uiteengezet. Aangezien deze onderwerpen invloed hebben op de versnelling van de woningbouw, wordt de voorbereiding deels vanuit het versnellingsteam van de MRA (waar ook de PNH aan deelneemt) opgepakt en in het BO MIRT ingebracht.

1. Inzet flexibele schil & gebiedsontwikkelingsteams

In de zomerperiode zijn de juridische en fiscale voorwaarden afgerond en uitgewerkt in overeenkomsten. Deze zijn in de MRA in september vastgesteld en aan de hand van deze overeenkomsten is in oktober namens de MRA door de gemeente Amsterdam de definitieve subsidieaanvraag voor € 2,7 miljoen ingediend voor de flexibele schil en gebiedsontwikkelingsteams. De eerste inhuurkracht die via de Flexibele schil voor de gebiedsontwikkelingsteams aan de slag gaat, is per oktober in Zaanstad aan de slag gegaan. Samen met de gemeenten Zaanstad, Amstelveen en Purmerend wordt de invulling van meer functies voorbereid. Het kernteam versnelling van de MRA gaat in gesprek met andere gemeenten die belangstelling hebben getoond. Dat betreft onder andere de gemeenten Haarlemmermeer en Hilversum.

2. Inzet projectgerichte maatregelen.

Er worden aanvragen voorbereid voor het Koepelterrein in Haarlem en, samen met OV-knooppunten, voor Zaanstad Kogerveld. Door de gemeenten wordt inzichtelijk gemaakt waarom er een tekort is, hoe groot dit is en op welke wijze de woningbouw in deze projecten versneld kan worden.

Daarnaast wordt met BZK gesproken over hun (landelijke) Transformatiefonds voor versnelling van woningbouw. BZK heeft € 38 miljoen beschikbaar gesteld voor het versnellen van projecten in gebieden waar de woningmarkt onder druk staat. Dit betreft een revolverend fonds, dat bijvoorbeeld kan worden ingezet om voorfinanciering van investeringen die aan de voorkant nodig zijn, maar pas later in het proces door de gemeenten bij de marktpartijen kunnen worden verhaald.

De voorwaarden worden momenteel door BZK uitgewerkt, maar duidelijk is dat BZK er op aanstuurt dat ook provincies een bijdrage doen aan dit transformatiefonds, mogelijk wordt dit zelfs een voorwaarde om een beroep te kunnen doen op het transformatiefonds. Door de bijdrage van de provincie aan versnellingsprojecten te koppelen aan een bijdrage vanuit het transformatiefonds, wordt de haalbaarheid van deze projecten vergroot en heeft de inzet van provinciale middelen voor deze projecten nog meer effect op de versnelling van de woningbouw. De selectie van projecten door BZK wordt afgestemd met de MRA en provincie en is lijn met de selectie van projecten die vanuit het UVP BB+VW voor subsidie in aanmerking kunnen komen.

Aan deze brief is behalve de actuele stand van zaken in de MRA tevens de brief van de MRA aan minister Ollongren "Samenwerken voor woningbouwproductie in de MRA" toegevoegd (bijlage 3). Hierin schetst de MRA de aanpak die wordt uitgevoerd om de woningbouwproductie te versnellen. Tevens bericht de MRA graag samen te werken met minister Ollongren om invulling te geven aan het Transformatiefonds dat ter beschikking is gesteld. Hierover zijn wij als provincie in gesprek met het Rijk.