Herijking Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw

November 2020

Samenvatting

Via het *Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw* heeft de provincie bijgedragen aan de versnelling van de woningbouw in Noord-Holland. Er zijn, verspreid over de periode 2018 – 2020, in 20 verschillende gemeenten via de flexibele schil 88 mensen extra ingehuurd. De via de flexibele schil ingehuurde expertise had vooral betrekking op planeconomen, verkeerskundigen, projectmanagers, stedenbouwkundigen en (plan)juristen. Zij hebben gewerkt aan 32 verschillende (deel)projecten, met in totaal ruim 31.000 woningen, in de hele provincie. Daarnaast is voor een viertal projecten subsidie beschikt of gereserveerd om een financieel knelpunt weg te nemen. Tot slot is geïnvesteerd in betere planning en wordt de recent aangestelde bouwambassadeur vanuit het budget voor het uitvoeringsprogramma gefinancierd. In totaal is er een bedrag van € 10.943.000 beschikt of verplicht.

De conclusie van de herijking is dat het Uitvoeringsprogramma werkt en dat de ingezette instrumenten hebben geleid tot versnelling van de woningbouw. Vanwege dit succes en de grote woningbouwopgave in Noord-Holland wordt de aanpak ook voor de komende jaren voortgezet.

In de herijking worden voorstellen uitgewerkt om ook de komende jaren inzet van de flexibele schil en subsidie voor het wegnemen van financiële knelpunten mogelijk te maken. Hierbij worden voorstellen gedaan om de effectiviteit van de aanpak verder te vergroten en zodoende gemeenten nog beter te kunnen helpen bij het versnellen van de woningbouw. De subsidieregeling flexibele schil voor NH Noord krijgt een vervolg en wordt verbreed naar de hele provincie, zodat ook gemeenten uit het zuiden van de provincie hier gebruik van kunnen maken. Een deel van de flexibele schil wordt gereserveerd voor de grote opgaven in de MRA en de aanpak Bereikbare Steden (inclusief Alkmaar en Hoorn). Voor beide vormen van de flexibele schil worden de mogelijkheden voor inzet verruimd. De cofinancieringsbijdrage van de gemeente wordt lager voor projecten met een groot aandeel betaalbare woningen (inclusief sociaal). En er wordt budget gereserveerd voor financiële knelpunten bij woningbouwprojecten (provincie breed). Komende maanden wordt, onder andere via de bouwambassadeur en het Deltaplan wonen, geïnventariseerd waar deze bijdrage kan worden ingezet. Voor deze voorstellen is vanuit de provincie nog eens € 10.057.000 beschikbaar, vanuit BZK wordt dit budget aangevuld met een bijdrage van € 6.190.083, voor de flexibele schil.

Inhoudsopgave

1. Toelichting op de herijking
2. Beschrijving doel en inzet uitvoeringsprogramma
3. Flexibele schil Noord-Holland zuid / MRA
    a. Inrichting en werkwijze
    b. Resultaten
    c. Subsidie voor inrichting flexibele schil en implementatie
    d. Ervaringen
4. Flexibele schil Noord-Holland Noord
    a. Inrichting en werkwijze

   b. Resultaten
   c. Ervaringen
5. Knelpuntenbudget
   a. Overzicht aangevraagde projecten
   b. Beoogde subsidie
   c. Ervaringen
   d. Resterende subsidie
6. Nieuwe ontwikkelingen en vragen
7. Financieel overzicht
8. Conclusies en voorstellen voor het vervolg

1. Toelichting op de herijking

In onderliggende notitie wordt de voortgang geschetst van de activiteiten die zijn uitgevoerd in het kader van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk bouwen en Versnellen Woningbouwproductie (Uvp) dat door GS is vastgesteld op 12 december 2017. Door Provinciale Staten (PS) is op 12 februari 2018 ruim 7,2 miljoen euro beschikbaar gesteld en op 12 maart 2018 nog eens 7,7 miljoen euro (in totaal 15 miljoen).

In het Uvp staan de beleidsuitgangspunten en het proces beschreven voor eventuele maatregelen waarmee de woningbouwproductie vervolgens kan worden versneld. Bij de uitwerking van de beoogde maatregelen werd duidelijk dat het instellen van de flexibele schil op een andere manier vorm moest krijgen dan vooraf bedacht. De oorspronkelijke werkwijze en planning, met 'instrumentenlabs' en tussentijdse evaluatie in 2019 van het Uvp is aangepast bij het besluit tot instellen van de flexibele schil voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) d.d. 17 juli 2018. PS zijn hierover schriftelijk op 19 juli 2018 (1020421/1097159) geïnformeerd.

Bij vaststelling van de Woonagenda (31 maart 2020) is door het college van Gedeputeerde Staten besloten om het Uvp met 4 jaar te verlengen en in het najaar van 2020 te herijken (actiepunten 3 A t/m C uit de Woonagenda van de Provincie Noord-Holland). Doel was om op basis van de resultaten van de inzet tot nu toe of en zo ja hoe de werkwijze van het Uvp - en daarmee de versnelling van de woningbouw - kan worden aangescherpt of verbeterd.

Met vaststelling van deze notitie wordt Actiepunt 3C van de Woonagenda als afgerond beschouwd.

2. Beschrijving doel en inzet uitvoeringsprogramma

Nadat in de provinciale Monitor Woningbouw 2017 werd geconstateerd dat de groei van de woningvoorraad in Noord-Holland sinds 2014 achterbleef bij de groei van het aantal huishoudens en de woningmarkt in Noord-Holland krapper was geworden doordat voor duizenden huishoudens geen woning is gebouwd, werd geconcludeerd dat een forse toename van de productie dringend noodzakelijk was. Vervolgens zijn in 2017 diverse onderzoeken uitgevoerd om te achterhalen waardoor de woningbouwproductie precies achterbleef.

In deze onderzoeken werd geconstateerd dat er weliswaar voldoende plancapaciteit beschikbaar was, maar dat meer plancapaciteit niet automatisch tot meer productie leidt. Het bleek noodzakelijk om knelpunten op te lossen en belemmeringen weg te nemen om tijdig - dat wil zeggen binnen de gestelde fasering - voldoende woningen te kunnen bouwen om in de vraag te voorzien. Daarbij werden tevens aanbevelingen gedaan hoe de provincie vanuit haar rol als aanjager van de woningmarkt gemeenten bij deze opgave kan helpen.

Op basis van de onderzoeken is in het Uvp hiertoe ingezet op een drietal maatregelen:

- Een flexibele schil om het tekort aan ambtelijke capaciteit, een belangrijke oorzaak voor vertraging van de woningbouwproductie, weg te nemen;
- Implementeren van een planningssysteem bij de grootste productiegemeenten, om beter te kunnen sturen op de planvoorbereiding;
- Projectgerichte maatregelen voor knelpunten. Dat kan gaan om een financiële bijdrage, maar bijvoorbeeld ook om denk- of lobbykracht, een bemiddelende rol tussen partijen, of

het vinden van praktische oplossingen voor belemmerende (provinciale/rijks/milieu-) kaders.

Doel van deze maatregelen was om de gemeenten - en daarmee indirect ook de bouwers - te helpen de woningbouwproductie te versnellen, om zodoende beter in de grote vraag naar woningen in Noord-Holland te kunnen voorzien. Hieronder volgt een toelichting op de behaalde resultaten.

Omdat de knelpunt in Noord-Holland Zuid (NHZ) qua omvang het grootst was én de provincie in de MRA al een actieve rol had in het Kernteam Versnelling van de MRA, zijn eerst samen met de MRA de mogelijkheden voor een flexibele schil in beeld gebracht. Zoals aangekondigd in het Uvp is er vervolgens, na gebleken succes, ook een regeling voor Noord-Holland Noord (NHN) uitgewerkt. Aangezien er verschil is in aanpak, worden beide vormen hieronder afzonderlijk van elkaar toegelicht. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de flexibele schil voor NHZ(/MRA), hoofdstuk 4 over de flexibele schil NHN.

3. Inzet flexibele Schil Noord-Holland zuid / MRA

In de drie onderzoeken naar plancapaciteit en realisatierisico's werd geconcludeerd dat een tekort aan ambtelijke capaciteit een belangrijke oorzaak voor vertraging van de woningbouwproductie is. Bij de meeste gemeenten is de ambtelijke capaciteit in de crisisjaren afgebouwd, terwijl er in de jaren daarna - en nog steeds - juist een intensivering van het werk is gevraagd. Daarnaast zijn de vele binnenstedelijke locaties complexer, wat andere eisen stelt aan de benodigde kennis dan uitleglocaties. Om deze reden is in het Uvp afgesproken een flexibele schil in te richten, om gemeenten van extra kennis en capaciteit te voorzien en zodoende de woningbouw te versnellen.

Subsidie aan de MRA voor versnellen van de woningbouw
Op 17 juli 2018 hebben GS besloten om de MRA twee subsidies te verstrekken. Een subsidie van € 700.000 voor de inrichting en uitvoering van deze flexibele schil plus het optimaliseren en implementeren van betere planningssystemen inclusief bijbehorende rapportages.
En een tweede subsidie van € 2 miljoen voor cofinanciering van de inhuur van extra expertise via de flexibele schil.
Aangezien de MRA geen rechtspersoon is, maar de gemeente Amsterdam de financiën van de MRA beheert, zijn beide subsidies aan de gemeente Amsterdam verstrekt.
Hieronder wordt onder 3A en 3B toegelicht op welke wijze de subsidie voor de flexibele schil is ingezet en onder 3C de overige inzet en resultaten.

3A. Flexibele schil: Inrichting en werkwijze

Inzet flexibele schil
Met behulp van de subsidie van de provincie heeft het Kernteam versnelling Woningbouwproductie MRA (verder: Kernteam MRA) de flexibele schil opgezet. Hiertoe moesten eerst de nodige juridische hobbels worden genomen, met betrekking tot aanbesteding, raamcontracten en fiscale afwikkeling. Dit maakte het noodzakelijk een standaard contract op te stellen tussen gemeente Amsterdam en van-de-flexibele-schil-gebruikmakende-gemeenten. Het contract biedt twee mogelijkheden:

1. inhuur van expertise door Amsterdam, in te zetten in MRA gemeenten waar het zelf niet lukt deze expertise in te huren;

2. inhuur van expertise door de gemeente zelf en cofinanciering van de helft van de kosten door de MRA, via de subsidie van de provincie.

In eerste instantie was de flexibele schil niet per se bedoeld om de extra inhuur te cofinancieren (optie 2), maar was het idee dat de flexibele schil vooral zou kunnen helpen bij het inhuren van de juiste expertise (optie 1). Dit, vanuit de ervaring dat het gemeenten niet altijd lukte om deze krachten zelf in te huren. Door dit als MRA gezamenlijk te doen, zouden er betere en meer ervaren krachten kunnen worden ingehuurd om vervolgens bij de MRA gemeenten aan de slag te gaan.
De tweede optie, waarbij wel sprake was van cofinanciering van de helft van de inhuurkosten, betrof de echt grote gebiedsopgaves. Omdat deze een relevante bijdrage leveren aan de versnelling van de woningbouwproductie én deze opgaven voor gemeenten zowel complex als risicovol zijn, konden via deze optie de gebiedsontwikkelingsteams van gemeenten met cofinanciering worden aangevuld.
Uiteindelijk bleek in de praktijk de tweede optie beter aan te sluiten bij de behoefte van de gemeenten en is alleen daarvan gebruik gemaakt. En vanwege deze ervaring in de MRA is dit in de subsidieregeling voor Noord-Holland Noord de standaard geworden.

Kenbaar maken van mogelijkheden voor hulp bij versnellen
Afgezien van de communicatie door de provincie zelf, na vaststelling van het Uvp en via de website van de provincie, heeft ook het Kernteam MRA op diverse manieren de flexibele schil onder de aandacht gebracht. Via verschillende ambtelijke en bestuurlijke overleggen en e-mails zijn alle directeuren grondzaken/gebiedsontwikkeling in de MRA meermaals geïnformeerd over de mogelijkheden van de flexibele schil en de subsidie van de Provincie Noord-Holland voor cofinanciering. In het Directeurenoverleg Versnelling van de MRA was dit, als onderdeel van de voortgang van de versnelling, een terugkomend agendapunt. Ook heeft het Kernteam MRA een boekje uitgebracht (digitaal en hard copy), dat op publieke bijeenkomsten en bij besprekingen werd meegegeven aan vertegenwoordigers van gemeente.

Aanvragen via MRA
Gemeenten die gebruik wilden maken van de flexibele schil konden hun aanvraag indienen bij het Kernteam MRA, al dan niet via de provincie. Vervolgens ging het Kernteam met de verzoekende gemeente in gesprek om de vraag te concretiseren. Om sneller te kunnen toetsen of een project echt versneld gaat worden met de gevraagde inzet, heeft het Kernteam MRA een eenvoudig toetsingskader opgesteld, scherp toegesneden op het projectmanagement voor de projecten (zie bijlage 1) [1]. Dit toetsingskader bevat een beperkt aantal, cruciale, vragen om de haalbaarheid van een project te doorgronden. Dit toetsingskader helpt gemeenten om goed te kijken naar het project en hun aanvraag aan te scherpen.
Vanuit de provincie is een planeconoom aan het Kernteam toegevoegd, om gemeentelijke aanvragen te begeleiden en aan de voorkant te toetsen op beoogde effectiviteit ten aanzien van het versnellen van de woningbouw.

---

[1] *NB In het toetsingskader van de MRA wordt nog onderscheid gemaakt tussen 'flexibele schil' (= geen cofinanciering van de extra expertise, maar de MRA organiseert de inhuur en zorgt voor hoge(re) kwaliteit daarvan) en 'gebiedsontwikkelingsteams' (= Gezien het belang van deze projecten voor de versnellingsopgave én de complexiteit is bij deze projecten wel sprake van 50% cofinanciering).*

Volgen van de resultaten aan de hand van mijlpalen
Het kernteam heeft vervolgens regelmatig gesprekken gevoerd met de gemeenten die gebruik maken van de flexibele schil over behaalde resultaten. Hiertoe is tevens een voortgangsformulier opgesteld, waarin door de betreffende gemeenten wordt bijgehouden welke belangrijke mijlpalen in de voorbereiding van een project door inzet van de flexibele schil zijn versneld.

Deze mijlpalen zijn:

A. Intentieovereenkomst (IO) getekend
B. Anterieure overeenkomst (AO) getekend
C. GREX getekend/afgerond (grond is verkocht)
D. Bestemmingsplan (BP) onherroepelijk
E. Leges geboekt
F. Vergunning verleend of onherroepelijk
G. Start bouw/eerste paal
H. Woningen opgeleverd

3B. Resultaten

Totaalbeeld
Via de flexibele schil zijn in de MRA sinds 2018 tot november 2020 in totaal 41 experts ingehuurd om de woningbouw te versnellen. Deze hebben aan 17 grote (deel)projecten en gebiedsontwikkelingen gewerkt, in 5 verschillende gemeenten (Amstelveen, Beverwijk, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Zaanstad). Dit betreft allen projecten van de (dynamische) "Projectenlijst versnellingsmogelijkheden MRA" (PVM), die in totaal betrekking heeft op 70.000 woningen (zie bijlage 2). Deze lijst wordt ook gebruikt voor de hulpvraag aan het Rijk. Woningbouwimpuls projecten zijn of worden daarom ook aan de PVM toegevoegd. De projecten waar de flexibele schil is ingezet hebben gezamenlijk betrekking op circa 29.000 woningen (verdeeld over meerdere fases).

Met drie gemeenten zijn daarnaast al principe afspraken gemaakt over de inzet van de flexibele schil in projecten, die recent zijn toegevoegd aan de PVM, maar zijn deze afspraken nog niet geëffectueerd. Met verschillende andere gemeenten zijn en worden oriënterende gesprekken gevoerd. Dit heeft overigens niet altijd geleid tot inzet van de flexibele schil. Bijvoorbeeld in het geval van de gemeente Wijdemeren, omdat de aanvraag betrekking had op een niet-binnenstedelijke locatie in weidevogelleefgebied.

Ingehuurde expertise
De extra ingehuurde expertise had betrekking op: planeconomen, verkeersdeskundigen, projectmanagers, stedenbouwkundigen en (plan)juristen.
Voor enkele complexe gebiedsontwikkelingen zijn verkenningen uitgevoerd om de versnellingsmogelijkheden, en de daarvoor benodigde inzet en organisatie, scherp te krijgen. Voor inhuur van de externe bureaus die dit hebben uitgevoerd is vanuit de flexibele schil een zogenaamde '*lumpsum'* bijdrage (een vastgestelde prijs voor een project of afgesproken resultaat) gedaan van maximaal € 25.000. Deze 'lumpsum' benadering is door gemeenten – in overleg met de MRA – soms ook voor inhuurklussen toegepast. Dit kon alleen indien er sprake was van een afgebakende, korte opdracht die voor een vast bedrag door een extern bureau kon

worden uitgevoerd. Zie bijlage 3 voor het totaaloverzicht van de inzet van de flexibele schil in de MRA.

Financieel overzicht flexibele schil MRA
Vanuit de door de provincie beschikbaar gestelde € 2 mln aan subsidie voor cofinanciering van de flexibele schil is voor circa € 962.000 aan verplichtingen aangegaan. De verplichtingen lopen tot uiterlijk 31 december 2020, de looptijd van de subsidie van de provincie aan de MRA. Zodra duidelijk is of de looptijd van de, reeds door de provincie aan de MRA verleende, subsidie wordt verlengd, worden met de gemeenten afspraken gemaakt over de verdere inhuur vanaf 2021. Voor deze cofinanciering resteert dan nog circa € 1 mln van de provincie en € 0,65 mln van de € 1 mln die in 2019 door het Rijk via de Woondeal BZK-MRA aan het budget voor de flexibele schil MRA is toegevoegd.

Financieel overzicht cofinanciering flexibele schil MRA (stand november 2020)

Flexibele schil MRA 2018 2020	Beschikbaar gesteld voor cofinanciering	Besteed/verplicht	Resterend budget
Provincie Noord-Holland (inzet in Noord-Holland zuid)	€ 2.000.000	€ 962.000	€ 1.038.000
Provincie Flevoland (inzet in Almere/Lelystad)	€ 200.000	€ 172.000	€ 28.000
Rijk (via Woondeal MRA, juli 2019. Inzet in MRA)	€ 1.000.000	€ 344.000	€ 656.000
Totaal	€ 3.200.000	€ 1.478.000	€ 1.722.000

3C. Subsidie voor inrichting flexibele schil en implementatie planningsysteem

Het kernteam MRA organiseert de begeleiding en verwerken van aanvragen van de flexibele schil. Dit vergt een behoorlijke administratieve inzet, zowel vanuit de financiën als vanuit de inhoud. Deze inzet wordt uit de subsidie betaald.

Planeconomen voor aanvragen Woningbouwimpuls bij het Rijk
Daarnaast is een deel van deze subsidie gebruikt om via de flexibele schil planeconomen in te huren die, namens en samen met het Kernteam, gemeenten helpen bij aanvragen voor de Woningbouwimpuls van het Rijk. Deze extra inzet heeft betrekking op 10 projecten in de eerste tranche (aanvraag voor in totaal 26.765 woningen, waarvan 41 miljoen voor 13.522 woningen toegekend). En 10 projecten in de tweede tranche (aanvraag voor 110 miljoen voor 19.191 woningen).

Sturen op versnelling door een betere planning
Verder is de subsidie gebruikt voor de implementatie van de planningstool Primavera en/of verbeteren en/of stroomlijnen van de gemeentelijke planningssystemen (MS projects) van de grootste productiegemeenten van de MRA. Dit is uitgevoerd in Purmerend, Zaanstad en Lelystad (dit laatste vanuit budget van Flevoland). Voor Amsterdam was dit niet nodig, want daar werd het Primavera systeem al gebruikt. In Hoofddorp en Amstelveen zijn afspraken gemaakt waardoor de informatie uit hun eigen, bestaande planningssystemen in de MRA rapportage kan worden opgenomen. Hiermee zijn we er nog niet, de insteek is dat dit komende jaren in meer 'productiegemeenten' van de MRA wordt ingevoerd.

Tot slot wordt ook de Noord-Hollandse bouwambassadeur vanuit dit subsidiebudget betaald.

Benutting budget
De MRA heeft van dit subsidiebudget van € 700.000 tot november 2020 € 382.000 uitgegeven. Formeel loopt de subsidie tot en met 2020, waarbij de MRA in 2020 een voorstel moet doen hoe met eventuele restanten om te gaan. Om de subsidie van BZK voor de flexibele schil te kunnen benutten, is het belangrijk dat de looptijd van deze subsidie wordt verlengd tot en met 2024. De MRA dient een aanvraag in voor het verlengen van de termijn, zodat het restant van de reeds toegekende subsidie tot en met 2024, onder dezelfde voorwaarden, kan worden ingezet voor de versnelling van de woningbouw in de MRA.

Rapporteren over voortgang
Bij de instelling van de flexibele schil was voorzien dat de jaarlijkse rapportages van Fakton met PS zou worden gedeeld. Vanwege de gevoeligheid van de voortgangsinformatie in de rapportages zijn deze door de MRA echter niet breed verspreid, maar alleen met de directeuren van de betreffende gemeenten besproken. Sinds 2019 hebben deze rapportages, vanwege de implementatie van het planningssysteem Primavera in de grootste bouwgemeenten, een andere vorm gekregen en wordt Fakton hiervoor niet langer ingehuurd. Het voorstel is om komende jaren, via de recent aangestelde bouwambassadeur aan PS regelmatig te rapporteren over de voortgang van de woningbouw en de effecten van de inzet op versnelling van de woningbouw.

3D. Ervaringen met de flexibele schil:

Hieronder zijn de ervaringen met de flexibele schil van het MRA kernteam versnelling, de gemeenten en de provincie opgenomen. Vanuit deze verschillende perspectieven wordt toegelicht wat positief werkt en waar de nodige verbeteringen mogelijk zijn.

MRA kernteam versnelling:

Positieve impuls, toenemende belangstelling.
Inzet van de flexibele schil wordt ervaren als een positieve, kwalitatieve impuls, die gemeenten in de MRA verder helpt. De werkwijze met het toetsingskader en het meedenken over het project-/gebiedsontwikkelingsteam dat werkt aan het project waarvoor inzet wordt gevraagd, werkt goed. Dit biedt tevens ruimte voor kennisdeling en goede intervisie gesprekken over de voortgang en wijze van sturing met de gemeente. Dit helpt de gemeente om sneller tot resultaat te komen en helpt de MRA – en daarmee ook de provincie – meer zicht op het totaal van de woningbouwproductie te krijgen.

Met name in 2020 ziet de MRA een toenemend aantal aanvragen voor de flexibele schil, mede als gevolg van de positieve ervaringen van gemeenten die er al gebruik van maken en geholpen hebben om het proces te stroomlijnen.

Verbeteren projectorganisatie
De inzet van de flexibele schil ging niet alleen om subsidie voor extra inhuur. De werkwijze heeft ook mogelijk gemaakt dat experts van het Kernteam, aan de hand van de aanvraag voor de flexibele schil, konden meedenken over de projectorganisatie van belangrijke MRA projecten. Door deze samenwerking met de gemeenten is de organisatie van belangrijke projecten bij

verschillende MRA gemeenten geoptimaliseerd. Dit heeft bij diverse projecten en (vooral) complexere gebiedsontwikkelingen tot aanzienlijke versnelling geleid.

Drempel voor gemeenten
Het kernteam constateert als aandachtspunt dat gemeenten niet altijd graag hulp vragen, of zich realiseren dat ze hulp kunnen gebruiken bij projecten. Of ze informeren wel, maar komen er vervolgens niet op terug/maken de aanvraag niet concreet, ook niet wanneer de gemeente hier door het kernteam aan herinnerd werd en er meegedacht werd over de aanvraag. Helaas kwam dat ironisch genoeg soms juist ook door gebrek aan ambtelijke capaciteit. Maar het zegt tegelijkertijd ook iets over de urgentie waarmee aan het project gewerkt wordt. Het 'toetsingskader' is door het kernteam bewust kort en bondig gemaakt, waardoor dit normaal gesproken eenvoudig in te vullen is. Zeker voor een lopend project dat, met extra hulp via de flexibele schil, binnen afzienbare tijd gerealiseerd zou kunnen worden. Een project kan niet alleen afhankelijk zijn van de inzet van de flexibele schil, de gemeenten is en blijft altijd verantwoordelijk om het resultaat te halen. De flexibele schil is hooguit aanvullend op de inspanningen van de gemeente zelf. Om die reden is (bestuurlijk) draagvlak in het Uvp voorwaarde voor inzet flexibele schil, zonder dat zal ook inzet van een flexibele schil niet tot versnelling leiden.

Aanscherpen van de hulpvraag leidt tot versnelling
Aanvankelijk lieten sommige gemeenten zich door het toetsingskader en de bemoeienis van het Kernteam MRA wat afschrikken, maar door goede voorbeelden van gemeenten die het eerst gebruik hebben gemaakt, en het blijven voeren van het gesprek over de hulpvraag, loopt dit nu goed. Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de flexibele schil en de MRA constateert dat de planvoorbereiding van concrete woningbouwprojecten met jaren wordt versneld. Het toetsingskader helpt de gemeenten daarbij om echt scherp te krijgen welke inzet nodig is om het project vlot te trekken.

Gemeenten:
De gemeenten geven aan dat het positief is dat:

- De inzet flexibel is en wordt meegedacht over de benodigde extra inhuur en mogelijkheden hiervoor;
- De cofinanciering extra inhuur betaalbaar maakt, waardoor de drempel om bij een capaciteitsprobleem externe inhuur in te schakelen wordt verlaagd. Zo wordt er versnelling bereikt;
- De inzet van de flexibele schil heeft geleid tot een kwalitatieve verbetering van de gebiedsontwikkeling en een aanmerkelijke versnelling van de planvorming en besluitvorming. Daarnaast heeft het ook bijgedragen aan indiening en honorering van een aanvraag in het kader van de Woningbouwimpuls.

"De inzet van de vakspecialisten is onontbeerlijk vanwege het structureel tekort schieten van deze capaciteit bij de gemeente Zaanstad. In 2019 dreigde de voortgang van de deelprojecten te stagneren bij gebrek aan capaciteit. Dit is door de inzet van de flexibele schil sterk verbeterd. Helaas hebben enkele gekwalificeerde senior medewerkers de dienst verlaten (zowel stedenbouw als verkeer) waardoor de inzet van externe capaciteit nodig blijft."

Als wensen en verbeterpunten geven de gemeenten het volgende mee:

- Het is wenselijk de inzet van de flexibele schil het komende jaar wordt voortgezet, om ook de volgende deelprojecten verder in uitvoering te krijgen;
- Het aanvraagformulier kan duidelijker. Maak een format voor toelichting en onderbouwing van de noodzaak. Zorg voor duidelijke kaders (wat is versnellen, wanneer start, wanneer gereed) en werk in de informatievoorziening werken met voorbeelden;
- De flexibele schil MRA is (net als de Woningbouwimpuls van het Rijk) vooral gericht op de grotere opgaven. Kleinere gemeenten laten zich hierdoor afschrikken, denken dat de regeling er niet voor hen is.

Provincie:

De provincie ziet de volgende positieve punten aan de inzet van de flexibele schil:

- Er wordt veel gebruik van gemaakt en er is daardoor veel versnelling bij verschillende woningbouwprojecten gerealiseerd;
- De inzet van de flexibele schil heeft bijgedragen aan de aanvragen voor de Woningbouwimpuls
- Er is in gemeenten met een grote bouwopgave een beter planningsysteem geïmplementeerd.

Als verbeterpunten worden genoemd:

- Belangrijk om beter te laten zien wat we als provincie bijdragen aan de versnelling van de woningbouw. Het kernteam MRA, dat de flexibele schil in het zuiden van de provincie organiseert, heeft een kleine bezetting, is vooral gericht op uitvoering en versnellen en hanteert daarbij een pragmatische aanpak. Hierdoor is er soms onvoldoende tijd om het generieke informatie over de wijze van aanvragen op te stellen. Ook op de website van de provincie zelf kan dit proces duidelijker.
- De inzet in grote gemeenten, voor de grotere opgaven met een MRA belang, ging goed. Voor kleine gemeenten was het scherp krijgen van de aanvraag en inrichten van een gebiedsontwikkelingsteam soms een (te) ingewikkelde opgave. Hierdoor is in de MRA de flexibele schil tot nu toe alleen in de grote gemeenten en voor grotere projecten ingezet.

4. Flexibele schil Noord-Holland Noord

4A. Inrichting en werkwijze

Met dank aan het uitzoekwerk voor de flexibele schil van de MRA hebben we de inzet van de flexibele schil in Noord-Holland Noord (NHN) eenvoudiger kunnen organiseren. In NHN is op basis van de ervaringen in de MRA een subsidieregeling “Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland 2019” vastgesteld. Publicatie in Provinciaal Blad van 23 september 2019 Nr. 6394. Deze regeling vervalt per 1-1-2021.

Werkwijze subsidieregeling

Voor het tot stand komen van de subsidieregeling is de volgende werkwijze gehanteerd:

- We hebben een onafhankelijk bureau (de Rebel Group) ingeschakeld om met de gemeenten in gesprek te gaan om de knelpunten en hulpvraag te definiëren. Hieruit kwam naar voren dat de hulpvraag vooral in extra personele capaciteit zat.
- De Rebel Group heeft bij gemeenten mogelijke projecten geïnventariseerd en daarbij getoetst:

    - Draagt de gevraagde inzet bij aan versnelling woningbouw (is het specifiek gerelateerd aan woningbouw, niet aan bijvoorbeeld beleidsplannen)?
    - Welke ondersteuningsvraag is er en wat voor inzet van externe expertise is nodig?
    - Bij welke projecten?
    - Hoeveel woningen worden hiermee versneld?
- Het advies van de Rebel Groep is vervolgens binnen de regio's besproken, om ervoor te zorgen dat de aanvragen eerst en vooral terecht komt bij projecten die een relevante bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave.
- Vervolgens is geadviseerd voor welke projecten de gemeenten een definitieve aanvraag konden doen. Aanvragen voor deze betreffende projecten zijn aan de hand van de regeling gehonoreerd.
- De Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland 2019 is vastgesteld door GS op 10 september 2020 (1272819/1272215) en gepubliceerd in het Provinciaal Blad van 23 september 2019 Nr. 6394. Deze regeling is op basis van de geïnventariseerde behoeften en ondersteuningsvraag op maat gemaakt voor de inzet van capaciteit bij gemeenten. Hierdoor konden gemeenten hun aanvraag snel indienen en kon ook snel een beschikking worden afgegeven.
- Voorwaarden in de regeling zijn gerelateerd aan het woningbouwproject, de gevraagde inzet en bijdrage aan de versnelling. Zo dient het woningbouwproject regionaal te zijn afgestemd, binnenstedelijk te zijn en startbouw voor 2025 plaats te vinden. De externe expertise dient gekoppeld te zijn aan een concrete inzet om het project te versnellen en de bijdrage hieraan duidelijk omschreven. De verdeling van de middelen is voor elke gemeente bepaald op maximaal 200.000 euro.
- Gemeenten huren zelf de extra expertise in en kunnen aanspraak maken op cofinanciering, waarbij de gemeente zelf de helft van de (extra) inhuur via de externe voor rekening neemt.
- Het totaal beschikbare bedrag in de regeling was € 1.200.000

4B. Resultaten

Totaalbeeld

Gedurende de looptijd van de Uitvoeringsregeling zijn er in totaal 15 aanvragen gedaan voor versnelling van de woningbouw. Verschillende gemeenten in NHN hebben een aanvraag ingediend, zoals Alkmaar, Hoorn, Schagen, Den Helder, Texel, Uitgeest, Medemblik (zie overzicht in bijlage 4). Voor al deze aanvragen is een subsidie toegekend. De toekende cofinanciering varieert van zo'n 6.000 tot 100.000 euro per project.

De projecten lopen uiteen van de wat grotere, zoals de Poort van Hoorn (500 woningen) en de Kanaalzone in Alkmaar (1000 woningen), tot de kleinere zoals op Texel. De ingehuurde expertise betreft vooral projectleiders, procesmanagers en specialisten (zoals stedenbouwkundigen). Hierdoor worden woningbouwprojecten aangejaagd en daadwerkelijk tot uitvoering gebracht.

In totaal is het gehele beschikbare bedrag van € 1.200.000 beschikt of wordt nog beschikt aan cofinanciering. Door de inzet van 43 mensen zijn 15 woningbouwprojecten met gezamenlijk ruim 2.600 woningen versneld.

4C. Ervaringen met de flexibele schil:

Gemeenten:
Gemeenten geven de volgende positieve punten aan over de Uitvoeringsregeling:

- Positief dat externe expertise kan worden ingehuurd, er is vooral behoefte aan personele capaciteit;
- Tevreden over adviezen Rebel Group met name waar het de bepaling van de concrete ondersteuningsvraag betreft;
- Tevreden over mogelijkheid startdatum subsidie met terugwerkende kracht;

Gemeenten benoemen als nadeel van de gekozen verdeling van middelen, met een maximum per gemeente, dat gemeenten die grotere of meer projecten hebben geen gebruik meer kunnen maken van de regeling.
Gemeenten willen graag dat er een verlenging van de regeling komt.

Provincie:
Gemeenten hadden in het begin veel moeite om de ondersteuningsvraag naar personele inzet en versnelling inzichtelijk te maken, het vraagt kennelijk de nodige voorbereidingstijd. We zijn tevreden met onze gekozen oplossing om de Rebel Group gemeenten te laten ondersteunen bij het bepalen van de vraag naar personele inzet en versnelling. Gemeenten hebben deze adviezen van de Rebel Group ook overgenomen. Hierdoor is de kwaliteit van de aanvraag hoog en komt eerder in aanmerking voor toekenning.

Aangezien de regeling voor Noord-Holland Noord een succes blijkt te zijn, ligt het voor de hand de inzet te continueren, om ervoor te zorgen dat de projecten niet weer stilvallen voordat deze tot uitvoering komen.
Aandachtspunt daarbij is dat er in NHN in Alkmaar en Hoorn net als in de MRA complexe projecten zijn, onderdeel van de aanpak Bereikbare steden, die meer aandacht nodig hebben dan dat de regeling nu biedt.

5. Knelpuntenbudget

5A. Overzicht aangevraagde projecten
Het knelpuntenbudget was beschikbaar voor heel Noord-Holland. Voor drie projecten zijn concrete aanvragen ingediend. Voor een vierde project is een bedrag gereserveerd.
Het gaat hierbij om:

1. Mauritsbuurt/OV Knooppunt Zaandam
2. Hofwijk Noord, fase 1/OV Knooppunt Kogerveld
3. Koepelterrein Haarlem
4. Bloemendalerpolder (reservering)

Ad 1 en 2.
Vanuit de gemeente Zaanstad zijn twee aanvragen ingediend, waarvoor uit het budget voor OV-knooppunten en deels uit het Uvp is verleend voor de ontwikkeling van twee toekomstige woningbouwlocaties, Hofwijk Noord fase 1 (€ 3.225.000,-) en de Mauritsbuurt (€ 820.395,-).

In beide gevallen gaat het om voormalige bedrijventerreinen waar bedrijven verplaatst moeten worden en bodemsanering noodzakelijk is. Ook moet de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls krijgen en moet de nieuwe woningbouwlocatie ontsloten worden.

De provincie werkt sinds 2014 nauw samen met Zaanstad aan knooppuntontwikkeling op de Zaancorridor (de spoorlijn van Amsterdam naar Heerhugowaard) en heeft daarnaast in 2018 op bestuurlijk niveau de samenwerkingsagenda 2018-2022 ondertekend voor het gebied Zaanstad-Midden, waar eerdergenoemde knooppunten onder vallen. Mede in dit kader hebben GS op 18 december 2018 voor de knooppunten Zaandam Kogerveld, Zaandijk Zaanse Schans en Zaandam bedragen gereserveerd van respectievelijk € 6 mln., € 5 mln. en € 1 mln., op basis van de toen in ontwikkeling zijnde plannen dan wel inschattingen voor de toekomst. Gezien het belang voor de woningbouw is hierbij afgesproken dat de helft van het bedrag voor Kogerveld en het volledige bedrag voor Mauritsbuurt/Zaandam vanuit 'versnelling woningbouw' zouden worden gefinancierd. Voor Kogerveld wordt de gereserveerde 6 mln. in meerdere fases aangevraagd. Vanuit dit Uvp is hiervoor € 225.000 uitgekeerd en nog € 2.775.000,- gereserveerd.

Resultaten
Onze subsidie heeft er mede aan bijgedragen dat er voor zowel Kogerveld als Zaandam centrum een aanvraag van de Woningbouwimpuls van het Rijk is goedgekeurd. De gemeente heeft de bijdrage van de provincie hierbij opgevoerd als cofinanciering. Cofinanciering van het tekort door de gemeente is voorwaarde voor toewijzing van de Woningbouwimpuls. Indien ook medeoverheden (of andere partijen) cofinancieren, is dat een belangrijke plus. Met een zeer positief resultaat. Voor het realiseren van ruim 6.000 woningen in deze twee projecten heeft Zaanstad naast - én mede dankzij - onze subsidie van het Rijk nog eens € 20,5 mln ontvangen om de business cases van deze projecten rond te krijgen en de woningbouw te versnellen.

Ad 3.
Voor het Koepelterrein in Haarlem is eind november een subsidieaanvraag ingediend. De eerste gesprekken over toewijzing zijn in 2018 reeds gestart, toen er nog veel details over het project moesten worden uitgewerkt, maar wel al duidelijk was dat er sprake was van een groot financieel tekort. De reservering van het subsidiebedrag heeft er mede voor gezorgd dat de partijen door konden gaan met de planontwikkeling in de wetenschap dat als zij er uit zouden komen, zij aan de voorwaarden voldoen voor een bijdrage uit het knelpuntenbudget van het Uvp.

Het plan omvat de ontwikkeling van een hoger onderwijscampus bestaande uit 250 studenten- en 100 sociale jongerenwoningen. De bijzondere locatie, naast de Koepel, maakt de ontwikkeling uniek, maar ook een uitdaging om te ontwikkelen. Duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen spelen een heel belangrijke rol in deze ontwikkeling. Behalve hergebruik van bestaande en monumentale panden en de muur is veel aandacht besteed aan groen, klimaatadaptatie (hittestress en water), Circulariteit en Herbruikbaarheid en gezonde mobiliteit.

Resultaat
De noodzakelijk kosten zijn voor de betrokken corporaties - door het semiopenbare karakter van het binnenterrein van de Koepel én de sociale huren - niet terug te verdienen of te verrekenen met toekomstige bewoners. De onrendabele top in het project is groot, de bijdrage van de provincie heeft het project niet alleen versneld, maar ook en vooral helpen mogelijk maken. Zonder een financiële bijdrage van de provincie, via de gemeente Haarlem, is het voor de

betrokken corporaties niet mogelijk om de businesscase rond te krijgen en de gewenste hoogwaardige en duurzame transformatie en dit betaalbare woningbouwprogramma voor deze doelgroep te realiseren, terwijl hier in Haarlem juist veel behoefte aan is.

Ad 4.
Onderdeel van de afspraken die rijk en regio maken over OV SAAL middellange termijn zijn afspraken over de bekostiging van de geluidschermen ten noorden van station Weesp. Er was verschil van mening tussen het ministerie van IenW en de gemeente Weesp over wie de meerkosten (er zijn 3 meter hoge geluidsschermen nodig in plaats van geluidsschermen van 1,5 meter hoog) voor de geluidsschermen voor haar rekening gaat nemen. Hogere schermen zijn hier nodig om de aangrenzende woningbouw in de Bloemendalerpolder die al in uitvoering is, mogelijk te maken. Er is uiteindelijk overeengekomen dat het ministerie en de regio gezamenlijk de meerkosten voor de geluidsschermen financieren. Ook provincie Noord-Holland heeft toegezegd een bijdrage te willen leveren. De beoogde bijdrage betreft € 2,17 mln.

Resultaat
Deze maatregel heeft effect op 2.000 woningen in het plan Weespersluis (deels al gerealiseerd). Vanwege dit woningbouw belang, wordt dit uit het budget van het Uvp gefinancierd.

5B. Ervaringen en voorstellen voor het vervolg
Enerzijds bleek het lastiger dan gedacht om geschikte projecten te vinden om door het wegnemen van financiële knelpunten woningbouw te versnellen. Onder andere doordat de betreffende financiële knelpunten aanzienlijk groter dan de provinciale subsidiemogelijkheden. Anderzijds heeft de subsidie wel degelijk geholpen om enkele grote projecten verder te helpen en te versnellen. Het grootste effect is bereikt doordat de subsidie aanvragen voor de Woningbouwimpuls van het Rijk kansrijker heeft gemaakt, vanwege het cofinancieringsaspect waar het Rijk in de beoordeling veel waarde aan hecht. Er zijn echter ook projecten die niet voor de Woningbouwimpuls in aanmerking komen, bijvoorbeeld omdat er een minimum van 500 woningen geldt, waar deze subsidie het verschil kan maken. De recent aangestelde bouwambassadeur voert gesprekken met veel gemeenten in Noord-Holland. Hierbij komen ook kleinere financiële knelpunten bij woningbouwprojecten aan 't licht, die mogelijk met behulp van het Uvp weggenomen kunnen worden.
Daarnaast is de verwachting dat via het op te stellen Deltaplan wonen eveneens locaties in beeld komen waar een financiële bijdrage noodzakelijk is om tot (versnelde) uitvoering te kunnen komen.

6. Nieuwe ontwikkelingen en vragen

6A. Extra middelen: Geld BZK voor flexpools
Het Rijk heeft via de Woondeal met de MRA (5 juli 2019) € 1 miljoen beschikbaar gesteld voor de flexibele schil van de MRA. Dit is medio 2019 toegevoegd aan het budget voor cofinanciering. Ook de provincie Zuid-Holland heeft, naar ons voorbeeld en ervaringen, een 'vliegende brigade' ingesteld, met een min of meer vergelijkbare werkwijze met cofinanciering van extra inhuur.

Vanwege de ervaringen in Noord- en Zuid-Holland en de grote woningbouwopgave heeft BZK besloten om alle provincies subsidie te geven om 'Flexpools' in te richten. Voor Noord-Holland is € 6,19 mln beschikbaar en aangevraagd. Indien deze aanvraag wordt goedgekeurd, dient de

provincie te zorgen voor 50 % cofinanciering. Dit kan op twee manieren: hetzij door zelf een even groot bedrag aan subsidie beschikbaar te stellen, hetzij door te organiseren dat de regeling ook na 2022 wordt doorgezet.

Het voorstel is om als Noord-Holland beide te doen:

- Het budget aanvullen.
- Minimaal tot en met 2024 een flexibele schil mogelijk maken.

Dit wordt in Paragraaf 8 nader toegelicht bij de 'voorstellen voor vervolg'.

Ook Flevoland heeft een aanvraag ingediend (voor hen is: € 884.298 beschikbaar gesteld). Zij gaan dit te gebruiken om het budget voor Almere & Lelystad in de MRA flexibele schil voor de periode 2021-2022 aan te vullen, samen met een bijdrage van de provincie zelf.

Voorwaarde en voorbehoud voor inzet
Inzet van dit budget is gebonden aan en afhankelijk van de voorwaarden uit de beschikking van het Rijk. Deze voorwaarden zijn nog niet bekend. De inzet van de Rijkssubisidie en het onder voorwaarden doorzetten van de subsidie wordt op een wijze georganiseerd waardoor de provincie dit goed kan verantwoorden.

6B. Versnelling: vergunning in één dag
Vergunningverlening blijkt een belangrijke oorzaak van vertraging in de woningbouw, terwijl dit niet altijd nodig is. Door een groep Noord-Hollandse woningcorporaties is daarom het traject 'Vergunning in 1 dag' gestart. Deze aanpak heeft als doel om het vergunningentraject te versnellen. In deze Noord-Hollandse pilot werken woningcorporaties onder begeleiding van de Woningmakers en het Expertteam Woningbouw van het Rijk samen met gemeenten in een Challenge om het ontwikkelproces sneller en voorspelbaarder te maken. Verkorten van procedures kan woningbouwprojecten aanzienlijk versnellen. Voor deze pilot is het belangrijk dat vergunningverleners van de gemeenten zelf mee kunnen doen, maar vanwege de werkdruk kunnen zij daar geen tijd voor vrij maken. Gemeenten hebben verzocht om via de subsidieregeling voor de flexibele schil tijdelijk extra capaciteit in te mogen huren, zodat hun medewerkers deel kunnen nemen aan het traject, maar dit viel buiten de scope van de regeling.

Versnelling woningbouw vraagt ruimere voorwaarden voor inzet
Om die reden wordt voorgesteld om de inzet van de flexibele schil te verruimen. Dit doen we door het mogelijk te maken dat, naast expertise die specifiek wordt ingezet voor versnellingsprojecten zelf, ook andere expertise die aantoonbaar op korte termijn helpt bij de versnelling van de woningbouw via de flexibele schil met cofinanciering kan worden ingehuurd.

6C. Mogelijkheid voor binnenstedelijk bouwen: Wonen voor winkels
Noord-Holland staat voor de forse opgave woningbouw te realiseren. De komende tien jaar zijn dit circa 155.000 woningen. Tegelijkertijd kampen winkelgebieden met toenemende structurele leegstand, versterkt door de impact van corona. Inmiddels staat ruim 400.000 vierkante meter winkelvloeroppervlak leeg. Het perspectief voor detailhandel is bovendien niet rooskleurig. De verwachting is dat de verminderde behoefte aan fysieke winkels ook de komende jaren zal aanhouden. De leefbaarheid van steden en kernen komt met vlekwerking van leegstand onder druk te staan. Dit brengt een opgave voor compacte centrumgebieden en transformatie van aanloopstraten en kansen voor woningontwikkeling met zich mee. Een inventarisatie van Stec

Groep laat zien dat er momenteel ruimte is voor 9.000 tot 10.000 woningen in leegstaande Noord-Hollandse winkelgebieden en dit zal met de te verwachten groei in leegstand boven frictieniveau verder toenemen. Tevens is van de 400 winkelgebieden in beeld gebracht wat de circa 30 meest kansrijke locaties zijn voor transformatie naar wonen.

De afgelopen jaren is gebleken dat de transformatie niet vanzelf bij vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeenten van de grond komt. Een uitbreiding van de regierol van de provincie sluit aan op de huidige rol van het verbeteren van de samenwerking en de eisen die al gesteld worden aan regionale afstemming van nieuwe ontwikkelingen en regionale visies op detailhandel. In de uitvoeringsregeling toekomstbestendige winkelgebieden is al mogelijk voor (collectieve) ondernemers en gemeenten om subsidie aan te vragen voor onderzoek- en procesondersteuning op het terugdringen van leegstand of bevorderen van transformatie. Interactieve sessies met gemeenten laten zien dat er behoefte is aan en draagvlak voor kennisdeling en inzet van provinciale instrumenten.

Mogelijk maken dat het Uvp ook wordt ingezet voor de aanpak 'wonen voor winkels'
Met het openstellen en laten aansluiten op het Uvp kan voor de transformatieopgave meer bereikt worden, door onder meer pilotprojecten op te zetten, planvoorbereiding en experimenten te subsidiëren. Waarbij de voorwaarde voor inzet van de subsidie is dat dit leidt tot het toevoegen van woningen. Daarnaast kan de flexibele schil worden ingezet voor ambtelijke capaciteit, kwartiermakers, procesmanagers en een expertteam om (pilot)projecten op te zetten. De voortgang van de transformatie van winkels naar woningen en de inzet van middelen zal jaarlijks worden gemonitord.

7. Financieel overzicht

Budget Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw		
Totaal beschikbaar februari 2018	**€ 15.000.000**	**Oorspronkelijk budget Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw**
Flexibele schil		
Flexibele schil MRA	€ 700.000	Flexibele schil organisatie + implementeren planningsysteem: subsidie verstrekt aan MRA (verseon 1155450/1155423)
Flexibele schil MRA	€ 2.000.000	Cofinanciering extra inhuur flexibele schil: subsidie verstrekt aan MRA (verseon 1157586/1157521)
Flexibele schil NHN	€ 1.200.000	Subsidieregeling voor NHN: (verseon 1272819/1272215)
Subtotaal flexibele schil	**€ 3.900.000**	
Knelpuntenbudget		
1.	€ 873.000	Benut voor woningbouwopgave rondom station Zaandam. Subsidieaanvraag gecombineerd met OV-knooppunten (verseon 1370135/1529671)
2.	€ 3.000.000 waarvan €225.000 benut voor 1e aanvraag.	Gereserveerd voor woningbouwopgave rondom Zaanstad Kogerveld. Subsidieaanvraag gecombineerd met OV-knooppunten. Voor Kogerveld was ook vanuit OV-knooppunten € 3 mln gereserveerd. De eerste aanvraag voor het 1e deelgebied is ingediend en goedgekeurd. Dit betreft € 3,25 mln, voor € 3 mln gedekt uit OV-knooppunten en de rest uit dit budget voor versnelling (Verseon 1370233/1529667)
3.	€ 1.000.000	Koepelterrein Haarlem. Aanvraag was sinds 2018 in voorbereiding ivm onzekerheden financiële haalbaarheid project, voorbereidingen zijn afgerond en in december 2020 wordt de definitieve aanvraag door gemeente Haarlem ingediend.
4.	€ 2.170.000	Gereserveerd voor Bloemendalerpolder: knelpunt voor 2.000 woningen, geluidsmaatregelen nodig om vertraging te voorkomen. Afspraken en besluitvorming in voorbereiding i.s.m. OV-Knooppunten.
Uitbetaald	€ 1.098.000	
Gereserveerd	€ 5.945.000	
Subtotaal knelpuntenbudget	**€ 7.043.000**	
Resterend budget voor financiële knelpunten en aanvullen subsidie flexibele schil (nov 2020)	**€ 4.057.000**	Voor dit deel van het beschikbare budget was ten tijde van de herijking nog geen concrete invulling of reservering.
Toevoeging budget bij vaststelling Woonagenda	**€ 6.000.000**	Conform Actiepunt A en B van de op 31 maart 2020 vastgestelde woonagenda (Verseon 1353159/1353224)
Toevoeging budget flexibele schil door aanvraag bij BZK	**€ 6.190.083**	Onder voorbehoud goedkeuring aanvraag. Dit deel dient geheel te worden ingezet voor de flexibele schil in 2021 en 2022. Het Rijk stelt als voorwaarde dat de flexibele schil t/m 2024 wordt gecontinueerd: in 2023 en 2024 met budget van de provincie. Hiervoor is minimaal €2 mln benodigd.
Totaal budget 1 januari 2021	**€ 16.247.083**	
Afspraak met BZK:	**€ 8.190.083**	€6,19 mln + € 2 mln voor de flexibele schil (Inzet onder voorbehoud van toekenning, beschikking en voorwaarden van het Rijk). NB - in de MRA is voor NH in totaal nog € 1,038 mln beschikbaar van de € 2 mln eerder beschikbaar gestelde subsidie, plus nog € 656.000 voor NH & Flevoland samen.
Beschikbaar voor knelpunten en/of flexibele schil of andere inzet Uvp	**€ 8.057.000**	Het verschil (maximaal € 8 mln) kan worden ingezet voor het Knelpuntenbudget óf eveneens aan de flexibele schil worden toegevoegd.

Conclusies en vervolg

Praktische insteek
De invulling van de maatregelen die vooraf waren bedacht, is tijdens de uitvoering steeds aangepast aan de weerbarstige praktijk. Steeds vanuit het oogpunt om maximaal bij te dragen aan versnelling van de woningbouw in Noord-Holland. Bij inzet in projecten is op dat versnellingsaspect getoetst, waarbij tevens geconstateerd is dat sommige projecten zonder subsidie helemaal niet door waren gegaan.

Uvp heeft versnelling mogelijk gemaakt
De aanpak heeft aantoonbaar impact op versnelling van minimaal 32 woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen, waarin de komende jaren grote aantallen woningen worden gerealiseerd. Binnen de aanpak is vooral de inzet van de flexibele schil erg effectief gebleken. Financiële knelpunten zijn er bij veel projecten, maar tegelijkertijd is ook duidelijk dat deze knelpunten bij sommige projecten dusdanig groot zijn dat het provinciaal knelpuntenbudget ontoereikend is. Door het provinciaal budget als cofinanciering in te zetten voor projecten waarvoor een aanvraag voor de Woningbouwimpuls van het Rijk wordt gedaan, worden deze aanvragen kansrijker en is er meer versnelling mogelijk. De ervaring met het Koepelterrein toont aan dat het provinciaal knelpuntenbudget daarnaast ook nuttig kan zijn om juist projecten die te klein zijn voor de Woningbouwimpuls tot realisatie te brengen. Met inzet van de bouwambassadeur en door voorbereidingen die afgelopen jaren zijn getroffen, verwachten we dat het knelpuntenbudget hierdoor komende jaren snel volledig zal worden benut.

Gemeenten zien graag voortzetting Uvp
Gemeenten zijn zeer te spreken over de mogelijkheden om meer capaciteit in te kunnen zetten, waarbij duidelijk is dat de werkwijze voor Noord-Holland Noord effectiever is voor kleinere gemeenten en opgaven, terwijl de MRA werkwijze juist beter werkt voor grote en complexe gebiedsontwikkelingen.

Zowel in het noorden als het zuiden van de provincie zien gemeenten graag dat de mogelijkheden van het Uvp worden gecontinueerd, zodat kan worden doorgepakt met projecten waar via de flexibele schil al extra inzet op is gepleegd. Doordat het Rijk extra middelen voor de flexibele schil beschikbaar heeft gesteld én we hier als provincie ervaring hebben opgedaan, weten hoe we de aanpak efficiënter kunnen maken, kunnen we de komende jaren zorgen voor een nog veel grotere inzet en meer versnelling van woningbouw dan afgelopen jaren is gerealiseerd.

Voorstellen voor het vervolg
Het voorstel is om de aanpak van het Uvp te continueren, met een aantal praktische aanpassingen om de effectiviteit van de inzet (verder) te vergroten. Deze worden hieronder toegelicht. Over de verschillende subsidievormen die daarbij aan de orde komen worden zo snel mogelijk separate GS voorstellen uitgewerkt, voordat er definitieve besluiten over invulling en voorwaarden kunnen worden genomen. Onderstaande uitgangspunten kunnen daarmee nog wijzigen.

Flexibele schil: Algemeen
Voor de flexibele schil is € 8.190.083 voor de periode 2021 - 2024 beschikbaar. Hierbij geldt als voorbehoud dat dit grotendeels afkomstig is van het budget van BZK (€ 6.190.083) en dat daar

voorwaarden aan verbonden zijn. De mogelijkheden voor inzet van deze subsidie worden afhankelijk van de voorwaarden van BZK en de wijze waarop dit moet worden verantwoord, uitgewerkt.

- Gezien de druk op de bouwopgave, de wens om de drempel voor inzet van de flexibele schil te verlagen en vanwege het extra budget dat het Rijk (onder voorwaarden) beschikbaar stelt, wordt voorgesteld dat de komende twee jaar (2021 en 2022) maar 25% van de extra inhuur via de flexibele schil door de gemeente zelf gefinancierd hoeft te worden. Van de overige 75% wordt 25% vanuit de subsidie van de provincie en 50% vanuit de subsidie van het Rijk gefinancierd.
- Voorwaarde voor deze lagere cofinanciering is dat in het betreffende project minimaal50% van de woningen betaalbare woningen zijn. Dit omdat de ervaring leert dat juist in projecten met een hoger aandeel betaalbare woningen minder terugverdienmogelijkheden en daarmee hogere financiële risico's zijn. Onder betaalbare woningen wordt verstaan:
    - sociale huurwoningen;
    - huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of lager als de bovengrens van middenhuurwoningen door de gemeente lager is vastgesteld;
    - betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-kostengrens (in 2020: € 310.000)

  Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, indien de woningvoorraad in een gemeente reeds een bovengemiddeld hoog aandeel sociaal heeft.
- Verdeling van het beschikbare budget:
    - Twee derde inzetten voor de grote opgaven (MRA en Bereikbare Steden incl Alkmaar en Hoorn), via een nieuwe subsidie;
    - Een derde inzetten voor een nieuwe Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland, voor de projecten die niet vallen onder de hierboven genoemde subsidie;
- De mogelijkheden van het Uvp ook inzetten voor Wonen voor winkels-aanpak.
- Inzet van de flexibele schil ook mogelijk maken voor aanpakken zoals 'vergunning in één dag', mits de betreffende regeling aantoonbaar een positief effect heeft op versnelling van de woningbouw.

Subsidieregeling flexibele schil Noord-Holland

- Inzet van een derde van het budget voor cofinanciering flexibele schil via een subsidieregeling, die in lijn met de Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland 2019 wordt uitgewerkt en aan GS wordt voorgelegd.
- De subsidieregeling wordt verbreed naar heel Noord-Holland, om zo ook kleinere gemeenten in MRA, met beperktere opgaven, eenvoudiger te kunnen helpen. Om hiervoor voldoende budget beschikbaar te hebben, worden gemeenten met projecten op de Projectenlijst versnellingsmogelijkheden MRA staan van deze regeling uitgesloten. Deze gemeenten worden immers al via de flexibele schil MRA bediend. Dit wordt nader uitgewerkt in de regeling.
- Op basis van de ervaringen in NHN wordt de verdeling van middelen over gemeenten in de regeling los gelaten. De inzet wordt gericht op zoveel mogelijk projecten en aanvragen.

- In de regeling wordt mogelijk gemaakt dat gemeenten in projecten met minimaal 50% betaalbare woningen maar 25% van de cofinanciering zelf hoeven te betalen. Voor andere projecten geldt dat de gemeenten 50% van de inhuurkosten zelf cofinancieren.
- Voor advisering en toetsing wordt wederom aan de voorkant een extern bureau ingehuurd, waarna gemeenten een subsidieaanvraag kunnen doen voor die projecten waar inzet flexibele schil tot versnelling kan leiden.

Flexibele schil MRA (inclusief Bereikbare Steden)

- De flexibele schil MRA inzetten voor de Projectenlijst versnellingsmogelijkheden MRA. Doorzetten van de werkwijze met begeleiding van de projectorganisatie door het kernteam.
- Het resterende budget van de reeds verstrekte subsidie behouden voor cofinanciering van de flexibele schil MRA. Hiermee wordt tevens (gedeeltelijk) invulling gegeven aan de voorwaarde voor de extra subsidie van BZK om als provincie ook bij te dragen aan financieren van de flexibele schil. Om langere inzet van het al verstrekte budget mogelijk te maken, dient de MRA een aanvraag in voor uitstel op de uitvoering van de lopende subsidie. Tevens wordt hierbij een aanpassing van de voorwaarden mogelijk gemaakt: gemeenten in projecten met minimaal 50% betaalbare woningen (zie definitie hierboven) hoeven maar 25% van de cofinanciering zelf te betalen.
- Het kernteam gaat de projecten uit de Woningbouwimpuls nadrukkelijk en actief volgen en zet daar zo nodig de flexibele schil in. Deze projecten moeten namelijk vóór 2025 starten met de bouw, gemeenten hebben zich verplicht om hier resultaat te halen en ook de MRA en de provincie hebben zich aan deze doelstelling verbonden.
- Daarnaast wordt de flexibele schil MRA ingezet voor de aanpak Bereikbare Steden. Voor de twee niet-MRA steden Alkmaar en Hoorn wordt in overleg met de MRA nog uitgewerkt of dit via de flexibele schil van de MRA kan. Zo niet wordt er in de subsidieregeling extra budget voor wordt gereserveerd of wordt er een afzonderlijke subsidie voor afgegeven. Hier wordt bij de verdeling van het budget tussen de subsidieregeling en flexibele schil MRA rekening mee gehouden.

Subsidie voor inrichten en in stand houden flexibele schil MRA en cofinanciering.

- Het budget is nog niet volledig benut. Verlenging van de flexibele schil vraagt ook om verlengen van looptijd van deze subsidie, zodat de MRA de flexibele schil uit kan voeren en de bouwambassadeur uit dit budget kan worden betaald. Om dit mogelijk te maken dient de MRA een aanvraag in voor uitstel op de uitvoering van de lopende subsidie.
- Verlengde inzet van deze subsidie maakt het tevens mogelijk om Primavera in meer gemeenten met bouwopgave te implementeren. Een goed planningsysteem is een absolute voorwaarde om goed te kunnen sturen op realisatie van projecten. Via de Bouwambassadeur worden gemeenten met een grotere bouwopgave aangespoord om hier gebruik van te maken.

Communicatie en rol bouwambassadeur

- De documentatie omtrent inzet flexibele schil en knelpuntenbudget wordt met behulp van communicatie aangepast en verduidelijkt, om gemeenten beter en sneller te kunnen helpen.
- Alle gemeenten in NHN en MRA (opnieuw) informeren over de wijzigingen en mogelijkheden van het Uvp waarvan zij gebruik kunnen maken.

- De bouwambassadeur informeert gemeenten in gesprekken over versnelling van de woningbouw over de mogelijkheden voor hulp en ondersteuning van de provincie.
- Delen van successen: communicatiekansen benutten om meer ruchtbaarheid te geven aan de resultaten, zodat wij als provincie (samen met de MRA en de gemeenten) laten zien wat we (via het Uvp) doen om de bouw te versnellen.

Knelpuntenbudget:
Het resterende budget van € 8.057.000 biedt kansen voor het versnellen van verschillende type projecten:

- Cofinanciering van projecten waarvoor ook een aanvraag Woningbouwimpuls wordt gedaan, vanuit het doel deze aanvragen bij het Rijk kansrijker te maken én omdat deze projecten een grote bijdrage aan de woningbouwopgave leveren.
- Subsidiëring van projecten die gezien de omvang niet in aanmerking komen voor een aanvraag Woningbouwimpuls, maar regionaal gezien wel een relevante bijdrage leveren aan de bouwopgave.
- Versnellingslocaties waar de businesscase niet rond komt:
    - Na constatering van wenselijkheid daartoe door de bouwambassadeur;
    - Projecten waarvoor in Woonakkoorden een hulpvraag is afgesproken;
    - Projecten die voortkomen uit het Deltaplan wonen.
- In de 1e helft van 2021, na gereedkomen van het Deltaplan wonen, wordt in lijn met bovenstaande categorieën projecten geïnventariseerd waar het wenselijk is om de subsidie in te zetten voor versnelling en hiertoe een voorstel aan GS voorgelegd. Indien er tussen projecten gekozen moet worden, wordt er rekening mee gehouden in welke mate de projecten, naast versnelling van de woningbouw, bijdragen aan de provinciale beleidsdoelstellingen uit het Uvp en provinciale Woonagenda:
    - Binnenstedelijk bouwen, nabij OV knooppunten
    - Duurzaamheid/nul op de meter/klimaatadaptatie/circulair bouwen
    - Transformatie bestaand vastgoed naar woningen.
- De voorwaarden van het Uvp blijven hierbij gelden, met een aanpassing van de datum start bouw:
    - Er zijn geen reguliere alternatieve financieringsmogelijkheden (subsidies en regelingen);
    - Het project past binnen de vigerende wet- en regelgeving (bijvoorbeeld met betrekking tot staatssteun, de Omgevingsverordening of bestemmingsplannen).
    - Start bouw vindt plaats vóór 2025.
    - Alleen gemeenten kunnen voor een eventuele financiële projectgerichte bijdrage in aanmerking komen.