

Masterplan Wonen provincie Noord-Holland – versie 2.0

Mogelijkheden voor het versnellen van beter betaalbare woningbouw in grote gebiedsontwikkelingen en rond OV-knooppunten in Noord-Holland.

Januari 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
2. Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling.....	6
2.1 Focus aanvullende maatregelen: grote gebiedsontwikkelingen	6
2.2 Handelingskaders	7
2.3 Inzet gebiedsontwikkelaars en instrumentenkoffer.....	7
2.4 Integratie Investeringsfonds Stedelijke Ontwikkeling met OV-fonds.....	8
2.5 Budget voor Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling.....	9
2.6 Conclusies voor het vervolg.....	10
3. Fonds Betaalbare koop.....	11
3.1 RIGO: Verkenning Fonds betaalbare koop Provincie Noord-Holland	11
3.2 Finance Ideas: Provinciaal Fonds Betaalbare Koopwoningen	11
3.3 Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen	12
3.4 Conclusie en aanbevelingen	12
4. Stadmakerfonds	13
4.1 Een Stadmakersfonds voor de provincie Noord-Holland: 7 kansrijke locaties.	13
4.2 Conclusie en aanbevelingen	14
5. Financieel: benodigde middelen voor een actieve rol van de provincie	14
5.1 Aanvullende financiering nodig voor bestaande versnellingsmaatregelen.....	15
5.1.1 Knelpuntenbudget.....	15
5.1.2 Cofinanciering flexpools	15
5.1.3 Onderzoek	16
5.2 Financiering voor een actieve rol van de provincie	16
5.2.1 Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling.....	16
5.2.2 Fonds Betaalbare Koop.....	16
5.2.3 Stadmakersfonds	16
5.2.4 Uitvoeringskosten organisatie.....	16
5.3 Financieel overzicht	17
6. Evaluatie en monitoring	17
7. Overige modules.....	17
7.1 Mogelijkheden woningsplitsing.....	18
7.2 Pilot uitvoering verruiming Voormalige Agrarische Bouwpercelen (VAB)	18
7.3 Toekomstbestendig bouwen	18
7.4 Probleemlocaties in linten.....	18
7.5 Inzicht in ontwikkelkosten en -opbrengsten	18
Bijlagen	18

Voorwoord

In de eerdere versies van het Masterplan Wonen is geconcludeerd dat er voldoende locaties zijn en dat er ook voor de periode na 2030 al veel plannen en potentiële bouwlocaties beschikbaar zijn. Tot 2030 ligt de focus van de provincie daarom niet op het toevoegen van nog meer locaties voor de langere termijn, maar op het versnellen en (helpen) het tot uitvoering brengen van bestaande plannen. Waarmee niet is gezegd dat er door gemeenten geen locaties kunnen worden toegevoegd als er zich kansen voordoen, maar daarin zit niet de urgentie. Die ligt bij de uitvoering.

En daarin ligt uitdaging genoeg. In oktober 2022 heeft de provincie in de (randvoorwaardelijke) woningbouwafspraken met het Rijk afgesproken om in de periode 2022 tot en met 2030 in te zetten op de bouw van 184.000 woningen bruto, of, na aftrek van sloop, 162.000 woningen netto.

De opgave uit de (randvoorwaardelijke) woningbouwafspraken met het Rijk komt overeen met de bouwopgave die is bepaald in de eerdere versie van het Masterplan Wonen op basis van de toenemende woningbehoefte en het bestaande woningtekort (het toevoegen van 165.000 woningen, bovenkant bandbreedte). Dit vraagt een jaarlijkse woningbouwproductie die hoger is dan afgelopen jaren structureel in Noord-Holland is gerealiseerd. In de woningbouwafspraken met het Rijk zijn diverse randvoorwaarden opgenomen die moeten worden ingevuld door het Rijk voordat dergelijke woningbouwaantallen mogelijk zijn.

Naast de benodigde inzet van het Rijk, vraagt de urgente en omvangrijke woningbouwopgave, de complexiteit van de locaties en knelpunten, de gebiedsoverstijgende opgaven (zoals betaalbaarheid van woon- en werkruimten, mobiliteit, klimaat(-adaptiviteit), biodiversiteit, et cetera) tevens een bredere rol en inzet van de provincie, om tijdig tot voldoende betaalbare woningbouw te kunnen komen.

In deze laatste versie van het Masterplan Wonen is uitgewerkt welke investeringen nodig zijn om de instrumenten uit de 1.5 versie in te kunnen zetten voor de versnelling van de woningbouwopgave en meer betaalbare woningen. Er is goed geluisterd naar de suggesties van de Staten op de eerdere versies van het Masterplan. Die suggesties zijn onderdeel van deze definitieve versie. Dit Masterplan bevat diverse instrumenten gericht op het versnellen van de grote woningbouwopgave van onze provincie. De nadruk ligt op locaties die goed bereikbaar zijn met het OV. De diverse instrumenten in dit Masterplan richten zich op het verbeteren van de betaalbaarheid en op een gevarieerd woningaanbod. De basis van dit Masterplan vormen de instrumenten die hun succes al hebben bewezen bij het versnellen van de woningbouw. Daarnaast worden diverse instrumenten beschreven die de aanpak versterken. Het is mogelijk een keuze te maken tussen essentiële en aanvullende instrumenten uit deze versie. Het Masterplan is echter geschreven vanuit de samenhang van al deze instrumenten. Tezamen vormen zij een logisch pakket aan maatregelen die bijdragen aan de woningbouwafspraken tussen Rijk, regio's en de provincie.

Namens Gedeputeerde Staten,

Cees Loggen

1. Inleiding

De opdracht voor het Masterplan Wonen is om in beeld te brengen of er in de periode tot 2030 in Noord-Holland voldoende (betaalbare) woningbouw gerealiseerd kan worden, of dat er aanvullende maatregelen nodig zijn bovenop de bestaande versnellingsaanpak van de provincie en haar samenwerkingspartners. Deze vraag en de onderliggende deelvragen zijn via een modulaire aanpak in verschillende trajecten en modules nader onderzocht en uitgewerkt. Voor u ligt nu de definitieve (2.0) versie van het Masterplan Wonen.

Deze 2.0 versie is een vervolg op en kan niet los gezien worden van de twee eerdere versies van het Masterplan. De opgave en mogelijkheden zijn in de 1.0 versie opgenomen, de inhoudelijke onderbouwing en keuzes voor maatregelen en aanpak zijn in de 1.5 versie uitgewerkt. Deze 2.0 versie biedt nu de financiële onderbouwing voor de beoogde nieuwe maatregelen – het uitbreiden van de instrumentenkoffer – uit de eerdere versies. Daarnaast worden voorstellen gedaan voor het verlengen en financieren van de bestaande versnellingsaanpak en maatregelen.

Deze versie levert input om een onderbouwde afweging te kunnen maken over het invoeren van de voorgestelde instrumenten Fonds Betaalbare koop, Stadmakersfonds en Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling (financieel instrumentarium voor versnelling woningbouw) én inzicht in het daarvoor benodigde budget. Om te komen tot die onderbouwing is uitgebreid onderzoek verricht door bureaus APPM, Stadkwadraat, het Stadmakersfonds, RIGO en Finance Ideas.

Indien GS deze instrumenten in willen zetten, wordt met behulp van inhoudelijk deskundigen, financieel en juridisch experts de definitieve uitwerking per instrument nader onderzocht en uitgewerkt, om zo tot een zo efficiënt mogelijke besteding met een zo groot mogelijk effect op de woningbouwopgave te kunnen komen.

Achtergrond: conclusies eerdere versies van het Masterplan Wonen.

In de 1.0 versie (vastgesteld in juni 2021) is de vraag beantwoord of er voldoende ruimte is om voldoende woningen te kunnen bouwen. Wat 'voldoende' is, is gebaseerd op de woningbehoefte en het inlopen van het bestaande woningtekort en komt uit op het toevoegen van circa 165.000 woningen extra, dus na aftrek van sloop. Conclusie van de 1.0 versie is dat er inderdaad ruim voldoende locaties beschikbaar zijn om, in lijn met de doelstelling en rekening houdend met de benodigde overmaat van minimaal 130% aan plannen, tot 2030 netto circa 160.000 tot 165.000 woningen te kunnen toevoegen¹. Wel werd daarbij ook geconcludeerd dat er boven op de bestaande aanpak voor versnelling van woningbouw aanvullende maatregelen nodig zijn, om tijdig tot voldoende productie en vooral voldoende *betaalbare* woningen te kunnen komen.

Met behulp van de Rebel Group zijn mogelijke maatregelen die de provincie hiertoe kan nemen op een rij gezet. Kleinere maatregelen, voor het versterken van de versnellingsaanpak, zijn direct doorgevoerd via de Bouwambassadeur en de kernteams versnelling. De meer onorthodoxe maatregelen om de betaalbaarheid van het wonen te bevorderen en de woningbouw te versnellen, gingen uit van een actieve rol voor de provincie in woningbouwprojecten en de mogelijkheid om een zogenaamd Fonds Betaalbare Koop in te stellen, voor koopwoningen in het betaalbare segment. Deze maatregelen vroegen nadere uitwerking, die verkregen is door onderzoek door APPM, Stadkwadraat en RIGO en het ophalen van informatie bij gemeenten via de 'regionale verdieping' door Companen.

In het Masterplan Wonen 1.5 is via deze regionale verdieping geconcludeerd dat er heel veel plannen beschikbaar zijn, dat een groot deel van die plancapaciteit met een relatief klein aantal projecten of gebiedsontwikkelingen gerealiseerd kan worden maar dat een groot deel van deze projecten te maken heeft met diverse knelpunten en opgaven die vaak erg complex zijn voor gemeenten. Daarom hebben Gedeputeerden Staten in februari 2022 bij de vaststelling van het Masterplan Wonen 1.5 besloten tot een actievere rol in gebiedsontwikkeling om tot versnelling van de bouw van (betaalbare) woningen te komen. Dit betreft een versterking van de bestaande versnellingsaanpak en verbreding door het uitbreiden van de instrumentenkoffer met planologische, financiële en samenwerkingsinstrumenten, die op basis van maatwerk, afgestemd op de lokale situatie en op te lossen knelpunten bij gemeenten, kunnen worden ingezet om te helpen bij de versnelling van de woningbouw.

¹ De doelstelling van het Masterplan Wonen was gericht op woningbouw tot 2030. Aangezien er inmiddels (randvoorwaardelijke) woningbouwafspraken met het Rijk zijn gemaakt, die worden uitgewerkt in regionale woondeals, is de horizon van het Masterplan Wonen daarop aangepast.

Handelingskader APPM		2	3	Combi 2, 3, 4
Categorie		Flexibele schil	"Wb-impuls" Knelpunten-budget/ OV-knpt	Actieve betrokkenheid PNH Inzet instrumentenkoffer MPW: bijv. inzet provinciale gebiedsontwikkelaar, bijdragen onrendabele top businesscase, financieringsarrangementen strategische verwervingen
1	Kleine projecten, belang voor lokale, gemeentelijke opgave			
2	Grotere projecten, belang voor regionale opgave			
3	Grote projecten, belang voor provinciale opgave en inlopen woningtekort.			
4	Grote gebiedsontwikkelingen, cruciaal voor provinciale opgave en inlopen woningtekort tot 2030			

In bovenstaande figuur laat het geel omlinjende vak zien bij welke categorie projecten de – te versterken – bestaande instrumenten worden ingezet. De flexibele schil kan via de ‘[regeling versnelling woningbouw Noord-Holland](#)’ ook voor kleinere projecten bij gemeenten worden ingezet. Het ‘knelpuntenbudget’ van het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw kan ook voor grote (categorie 3) projecten worden ingezet. En het blauw omlinjende vak laat zien bij welke categorie projecten de aanvullende maatregelen, de instrumentenkoffer van het Masterplan Wonen, kunnen worden ingezet.

De in de 1.5 versie van het Masterplan Wonen beschreven hulp van de provincie gaat verder dan de formele kerntaken van de provincie. De provincie neemt een actieve rol bij grote binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en rond OV-knooppunten, in nauwe samenwerking en samenspraak met de betreffende gemeente en zet hiervoor nieuw instrumentarium in.

Belangrijke uitgangspunten voor de rol van de provincie zijn:

- Samenwerking als sleutelwoord;
- Generieke knelpunten vragen generieke oplossingen;
- Versterken bestaande versnellingsaanpak en -instrumenten;
- Focus in de aanpak, aanvullende versnellingsmaatregelen richten op gebiedsontwikkelingen die cruciaal zijn om de woningbouwopgave te kunnen realiseren.

De urgentie en de omvang van de woningbouwopgave rechtvaardigen deze rol voor de provincie. Niet alleen moeten er tot en met 2030 184.000 woningen worden gebouwd om het grote woningtekort in te lopen, maar ook de betaalbaarheid van het wonen staat in Noord-Holland stevig onder druk. We hebben via de randvoorwaardelijke woningbouwafspraken met het Rijk afgesproken dat dit alleen kan als het Rijk de benodigde randvoorwaarden creëert. Tegelijkertijd vraagt dit ook van de provincie extra en andere inzet van middelen (aanpak en financiën) om gemeenten hierbij te helpen.

Om als provincie in deze woningbouwopgave het verschil te kunnen maken, is het belangrijk dat we nu onze langjarige inzet bepalen. In de verdere hoofdstukken worden eerst de instrumenten toegelicht, waarna wordt onderbouwd welk budget de provincie Noord-Holland nodig heeft om de instrumenten te implementeren.

2. Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling

Voor de 1.5 versie van het Masterplan Wonen hebben APPM en Stadkwadraat (verder: A/S) voor de provincie een verkenning gedaan naar het in te zetten instrumentarium en de handelingskaders waarmee de provincie een actieve rol kan nemen om de woningbouw te versnellen en daarbij de betaalbaarheid van de woningbouw te vergroten.

In het vervolg op deze verkenning is op basis van scenario's voor de 2.0 versie van het Masterplan Wonen door A/S een inschatting gemaakt van de mogelijke inzet van het financiële instrumentarium uit de instrumentenkoffer (bijlage 1). Dit rapport geeft een onderbouwing voor het benodigde budget voor het zogenaamde "Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling" waarmee het voor de provincie mogelijk wordt om daadwerkelijk een actieve rol in de gebiedsontwikkeling te nemen.

2.1 Focus aanvullende maatregelen: grote gebiedsontwikkelingen

Het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling heeft als doelstelling gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, de bouw van woningen te versnellen en de betaalbaarheid van die woningen in de provincie Noord-Holland te verbeteren. Het Investeringskader gaat uit van maatwerk en een actieve rol van de provincie bij grote gebiedsontwikkelingen die cruciaal zijn voor het behalen van de woningbouwdoestelling tot en met 2030.

Belangrijk is dat financiële middelen uit het investeringskader worden ingezet om financiële interventies te plegen die leiden tot een doorbraak in haalbaarheid door verbetering van de grondexploitatie, wegnemen van risico's en knelpunten of bijdragen aan de financierbaarheid. Door de interventie komt een woningbouwproject op gang, of wordt (de betaalbaarheid) gerealiseerd dan wel versneld.

Gezien het grote aantal knelpunten en onzekerheden bij woningbouwprojecten, groot of klein, is geconcludeerd dat er hulp nodig is om tot en met 2030 tot voldoende productie te kunnen komen. Voor elk type project hebben we instrumenten beschikbaar. Voor het Masterplan 1.5 is via de 'regionale verdieping' inzichtelijk gemaakt welke grote projecten en gebiedsontwikkelingen een significant deel van de woningbouwopgave tot 2030 kunnen realiseren en daarmee *cruciaal* zijn om de doelstellingen te kunnen realiseren. De betreffende gebiedsontwikkelingen zijn opgenomen op de zogenaamde "projectenlijst versnellingsmogelijkheden", de werklijst van de Bouwambassadeur en de Kernteams Versnelling. Vanuit het Masterplan Wonen worden aanvullende maatregelen aan de instrumentenkoffer van de provincie toegevoegd om deze grote gebiedsontwikkelingen 'zeker te stellen'.

Het betreft hier de acht gebiedsontwikkelingen van Bereikbare Steden en een negental andere grootschalige gebiedsontwikkelingen in Noord-Holland, exclusief Amsterdam².

Bereikbare steden gebieden:	Grote gebiedsontwikkelingen:
<ul style="list-style-type: none">• Alkmaar• Amstelveen• Haarlem• Haarlemmermeer: stationsgebied Hoofddorp• Hilversum• Hoorn• Purmerend• Zaanstad	<ul style="list-style-type: none">• Legmeer, Amstelveen• Kronenburg, Amstelveen• Spoorzone, Beverwijk (westelijk deel)• Holland Park, Diemen• Spoorzone, Dijk & Waard• Zuidwest, Haarlem• Westflank Haarlemmermeer• De Nieuwe Kern, Ouder Amstel• Oostflank, Purmerend

Voor overige, kleinere woningbouwprojecten geldt dat die een beroep kunnen blijven doen op bestaande regelingen, zoals de flexibele schil en het knelpuntenbudget. Als onderdeel van het Masterplan Wonen wordt voorgesteld om voor deze laatste twee de komende vijf jaar aanvullend budget beschikbaar te stellen. Daarnaast kunnen gemeenten ook voor deze projecten de hulp inroepen van de Bouwambassadeur en Kernteams Versnelling.

² In het Masterplan 1.5 is geconcludeerd dat, gezien de uitvoeringskracht en mogelijkheden van de gemeente Amsterdam, het niet voor de hand ligt om de hulp van de provincie op deze projecten te richten. Wel wordt met betrekking tot algemene knelpunten, zoals bijvoorbeeld stikstof, geluid en investeringen in het kader van de MRA Verstedelijingsstrategie en Woondeal MRA samengewerkt om voor de projecten van Amsterdam waar nodig hulp van het Rijk te krijgen. Verder wordt vanuit het OV fonds en andere aanpakken wel ook provinciale subsidie in Amsterdam ingezet en andere hulp geboden. Dat betreft andere maatregelen dan het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling van het Masterplan wonen.

2.2 Handelingskaders

Als onderdeel van het onderzoek naar een actieve rol van de provincie zijn in het voorjaar 2022 in het Masterplan Wonen 1.5 vier handelingskaders uitgewerkt.

Deze richten zich enerzijds op beleid en inzet van mensen waarbij de volgende twee handelingskaders worden onderscheiden:

- I. Optimaliseren huidige taken en inzet;
- II. Actief ondersteunen van kennis en capaciteit.

En anderzijds meer instrumenteel en financieel gerichte kaders:

- III. Actieve inzet subsidies en financieringsinstrumenten;
- IV. Actief risicodragend participeren.

De instrumenten die bij deze handelingskaders horen zijn hiernaast weergegeven.

- 1 Optimalisatie vanuit huidige kerntaken
- 2 Actief ondersteunen in kennis en capaciteit
 - Inzetten capaciteit via flexibele schil
 - Inzicht in realisatiecapaciteit
 - Knelpuntenbudget
 - OV-Fonds
 - Bouwambassadeur
- 3 Actieve inzet subsidies en financieringsinstrumenten
 - Subsidies
 - Financieringsinstrumenten (leningen, garantstellingen, borging, grondfonds voorinvesteringen)
- 4 Actief risicodragend participeren
 - Grond- en vastgoedvererving
 - Financieringsarrangementen buiten de grondexploitatie

De eerste twee handelingskaders komen overeen met de bestaande aanpakken voor OV-fonds en versnelling woningbouw. De handelingskader drie en vier betreffen aanvullende instrumenten en/of versterking van bestaande instrumenten (subsidie vanuit OV-fonds en knelpuntenbudget) en horen bij een actievere rol voor de provincie.

De mogelijkheden voor 'traditioneel' actief grondbeleid vragen een mate van investering die alleen aanvaardbaar is indien de provincie zelf risicodragend participeert. Dat vergt het aangaan van formele samenwerkingsconstructies die veel tijd kosten om op te zetten en daarom op dit moment niet opportuun zijn, nog afgezien van andere, eventuele bezwaren.

Voor handelingskader vier komen uit de analyse van de beoogde zeventien gebiedsontwikkelingen nog te weinig handvatten om dit nu al toe te passen. Voor het stationsgebied Hoofddorp wordt samen met de gemeente en A/S gewerkt aan een casus om deze mogelijkheid nader te onderzoeken. Uit deze casus zal moeten blijken of dit in de toekomst ook wordt toegevoegd als instrument. Voor nu valt deze buiten de scope van het Masterplan Wonen en inzet van de instrumentenkoffer. De focus wordt vanuit dit Masterplan Wonen 2.0 gelegd op andere manieren om actief te participeren in gebiedsontwikkelingen, aansluitend bij handelingskader drie. Het blijft wel mogelijk dat, indien uit de casus Hoofddorp of uit één van de andere gebiedsontwikkelingen zich mogelijkheden voordoen, het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling ook hiervoor wordt ingezet.

2.3 Inzet gebiedsontwikkelaars en instrumentenkoffer

De provincie zet zelf gebiedsontwikkelaars en andere expertise in deze gebiedsontwikkelingen in en bepaalt vanuit samenwerking met de gemeenten welke knelpunten en kansen voor versnelling er zijn. De mate waarin de provincie actief betrokken is zal daarbij sterk afhankelijk zijn van de vraag van de betreffende gemeente en de hulpvraag van de betreffende gebiedsontwikkeling.

Er geldt nadrukkelijk geen 'trekkingsrecht' voor de gebiedsontwikkelingen op de lijst, maar er wordt uitgegaan van maatwerk vanuit de actieve betrokkenheid van experts van de provincie. Dat betekent dat vanuit de actieve betrokkenheid bij deze gebiedsontwikkelingen door provincie en gemeenten samen wordt bepaald welk instrument kan worden ingezet om een vliegwieleffect te creëren, waarmee het project kan worden 'zeker gesteld'. Dit kan bijvoorbeeld door het verbeteren van de financiële haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling door inzet van subsidies of revolverende fondsen. Daarnaast kan het gaan om het mogelijk maken van actief grondbeleid door gemeenten, door hen hierbij te helpen. Financieel en/of door inbreng van kennis en expertise.

De provinciale gebiedsontwikkelaars brengen hiertoe samen met de gemeenten in beeld:

- a) Bij welke van de grote gebiedsontwikkelingen behoefte is aan een actieve rol van de provincie, wat voor samenwerking passend is, waar dit aansluit bij de doelstellingen van de provincie;
- b) Welke hulp en/of instrumenten uit de instrumentenkoffer van het Masterplan Wonen (inclusief OV-fonds) in de betreffende gebiedsontwikkeling doorslaggevend kunnen zijn;
- c) Welke mogelijkheden er voor optimalisatie zijn.

Uitgangspunt bij dit investeringskader is dat de financiële middelen worden ingezet om tot een doorbraak in de haalbaarheid te komen. Door verbetering van de grondexploitatie, het wegnemen of beperken van risico's of bij te dragen aan de financierbaarheid van woningbouwprojecten. Door deze financiële interventie komt een woningbouwproject op

gang, (wordt de betaalbaarheid) gerealiseerd dan wel versneld. De inzet vanuit instrumenten betreft maatwerk en wordt in gezamenlijkheid (provincie-gemeente) bepaald. De provinciale gebiedsontwikkelaars hebben een belangrijke rol bij de inventarisatie en concretisering van knelpunten en inzet van de instrumentenkoffer om deze knelpunten weg te nemen.

Het verstrekken van een subsidie ligt in deze voorfase van gebiedsontwikkeling meer voor de hand dan een financiering of borgstelling, omdat er vaak nog geen zekerheid is over een sluitende business case. De onderzoekers stellen dat er bij veel gebiedsontwikkelingen in de voorfase forse risico's zijn, terwijl er onvoldoende zicht is op verhaalbaarheid van kosten en in enkele gevallen is zelfs sprake van gebrek aan financiering. Onder meer omdat er vaak nog geen zekerheid of duidelijkheid is over bijdragen van ontwikkelaars of het Rijk voor bijvoorbeeld bovenplanse investeringen of omdat door hoge kosten voor verwerving, in combinatie met een hoge schuldquote van een gemeente, de gezonde overheidsfinanciën onder druk komen. Dit maakt dat interventies in deze voorfase betrekking hebben op bekostiging door subsidie.

Het advies van A/S is om wel als voorwaarden te stellen dat, indien een project na afronding geen publiek financieel tekort kent, de subsidie (of een deel daarvan) terugvloeit naar de provincie. Via de actieve betrokkenheid van de provincie bij het project kan hierop ook invloed worden uitgeoefend. Deze gelden zouden zodoende revolverend worden en opnieuw voor andere projecten kunnen worden ingezet. Hierbij dient wel een afweging te worden gemaakt wat dit betekent voor de zekerheid – en daarmee de snelheid van ontwikkeling – van de gebiedsontwikkeling. Voor de woningbouwopgave tot en met 2030 zal het effect van een eventuele revolverende inzet waarschijnlijk beperkt zijn, aangezien pas na volledige realisatie van (een deelfase van) de ontwikkeling duidelijk zal zijn of er een tekort resteert.

Dit is bij de maatwerkafspraken over inzet van het Investeringskader onderwerp van gesprek.

Subsidie kan ook in een latere fase van de ontwikkeling worden ingezet. Voorwaarde daarbij is dat alle betrokken partijen een bijdrage leveren. Gemeente en provincie, maar ook marktpartijen, waaronder woningcorporaties, dragen financieel bij aan het wegnemen van het tekort, op basis van een transparante business case.

2.4 Integratie Investeringsfonds Stedelijke Ontwikkeling met OV-fonds

Met het coalitieakkoord 2019-2023 is het OV-fonds ingesteld. Dit fonds is gekoppeld aan de provinciale programma's Openbaar Vervoer en OV-knooppunten en heeft als doel woon- en werkgebieden duurzaam met elkaar te verbinden. Het is belangrijk om bij grote gebiedsontwikkelingen, zoals beschreven in 2.1, tegelijkertijd te zorgen voor een toekomstbestendige leefomgeving en voor nabijheid van werk en voorzieningen. Een goede (OV) bereikbaarheid is randvoorwaardelijk, voor zowel de ruimtelijke en economische ontwikkeling als voor de leefbaarheid. De woningbouwopgave vergt een integrale en duurzame strategie die ook deze randvoorwaarden borgt.

Vanuit het OV-fonds wordt al enige jaren ingezet op een gevarieerd aanbod van woningen, bedrijvigheid en voorzieningen met een hoge gebiedskwaliteit rondom OV-knooppunten en het optimaliseren van de OV-bereikbaarheid en multimodale deur-tot-deur reis. Hiermee zorgen we tevens voor kortere reistijden en vermindering van de groei van verkeersbewegingen en emissies als CO₂, fijnstof en stikstofdioxide. Gemeenten kunnen aanspraak maken op het OV-fonds als projecten voldoen aan de doelstellingen. Zo kan vanuit het OV-fonds worden bijgedragen aan de OV/multimodale bereikbaarheid van de locaties en integrale knooppuntontwikkeling, randvoorwaardelijk bij dergelijke grote nieuwbouwopgaven.

Afgelopen jaren functioneerden het OV-fonds (vanuit de programma's OV-knooppunten en OV en ketenmobiliteit) en de versnellingsaanpak naast elkaar. Meermaals is daarbij vanuit de integraliteit van de opgave en samenkomende doelstellingen in dezelfde gebiedsontwikkelingen actieve betrokkenheid geweest, bijvoorbeeld in de gebiedsontwikkeling Kogerveld (Zaanstad) en De Nieuwe Kern (Ouder-Amstel). Het OV-fonds is in Kogerveld ingezet om de integraliteit van de ontwikkeling financieel mede mogelijk te maken tegen de achtergrond van zowel de regionale mobiliteitsopgave als de woningbouwopgave.

Gezien de focus van het Masterplan Wonen op grote gebiedsontwikkelingen (paragraaf 2.1), die grotendeels binnenstedelijk en nabij OV-knooppunten liggen, worden deze twee aanpakken komende jaren geïntegreerd met als doel om efficiënter en slagvaardiger op te kunnen treden bij deze integrale ontwikkelingen. De inzet voor het OV-fonds wordt onderdeel van het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling. Hierbij geldt dat specifiek voor het realiseren van de aanvullende doelstellingen van het OV-fonds en in lijn met het bestedingsplan daarvoor, het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling wel breder kan worden ingezet dan alleen voor de in 2.1 genoemde gebiedsontwikkelingen. Bijvoorbeeld voor de bereikbaarheid van het landelijk gebied in relatie tot leefbaarheid vraagt – juist ook in Noord-Holland Noord - investeringen in fijnmazige bereikbaarheid.

Subsidiebudget OV-fonds wordt integraal onderdeel van het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling

In het OV-fonds is tot en met 2023 20 miljoen euro opgenomen. Op 14 september 2020 is het hiertoe opgestelde Bestedingsplan OV-fonds door PS vastgesteld. Inmiddels is het einde van de coalitieperiode in zicht en zijn de middelen uit het OV-fonds geheel toegekend dan wel gereserveerd. Dit geeft aan dat er met het OV-fonds is voorzien in een grote behoefte bij gemeenten om samen te werken met de provincie bij de grote opgaven op het gebied van integrale

gebiedsontwikkeling rondom de knooppunten, OV-bereikbaarheid en ketenmobiliteit. Gezien de stimulerende rol van de provincie, de gebiedsontwikkelingen waarbij we al enige jaren samenwerken en de projecten die voortvloeien uit de vastgestelde regionale actieprogramma's (als onderdeel van de Regionale Ontwikkelagenda Noord-Holland) en het Regionale OV-Toekomstbeeld zien wij dat er sprake is van een toenemende vraag naar een provinciale bijdrage om gezamenlijke doelen te realiseren.

Provincie, gemeenten, vervoerders en private partijen werken in verschillende rollen, samenwerkingsverbanden en initiatieven aan knooppuntontwikkeling en projecten op het gebied van OV en ketenreis. Het grote aantal partijen dat actief is maakt knooppuntontwikkeling kansrijker, maar het betreft tegelijkertijd vaak complexe integrale opgaven. Dit vergt forse investeringen van zowel publieke als private partijen. In veel gevallen is provinciale cofinanciering noodzakelijk. Door afstemming tussen interne budgetten en die van samenwerkingspartners kunnen provinciale middelen efficiënt, doelgericht en slagvaardig worden ingezet waarbij de opgave leidend is. Samenwerking op basis van gemeenschappelijke doelen en ambitie, een lange adem en commitment om kansen te kunnen benutten zijn nodig om resultaten te behalen. Uit deze ervaring blijkt, evenals uit het onderzoek van A/S (paragraaf 2.3), dat bestuurlijke toezegging over een financiële bijdrage aan de voorkant van het gebiedsontwikkelingsproces vaak noodzakelijk is om ambitieniveau, haalbaarheid en betaalbaarheid van een plan te bepalen alvorens deze verder uit te werken en tot een definitieve subsidieaanvraag te kunnen komen.

Vanwege het grote aantal projecten was afgelopen jaren (en: is de komende jaren) focus nodig. Om deze reden is een prioritering aangebracht. Hiertoe zijn inhoudelijke opgaven in onderlinge samenhang bekeken. Daarnaast is op grond van onder andere de Omgevingsvisie, Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (Bereikbare Steden), en de Verstedelijkingsstrategie inzet bepaald langs de volgende lijnen:

1. De verstedelijkingsdruk met bereikbaarheidsopgave binnen de MRA.
2. Regionale centra in Noord-Holland Noord die vallen binnen het "Daily Urban System" van Amsterdam en de verbinding vormen tussen de MRA en Noord-Holland Noord.
3. De bereikbaarheid in relatie tot leefbaarheid in Noord-Holland Noord.

Bij een aantal van de grote integrale gebiedsontwikkelingen en prioritaire knooppunten zijn wij al enige tijd als samenwerkingspartner betrokken. Deze voldoen aan de doelstellingen en kunnen binnen korte of middellange termijn tot uitvoering komen. Hoeveel budget er precies nodig is per project hangt af van de inhoudelijke prioriteiten, knelpunten, het opbrengend vermogen binnen de gebiedsontwikkeling, andere financiële dragers en de gezamenlijke ambitie. Het perspectief op provinciale cofinanciering helpt gemeenten te versnellen bij planvorming en het rondkrijgen van de businesscase. De provinciale rol kan worden ingevuld op basis van meerwaarde die we voor de ontwikkeling kunnen creëren en voor de eigen provinciale doelen. Daarnaast wordt in geval van rijksbijdragen ook een bijdrage vanuit de regionale partners verwacht. Op basis van het huidige inzicht in de behoefte is er een inschatting gemaakt van het bedrag dat nodig is voor nieuwe publieke investeringen van het OV-fonds. Dit is verwerkt in het onderzoek van A/S naar de benodigde investeringen in de volgende paragraaf (2.6).

2.5 Budget voor Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling

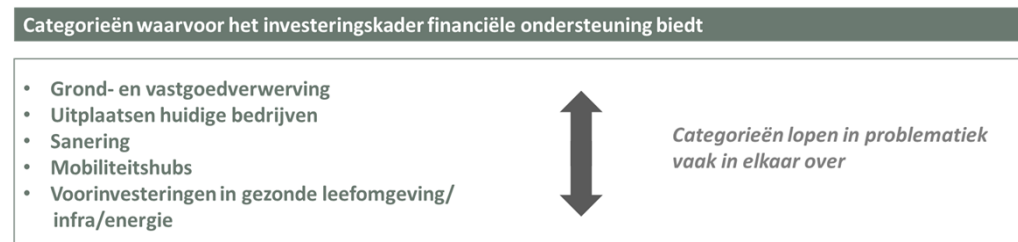
Om te kunnen bepalen welk budget nodig is om het verschil te kunnen maken is in de financiële onderbouwing van A/S in beeld gebracht welke knelpunten gebiedsontwikkelingen ingewikkeld en/of duurder maken. Voor de financiële onderbouwing is gekeken naar de zeventien³ gebieden in Noord-Holland die, vanuit de regionale verdieping op de projectenlijst versnellingsmogelijkheden zijn gekomen, daarnaast is ook de inschatting van de publieke investeringen vanuit het OV-fonds meegenomen en tot slot ook de ervaring van A/S met gebiedsontwikkeling elders in Nederland.

Zij constateren op basis van deze elementen dat het onder andere gaat om de volgende knelpunten:

- versnippering van het grondeigendom;
- hoge (verwervings)kosten;
- grondspeculatie;
- uitplaatsen van huidige bedrijven;
- bodemsanering;
- aanpassingen in de bestaande infrastructuur;
- mobiliteit(hubs);
- energie infrastructuur;
- twee derde betaalbare woningen in de programmering;
- beperkte financieringsruimte gemeenten.

³ APPM en Stadkwadraat zijn op basis van de projectenlijst in het onderzoek in eerste instantie uitgegaan van 18 gebieden. Door de fusie van Amsterdam en Weesp valt het project Weespersluis inmiddels buiten de scope. Aan dit project is vanuit het knelpuntenbudget versnelling woningbouw en OV SAAL in 2022 al een financiële bijdrage voor versnelling gedaan.

De knelpunten en opgaven hebben vooral betrekking op de voorfase van gebiedsontwikkeling en zijn nader gespecificeerd tot vijf categorieën.



Bij deze knelpuntcategorieën kan de provincie Noord-Holland met behulp van het nieuwe financieel instrumentarium van dit Masterplan Wonen interveniëren en doorbraken mogelijk maken.

Voor het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling wordt voorgesteld om een bedrag van € 140 mln. beschikbaar te stellen. Dit is inclusief de middelen en maatregelen voor het OV-fonds (€ 70 miljoen, zie paragraaf 2.5). Door integratie van de aanpakken kan het beschikbare geld effectiever en integraal worden ingezet, waardoor de inzet niet altijd aan het een of het andere deel van het Investeringskader kan worden toegerekend maar als één budget wordt gezien. De omvang van het budget dat nodig is voor het stimuleren van de gebiedsontwikkelingen is in het rapport zo goed als mogelijk indicatief bepaald. Daarbij is ervan uitgegaan dat niet in elke gebiedsontwikkeling financieel instrumentarium nodig zal zijn. Er zit een grens aan hoeveel projecten financieel geholpen kunnen worden en waar je met geld voor een doorbraak kunt zorgen. Het kan ook dat het financiële deel al via andere (Rijks)subsidie kan worden opgelost, dat er knelpunten zijn die te groot zijn om op te lossen en toch voor 2030 tot realisatie te komen, of dat het niet tijdig lukt om de subsidie binnen de gestelde voorwaarden in te zetten.

Verder is het niet zeker dat knelpunten of benodigde maatregelen altijd binnen bovenstaande categorieën zullen vallen. Vanuit het maatwerk en de inzet van gebiedsontwikkelaars is het goed mogelijk dat op andere wijze aanspraak wordt gedaan op het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling. Daarnaast is het belangrijk om de inzet jaarlijks te evalueren.

Knelpunten bij projecten zijn bovendien niet uitsluitend financieel, maar soms planologisch of procedureel, zoals bij de regelgeving rondom geluid, stikstof, of gebrek aan capaciteit en expertise. Behalve inzet van financieel instrumentarium kan in de gebiedsontwikkelingen daarom ook op een andere wijze worden bijgedragen aan versnelling. Dit betreft dan onder andere inzet van de flexibele schil voor het projectteam van de gemeente zelf, leveren van expertise vanuit het Team Gebiedsontwikkeling en/of andere (eventueel ingehuurde) expertise van de provincie, of door planologisch instrumentarium. Vanuit de actieve betrokkenheid van de provincie wordt, via de gebiedsontwikkelaars, per project inzichtelijk gemaakt welke hulp nodig is om doorbraken in de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken en realisatie daarvan tot en met 2030 zodoende 'zeker te stellen'. Dit wordt dan binnen het team van gebiedsontwikkelaars en projectmanagers OV-knooppunten, dat uitvoering geeft aan de instrumenten van het Masterplan Wonen, opgenomen in een (op te stellen) bestedingsplan voor het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling en de betreffende gebiedsontwikkelingen.

Op basis van de financiële onderbouwing en ervaring met andere subsidies voor gebiedsontwikkeling, lijkt het reëel dat met het beoogde budget verschil kan worden gemaakt bij een deel van de zeventien cruciale gebiedsontwikkelingen en daarmee voor de provinciale woningbouwdoelstelling tot en met 2030.

2.6 Conclusies voor het vervolg

Voorgesteld wordt om een budget beschikbaar te stellen voor het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling dat groot genoeg is om impact te kunnen hebben op de genoemde zeventien gebiedsontwikkelingen.

Voorwaarden voor inzet van het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling:

- Alleen gemeenten kunnen in aanmerking komen.
- De gebiedsontwikkeling levert een relevante bijdrage aan de woningbouwopgave tot en met 2030, bepaald op basis van oplevering woningen tot en met 2030 en/of de doelstellingen van het OV-fonds.
- Het aandeel betaalbaar is minimaal twee derde van het totale aantal woningen in de gebiedsontwikkeling, tenzij dit elders in de gemeente al in voldoende mate wordt gerealiseerd, of de bestaande voorraad van de gemeente aanleiding geeft voor een afwijkend woningbouwprogramma in het betaalbare segment.
- Maximaal 50% van de kosten van het totale publieke pakket aan maatregelen binnen een gebiedsontwikkeling.

- De gemeente werkt zelf actief aan de betreffende opgave, geeft inzicht in financiering van de activiteiten binnen de opgave door de gemeente zelf en toont de noodzaak van de hulp van de provincie aan.
- De gemeente levert een inspanning om, met behoud van de betaalbaarheidsdoelstelling, tot planoptimalisatie te komen, waarbij in het bijzonder aandacht is voor de parkeernorm.
- Inzicht in de investeringen van de markt, door open boeken van de betrokken marktpartijen (inclusief corporaties). Uitgangspunt is dat alle betrokken partijen bijdragen.
- Iedere aanvraag wordt getoetst en begeleid door een planeconoom en er wordt een bestedingsplan gemaakt.
- Iedere aanvraag wordt vooraf getoetst op staatsteun.

3. Fonds Betaalbare koop

In het kader van het Masterplan Wonen 1.0 heeft de provincie opdracht gegeven aan Rebel Group om te onderzoeken welke rollen de provincie kan aannemen om betaalbaar woonaanbod te stimuleren. Centraal stond de vraag “Wat kunnen wij als provincie doen om betaalbaarheid te (helpen) realiseren?”. Volgens Rebel Group is het opzetten van een fonds betaalbare koop één van de weinige instrumenten die echt een concrete oplossing op grote schaal biedt aan het betaalbaar aanbieden en betaalbaar houden van woningen.

We hebben dit vervolgens verder laten onderzoeken door RIGO (Verkenning Fonds betaalbare koop Provincie Noord-Holland, bijlage 2) en ten slotte tot een concreet voorstel laten uitwerken door Finance Ideas (Provinciaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, bijlage 3). Beide rapporten worden hieronder kort besproken.

3.1 RIGO: Verkenning Fonds betaalbare koop Provincie Noord-Holland

In het rapport van RIGO wordt een onderscheid gemaakt tussen een Koopinstrument (de koper ontvangt een korting) en een Erfpachtinstrument (de koper koopt de grond niet, maar betaalt hierover erfpacht aan het fonds).

De inzet van het Fonds biedt (waarschijnlijk) op Amsterdam na in alle regio's mogelijkheden als er wordt uitgegaan van het aanbieden van appartementen. In de goedkoopste regio's (West-Friesland en de Kop van Noord-Holland) zou een appartement ook zonder korting al in het bereik van de (lage) middeninkomens liggen.

Voor een doelmatige inzet van het Fonds lijkt een inkomenscriterium een minimale en onomstreden vereiste. De vraag is echter of verdere stapeling van eisen (leeftijd, beroep, achterlaten huurwoning) niet leidt tot een te complex systeem in de uitvoering.

Een Fonds kan zich bij de aankoop van woningen richten op de volgende deelmarkten:

- Te koop aangeboden particuliere woningen in de bestaande bouw
- Bezit van corporaties dat op de verkooplijst staat
- Lopende nieuwbouwprojecten (ontwikkelingslocaties)

In het kader van het Masterplan Wonen, waarbij de focus ligt op het toevoegen van nieuwe woningen aan de voorraad, richten wij ons op de laatste optie: (lopende) nieuwbouwprojecten op ontwikkelingslocaties. Dit helpt tevens voorkomen dat er een prijsopdrijvend effect ontstaat, zoals het geval zou zijn als het Fonds bestaande woningen zou verwerven en concurreren met andere woningzoekenden. Door te focussen op nieuwbouw, wordt het mogelijk een deel van de nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren.

Hiermee zijn de contouren geschetst voor een provinciaal Fonds betaalbare koop. Een uitgebreide financiële uitwerking behoorde echter niet tot de scope van dit onderzoek, waardoor het aantal potentiële woningen op circa 1.350 woningen blijft steken (bij een investering van € 100 mln.). Hierbij is de mogelijkheid om leningen in te zetten niet verder uitgewerkt, zoals wel is gebeurd in het hierop volgende rapport.

3.2 Finance Ideas: Provinciaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het rapport ‘Provinciaal Fonds Betaalbare Koopwoningen’ van Finance Ideas betreft een nadere uitwerking van het RIGO-rapport. Het heeft met name betrekking op de structurering van het Fonds zodanig dat de impact fors kan worden vergroot en er een ‘revolving fund’ kan ontstaan.

Voor de bereikbaarheid en betaalbaarheid van de nieuwe koopwoningen maakt het Fonds gebruik van de reeds bestaande en beproefde KoopStart regeling. De koopstarter krijgt een korting op de marktwaarde. Bij een korting van dertig procent van de marktwaarde draagt de ontwikkelaar tien procent bij in de korting, de betreffende gemeente vijf procent en het

Fonds de resterende vijftien procent. Deze korting plus een deel van de waardeontwikkeling dient de koopstarter bij verhuizing terug te betalen aan het Fonds.

De opstartfase van het Fonds vereist een eenmalige bijdrage. Daarna kan het Fonds financieel op eigen benen staan en ontwikkelt zich een robuust eigen vermogen dat ook beschikbaar is om eventuele tegenvallers op te vangen. Deze eenmalige bijdrage stelt het Fonds in staat om de eerste kortingen te verstrekken. Als het Fonds deze kortingen terugontvangt, kunnen de middelen weer worden ingezet voor nieuwe kortingen zodat er steeds een aanbod van betaalbare koopwoningen mogelijk is. De impact van het Fonds kan sterk worden vergroot als het Fonds, naast de subsidie van de provincie voor het eigen vermogen, ook commerciële leningen (bij banken) aantrekt en zo de financiële mogelijkheden verruimt. Dit is mogelijk omdat het Fonds de leningen terugverdient met de kortingen die terugbetaald worden.

Aan de hand van een financiële doorrekening is geïllustreerd dat het Fonds als een 'revolving fund' kan functioneren. In een basisscenario is verondersteld dat de provincie een eenmalige bijdrage van € 100 mln. verstrekt en dat vanaf 2025, als het Fonds de eerste kortingen terugontvangt, er jaarlijks € 20 mln. geleend wordt. Met deze middelen kan het Fonds jaarlijks steeds meer betaalbare koopwoningen aanbieden. In de periode 2023 – 2030 gaat het om in totaal 5.565 betaalbare koopwoningen en in de periode 2023 – 2040 in totaal om 18.070 betaalbare koopwoningen.

De wijze waarop de korting wordt verstrekt draagt bij aan de continuïteit van het Fonds: Bij verkoop van de woning tegen een marktconform tarief wordt de winst (of eventueel: verlies) gedeeld tussen verkoper en Fonds. Van de terugbetaalde korting plus winst kan het Fonds weer in een volgende betaalbare woning investeren. Tegelijkertijd zal de marktconforme prijs van de oorspronkelijke woning beperkt blijven omdat het qua oppervlakte en indeling om wat kleinere starterswoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens gaat.

Met deze constructie met gebruik van Koopstart ontstaat er geen 'ijzeren voorraad', waarmee dezelfde woning steeds betaalbaar wordt aangeboden. Wel worden betaalbare woningen toegevoegd (de prijs zonder korting ligt onder de NHG grens) die, gezien hun omvang en ontbreken van mogelijkheden om uit te breiden, ook na vrije verkoop relatief betaalbaar zullen blijven. Vanuit het fonds worden steeds nieuwe woningen toegevoegd, zolang daar vraag en noodzaak voor is. Gezien het feit dat de grote toename van huishoudens de komende jaren komt van een- en tweepersoonshuishoudens, kan het Fonds betaalbare koop een grote bijdrage leveren aan de doelstelling om tot en met 2030 circa 40% van de woningen in het middensegment te realiseren.

3.3 Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

In november 2022 dienden partijen in de Tweede Kamer een amendement in dat voorziet in de financiering van een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, met een investering van € 40 miljoen uit de regeling Woningbouwimpuls. Dit amendement was gebaseerd op een voorstel van de Stichting OpMaat. De NEPROM ondersteunde het initiatief en toonde zich namens de achterban bereid tot koperskorting voor woningen die via het Fonds worden aangeboden. Dit levert hen extra mogelijkheden om koopwoningen aan te bieden in het betaalbare segment en daarmee te voldoen aan de Rijksdoelstelling om twee derde van de programmering in het betaalbare segment te realiseren.

Het Koopfonds wordt ondergebracht bij een daartoe op te richten entiteit, in afstemming met de Rijksoverheid. Stichting OpMaat heeft als uitvoeringsorganisatie ervaring met het Koopfonds. Voor de expertise op het gebied van fondsbeheer schakelt de entiteit een bestaande fondsbeheerder in. Hiervoor wordt een samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) verkend. Een dergelijke opzet zou ook voor het provinciale Fonds opgaan.

De opzet van dit voorstel is grotendeels gelijk aan dat voor de provincie Noord-Holland, en is ook door dezelfde partij (Finance Ideas) onderzocht. Het enige verschil is dat in het provinciale voorstel ook gemeenten een financiële bijdrage leveren van vijf procent van de marktwaarde.

De twee voorstellen zijn in principe goed in elkaar te passen, zodat Rijk en provincie hierin samen kunnen optrekken. Ook vanuit enkele andere provincies lijkt hiervoor belangstelling te bestaan. Deelname van meer partijen vergroot de financiële mogelijkheden van het Fonds.

3.4 Conclusie en aanbevelingen

Sinds de vorige versie van het masterplan (1.5) zijn er de nodige nieuwe ontwikkelingen rond een Fonds betaalbare koop. Zo is de rente verhoogd, waardoor de eerder veelbelovende constructie van Koopsmarter niet aantrekkelijk meer is voor de consument. We hebben het onderzoek door Finance Ideas daarop kunnen aanpassen en een Koopstart-variant laten uitwerken die nog wel voldoende voordelen biedt. Dat onderzoek ging in eerste instantie uit van een puur provinciaal Fonds, en baseerde zich omwille van de overzichtelijkheid op een investering van € 100 miljoen.

De meest recente ontwikkeling is het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen waarin het Rijk € 40 miljoen wil investeren. Wanneer de provincie Noord-Holland bij dit nationale initiatief kan aanhaken lijkt een investering van eveneens € 40 miljoen provinciaal geld passend te zijn (dat levert circa 2200 betaalbare koopwoningen tot 2030, en circa 7000 in totaal t/m 2040).

Er lijkt bij ontwikkelaars bovendien draagvlak te bestaan om mee te betalen: Neprom is zelfs betrokken bij de ontwikkeling van het initiatief van Stichting OpMaat.

Een andere recente ontwikkeling maakt de noodzaak om betaalbare koopwoningen te realiseren alleen maar groter: De Nationale Woon- en Bouw Agenda en de daaruit voortvloeiende Woondeals kennen een doelstelling van twee derde betaalbaar, waarvan circa de helft in het middensegment, huur en koop. Om koopwoningen te kunnen bouwen helpt dit Fonds. Zeker als middenhuur minder aantrekkelijk wordt voor sommige particuliere investeerders (vanwege ook door ons gewenste regulering van middenhuur) kan dit wel mogelijkheden voor middeninkomens verruimen.

Hoewel bijdragen aan betaalbare koopwoningen in eerste instantie niet direct een rol voor provincies lijkt te zijn, vragen de huidige omstandigheden daar dus zeker wel om. Gemeenten kunnen dit niet alleen, ook al niet omdat het hen ieder afzonderlijk aan de capaciteit ontbreekt dat te regelen. Een provinciaal (of nog breder, een Rijks-)Fonds is ook voor gemeenten zeer welkom.

Gezien de recente ontwikkelingen zijn er twee opties:

1. We gaan dit fonds, na separate besluitvorming, zelf opstarten, gezien de urgentie en relatie met de doelstelling uit de woondeal om koopwoningen in het betaalbare middensegment te realiseren. Hierbij maken we voor de uitvoering gebruik van de Stichting OpMaat. Daarbij kan in de provinciale besluitvorming tevens worden meegenomen dat, wanneer het Rijk in de tussentijd besluit om ook een Fonds in te richten, de inzet wordt om daarbij aan te sluiten, om de slagkracht te vergroten.
2. We parkeren dit totdat er meer duidelijk is over mogelijkheden om hierin samen met het Rijk en andere provincies op te trekken. We houden via de lijnorganisatie contact met andere betrokken partijen. Zodra de definitieve mogelijkheden bekend zijn, volgt er opnieuw een voorstel, uit te voeren door de nieuwe coalitie.

4. Stadmakersfonds

De focus van het Masterplan Wonen ligt vooral op het versnellen van de woningbouw en het vergroten van de betaalbaarheid. Daarbij wordt niet voorbijgegaan aan de kwaliteit van de leefomgeving. Of zoals we – onder andere – ook in de woningbouwafspraken met het Rijk als uitgangspunt hebben opgenomen: we bouwen niet alleen woningen, we bouwen steden. Bij een goed functionerende stad hoort niet alleen een evenwichtig woningaanbod, maar ook bijbehorende stedelijke voorzieningen, zoals werk, groen (of andere recreatieplekken) en een goede bereikbaarheid. Het Stadmakersfonds draagt bij aan een levendige en inclusieve stad door te investeren in initiatieven met maatschappelijke meerwaarde en redelijk economisch rendement.

Het Stadmakersfonds stelt bijdragen aan meervoudige waardecreatie in de stad centraal. Het fonds begeleidt initiatiefnemers financieel bij het verkrijgen van vastgoed en helpt ze ook bestendige, langdurige initiatieven op te zetten. De provincie Utrecht heeft zich al verbonden aan het Stadmakersfonds.

In het Masterplan Wonen 1.5 is na een vooronderzoek naar het Stadmakersfonds voorgesteld om in een vervolgonderzoek te verkennen wat het fonds met een subsidie € 1.000.000 zou kunnen bereiken wat betreft versnelling en stimulans woningbouw én betaalbare woningbouw. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar het voorbeeld van de provincie Utrecht en de mogelijkheden om daarbij aan te sluiten.

4.1 Een Stadmakersfonds voor de provincie Noord-Holland: 7 kansrijke locaties.

Op verzoek van de provincie heeft het Stadmakersfonds een onderzoek uitgevoerd naar de volgende vraag: 'Wat voor stadmakersprojecten kan de provincie Noord-Holland op de (gezamenlijk) nog aan te wijzen vijf à zes locaties van haar Masterplan Wonen realiseren door met het Stadmakersfonds samen te werken indien het € 1 miljoen aan subsidie beschikbaar stelt?'

Inmiddels heeft het Stadmakersfonds dit vervolgonderzoek afgerond en de mogelijkheden toegelicht in het rapport 'Een Stadmakersfonds voor Noord-Holland' (bijlage 4). Dit rapport concludeert dat de praktijk van de provincie Utrecht ook een geschikte blauwdruk is voor een Stadmakersfonds in Noord-Holland. Een ronde van het Stadmakersfonds door de provincie heeft laten zien dat er diverse stadmakers actief zijn in Noord-Holland.

De indicatieve financieringsbehoefte enerzijds en de koudwatervrees bij geldverstrekkers anderzijds, maakt dat er behoefte is aan een Stadmakersfonds voor kansrijke initiatieven. Doordat het fonds het meest risicovolle deel van de totale investering financiert, trekt dit andere partijen, die minder risico willen lopen, over de streep om ook mee te doen. De uitwerking van het Stadmakersfonds laat zien dat het mogelijk is om te starten met een eigen vermogen van € 1 miljoen waarmee, op basis van de Utrechtse ervaringen, in eerste instantie circa vijf initiatieven geholpen kunnen worden. Hierdoor ontstaat een financieringsruimte met een multiplier van zes tot acht. Hiermee wordt bedoeld dat investering van de provincie ervoor zorgt dat andere partijen in navolging van de provincie zes tot achtmaal zoveel gaan investeren in het initiatief. De leningen die zijn uitgezet bij de stadmakers worden na acht tot tien jaar afgelost aan het Stadmakersfonds en dit kapitaal wordt weer opnieuw ingezet voor projecten in de provincie.

De start van een Stadmakersfonds Noord-Holland biedt stadmakers mogelijkheden en levert meerwaarde op voor gemeenten – en daarmee ook voor de provincie. De stadmakers brengen met hun programmering waarde in een gebied. Dat betaalt zich niet uit op de korte termijn, maar gaat over langjarige investeringen die zich op termijn terugbetalen, zowel financieel, vanwege het deels revolverende karakter, als qua maatschappelijk resultaat. Het zijn “initiatieven die maatschappelijk bijdragen aan een duurzaam ecosysteem van wonen, werken en leven in de stad” en daarmee een positieve bijdrage leveren aan de doelstelling van de provincie om de woningbouwopgave vooral binnenstedelijk te realiseren en, door *placemaking*, tevens gebieden op de kaart kunnen zetten en daarmee een positieve invloed hebben op versnelling van de woningbouw.

Ieder initiatief wordt door het Stadmakersfonds voorgelegd aan de provincie Noord-Holland om te bepalen of de stadmaker bijdraagt aan de gewenste doelstellingen en of de provincie het project daarom wenst te financieren. Wanneer de financiering wordt terugbetaald door de stadmaker zal het Stadmakersfonds daarmee weer nieuwe Stadmakersinitiatieven in Noord-Holland financieren.

In Noord-Holland zijn zeven gemeenten geselecteerd voor het verkennen van de kansen voor stadmakersprojecten in de provincie. In deze gemeenten staan gebiedsontwikkelingen gepland die een belangrijke bijdrage leveren aan de woningaantallen voor het Masterplan Wonen. Tegelijkertijd is de inschatting dat deze gebiedsontwikkelingen baat hebben bij het vestigen van stadmakers. De meeste gemeenten zijn positief over de bijdrage die stadmakers kunnen leveren aan hun gebiedsontwikkelingen. De stadmakers kunnen de lange termijn ontwikkeling alvast op gang brengen, ze kunnen zorgen voor maatschappelijke waarde en sociale samenhang in het gebied.

4.2 Conclusie en aanbevelingen

Het advies is om het Stadmakersfonds in Noord-Holland in te voeren en in te zetten, door € 1 miljoen subsidie te verlenen aan het fonds. Deze provinciale subsidie wordt gelabeld voor projecten binnen de provinciegrenzen van Noord-Holland, dient als eigen vermogen voor het fonds en wordt vanuit het fonds revolverend ingezet. Met deze relatief beperkte investering worden door het multiplier-effect meerdere projecten ondersteund, die door onder andere *placemaking* bijdragen aan versnellen van de woningbouwopgave, maar ook aan een prettige leefomgeving en brede welvaart. Daarmee geven deze projecten zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin een boost aan de realisering van de woningbouw opgave tot 2030.

Door de € 1 miljoen als subsidie weg te zetten ‘verzekeren’ we ons van de eerste vijf à zes projecten. Wanneer de eerste investeringen worden terugbetaald aan het fonds – dus niet aan de provincie Noord-Holland – kan het revolverende karakter zorgen voor nog meer investeringen op andere plaatsen in Noord-Holland, zonder dat daar nieuwe investeringen voor nodig zijn.

Bij gebleken succes kan het Stadmakersfonds later mogelijk ook worden ingezet als stimulant voor ‘Sterke kernen, sterke regio’s’ uit de Omgevingsvisie NH2050, door het beschikbaar te stellen voor het versterken van kernen met een centrumfunctie binnen gemeenten die hiervoor beleid ontwikkelen en keuzes maken.

5. Financieel: benodigde middelen voor een actieve rol van de provincie

Het stimuleren van de versnelling en betaalbaarheid van de woningbouw met bovengenoemde instrumenten vraagt substantiële middelen van de provincie. In dit hoofdstuk wordt dit voor de verschillende instrumenten op een rij gezet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het verlengen van bestaande versnellingsmaatregelen en de nieuwe instrumenten uit de instrumentenkoffer.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 2 worden de aanpakken voor versnelling woningbouw en OV-fonds/OV-knooppunten samengevoegd, om efficiënter op te kunnen treden. Dat begint bij het samenvoegen van de budgetten. De gevraagde

financiële inzet die hieronder wordt toegelicht geldt voor OV-knooppunten, versnelling woningbouw en het Masterplan Wonen samen.

5.1 Aanvullende financiering nodig voor bestaande versnellingsmaatregelen

Het budget voor de bestaande versnellingsmaatregelen was onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw (Uvp), vastgesteld in december 2017. Hiervoor is door Provinciale Staten 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 euro. Op 31 maart 2020 is bij vaststelling van de Woonagenda Noord-Holland nog eens 6 miljoen euro toegevoegd. Deze middelen zijn ingezet voor:

- het knelpuntenbudget voor versnellingsprojecten;
- opzetten en instandhouding van de flexibele schil;
- cofinanciering van de flexibele schil zelf;
- implementatie van een sturingssysteem voor woningbouw.
- de inhuur van de Bouwambassadeur en andere expertise voor de kernteams versnelling, die onder andere is ingezet om gemeenten te adviseren over versnelling en te helpen bij aanvragen voor de woningbouwimpuls⁴.

Het budget voor het Uvp is inmiddels volledig benut of gereserveerd. De cofinanciering van de flexibele schil en inhuur van expertise voor het Kernteam Versnelling kan voor 2023 nog uit het budget worden betaald (mede vanwege een extra bijdrage van € 6 miljoen vanuit het Rijk), maar om dit ook vanaf 2024 voort te kunnen zetten, is nieuw budget nodig.

De doelstelling van het Masterplan Wonen betreft woningbouw tot 2030. De woningbouwafspraken met het Rijk en de daaruit volgende woondeals voor Noord-Holland Noord en MRA richten zich op het toevoegen van woningen tot en met 2030. Om binnen deze termijnen de woningbouw te kunnen versnellen, richt onderstaande financiële planning zich op de komende vijf jaar, 2023 tot en met 2027. Start bouw van de projecten die steun krijgen (financieel of anderszins) is uiterlijk in 2028, om in 2030 gereed te kunnen zijn.

5.1.1 Knelpuntenbudget

De aanvullende maatregelen richten zich op een beperkt aantal grote gebiedsontwikkelingen waarmee een groot deel van de opgave wordt gerealiseerd. Aangezien ook de kleinere projecten en gebiedsontwikkelingen een relevante bijdrage kunnen leveren, is in het schema met inzet van handelingskader en instrumenten uit de 1.5 versie als uitgangspunt opgenomen dat voor de kleinere projecten het knelpuntenbudget beschikbaar blijft. Afgezien van het aantal woningen gelden hiervoor dezelfde voorwaarden als voor het Fonds Stedelijke Ontwikkeling.

Vanuit het programma OV-knooppunten geldt dat er diverse kleinschalige investeringen voor ‘ketenreis’ in deze post worden ondergebracht. Dit betreft investeringen ter verbetering van de ketenreis (bijvoorbeeld uitbreiden fietsparkeren, autoparkeren, bijdrage aan realisatie hubs, verbeteren fiets-looproutes naar het station, herinrichting stationsplein, etc.).

5.1.2 Cofinanciering flexpools

Sinds november 2020 heeft ook het Rijk subsidie beschikbaar gesteld voor cofinanciering van “Flexpools”, ofwel de Flexibele schil Noord-Holland. Voorwaarde is dat provincie en gemeenten hier ook een cofinancieringsbijdrage aan leveren. Het Rijk heeft het voornemen om dit ook komende jaren toe te kennen. Hiertoe is budget nodig voor cofinanciering.

Inzet van de Flexibele schil blijft een noodverband. Het is wenselijk dat gemeenten die, in ieder geval voor de komende periode tot en met 2030, een structurele bouwopgave hebben hiervoor hun personele capaciteit uitbreiden. Aangezien het wel kan wisselen welke capaciteit wanneer nodig is, het lastig kan zijn om vast personeel aan te trekken, we ons geen vertraging kunnen veroorloven én het Rijk subsidie voor Flexpools beschikbaar stelt, is het voorstel om hiervoor de komende vijf jaar € 15 miljoen in te zetten en daarnaast de mogelijkheden voor meer structurele oplossingen samen met gemeenten nader te onderzoeken.

5.1.3 Onderzoek

Om gemeenten te kunnen ondersteunen bij het formuleren van de opgaven, het verbinden van partijen en het opstellen van gebiedsvisies is ook in de komende periode budget nodig. Daarnaast is budget nodig voor kennisontwikkeling, onderzoek (o.a. m.b.t. het Regionaal OV Toekomstbeeld) en innovatie.

⁴ De inzet van de middelen van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw is verantwoord in de Herijkings-rapportage van het uitvoeringsprogramma (december 2020, 1531808/ 1531814) en de jaarrapportages van de bouwambassadeur en de Woonagenda.

Vanuit eerdere projecten en gebiedsontwikkelingen waarbij de provincie al (enige jaren) betrokken is en de toenemende vraag om ondersteuning, is de inschatting dat € 2,5 miljoen nodig is voor het stimuleren/ondersteunen van gemeenten bij integrale gebiedsontwikkeling (met kennis, procesinstrumenten, onderzoek) en voor kennis-/instrumentontwikkeling, onderzoek en innovatie.

5.2 Financiering voor een actieve rol van de provincie

Onderstaande maatregelen gaan uit van een actieve rol van de provincie en inzet van de instrumenten van het Masterplan Wonen.

5.2.1 Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling

Het voorstel is om voor de komende vijf jaar in totaal € 140 miljoen beschikbaar te stellen voor het Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling, inclusief het OV-fonds.

In de financiële onderbouwing van A/S wordt onderscheid gemaakt naar de maatregelen die vanuit het OV-fonds worden ingezet en instrumenten die voortkomen uit het Masterplan Wonen. Deze verschillende maatregelen uit de budgetaanvraag zijn wel gelabeld om een onderbouwde inschatting van het benodigde budget te kunnen maken. In de praktijk zal moeten blijken welke maatregel waar nodig en effectief is. Maatregelen die gerelateerd zijn aan het OV-fonds kunnen ook voor versnelling van de woningbouw zorgen. Daarom worden er geen schotten toegepast, maar wordt er wel een budget aangevraagd waarmee het verschil kan worden gemaakt in – een deel van – de gebiedsontwikkelingen en OV-knooppunten locaties die nu in beeld zijn.

De eerdere ervaring met zowel het knelpuntenbudget voor versnelling als het OV-fonds leert dat er normaal gesproken enige tijd, soms zelfs jaren, aan voorbereiding vooraf gaat aan het daadwerkelijk uitkeren van het budget. Dit komt doordat eerst duidelijk moet zijn hoeveel dekking er is, voordat een plan definitief kan worden uitgewerkt. Er is daarbij een verschil tussen het moment van toekennen en het moment van uitkeren. Voor het deel dat vooralsnog onder het OV-fonds valt, is de mogelijke inzet voor een groot deel al in beeld. Dit geldt vanuit versnelling ook voor de Bereikbare steden ontwikkelingen⁵, waarvoor gebiedsplannen zijn gemaakt. Voor de andere gebieden wordt dit door de gebiedsontwikkelaars van de provincie en de gemeenten uitgewerkt. Vanuit de uitvoering van het Masterplan wordt hiertoe een jaarlijks bij te stellen bestedingsplan opgesteld. In de verdeling in jaarschijven is hiervan op basis van de ervaring en gedane voorbereidingen een inschatting gemaakt. Hierbij is het belangrijk dat het budget binnen het Investeringskader behouden blijft, ook als de uitgaven in andere jaren vallen dan voorzien.

5.2.2 Fonds Betaalbare Koop

Het voorstel is om een subsidie van € 40 miljoen beschikbaar te stellen voor het eigen vermogen van een in te voeren Fonds Betaalbare Koop. Indien mogelijk wordt hierbij aangesloten bij het Nationaal Fonds Betaalbare Koop van het Rijk. Het fonds wordt ondergebracht bij een daartoe op te richten entiteit (stichting). De provincie blijft recht houden op het eigen vermogen van het fonds en kan deze daarom waarden als bezit op de balans. Wanneer het fonds ooit wordt opgeheven dan vloeit het provinciaal aandeel van het vermogen in het fonds terug naar de provincie.

5.2.3 Stadmakersfonds

Er wordt voorgesteld een eenmalige bijdrage te doen van € 1 miljoen. Deze subsidie dient als eigen vermogen voor het Stadmakerfonds Noord-Holland, dat deze middelen vervolgens revolverend inzet en zo gedurende langere tijd meerdere projecten een impuls kan geven door als eerste een deel van de financiering mogelijk te maken en zo ook andere investeerders mee te krijgen.

5.2.4 Uitvoeringskosten organisatie

Het invoeren en uitvoeren van deze maatregelen vraagt extra capaciteit bij subsidies. Daarnaast wordt, in lijn met de aanpak zoals geschetst in het Masterplan Wonen 1.5 en in hoofdstuk 2 van deze 2.0 versie, diverse expertise toegevoegd aan het team gebiedsontwikkeling. Deze expertise wordt waar nodig in de diverse grote gebiedsontwikkelingen ingezet.

⁵ Bereikbare Steden is, als onderdeel van SbaB, een gezamenlijke aanpak van de provincie, de MRA en de Rijksoverheid. Voor de stadsharten van 10 gemeenten in Noord-Holland en Flevoland zijn gebiedsplannen uitgewerkt om 65.000 extra woningen toe te voegen. Met Bereikbare Steden wordt per gebied een aanpak op maat uitgewerkt, waarin wonen, werken, openbare ruimte en bereikbaarheid samenkomen.

Het gaat hierbij om:

	Fte	Schaal	Kosten
Subsidies	2	9 – 10	€ 176.000
Onderzoek + Informatie	2	12	€ 230.000
Team gebiedsontwikkelaars			
Expertise: gebiedsontwikkeling, planeconomie, programmamanagement, verkeer en mobiliteit, juridisch/overeenkomsten, grondzaken, financiering.	3	14	€ 417.000
	3	13	€ 372.000
	2	12	€ 230.000
Inhuur specifieke en tijdelijke expertise (o.a. planeconomen)			€ 250.000
Kosten per jaar			€ 1.675.000

5.3 Financieel overzicht

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen van de kosten van de verschillende instrumenten uit het Masterplan Wonen 2.0. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen kosten die te kapitaliseren zijn en kosten die direct in het betreffende jaar ten laste van de exploitatiebegroting komen. Voor het Fonds Betaalbare Koop en het Stadmakersfonds geldt namelijk dat deze als risicodragende investering of lening ingezet kunnen worden en daarmee dus gekapitaliseerd worden.

Overzicht financiën Masterplan wonen (bedragen x € 1.000)									
Beschrijving	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal	Te kapitaliseren
1 Knelpuntenbudget	-	€ 2.000	€ 4.000	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.000		€ 10.000	Nee
2 Onderzoek	-	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	-	-	€ 2.000	Nee
3 Cofinanciering Flexibele schil	€ 200	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	-	-	€ 12.200	Nee
4 Extra capaciteit en expertise organisatie, uitvoering subsidie (inhuur en personeelskosten)	€ 1.230	€ 1.675	€ 1.675	€ 1.675	€ 1.675	€ 700	€ 500	€ 9.130	Nee
5 Investeringskader Stedelijke Ontwikkeling (Incl. Ov-fonds)	€ 15.000	€ 7.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 18.000	€ 140.000	Nee
6 Fonds Betaalbare Koop	-	€ 20.000	€ 20.000	-	-	-	-	€ 40.000	Ja
7 Stadmakersfonds	-	€ 1.000	-	-	-	-	-	€ 1.000	Ja
Totaal	€ 16.430	€ 35.175	€ 54.175	€ 31.675	€ 31.675	€ 26.700	€ 18.500	€ 214.330	
Totaal excl. te kapitaliseren kosten*	€ 16.430	€ 14.175	€ 34.175	€ 31.675	€ 31.675	€ 26.700	€ 18.500	€ 173.330	

* Hierin zijn eventuele risico-reserveringen en rentekosten die samenhangen met de te kapitaliseren kosten niet meegenomen.

6. Evaluatie en monitoring

Jaarlijks wordt gerapporteerd over de resultaten en inzet van de instrumenten die worden ingesteld.

Kennis, monitoring, evaluatie van de aanpak van het Masterplan Wonen en het OV-fonds wordt verder uitgewerkt in het nieuwe verstedelijkingsbeleid van de Directie Beleid/Verkenning wonen.

7. Overige modules

Het Masterplan Wonen kent een modulaire opzet. In iedere versie is de stand van zaken van de verschillende onderdelen opgenomen. In dit hoofdstuk 7 wordt kort toegelicht hoe het er voor staat met de overige modules. Modules die nog niet zijn afgerond, worden verder via de lijnorganisatie afgerond en dienen als input voor updates van de Woonagenda en - indien nodig - de Omgevingsverordening. Regels voor betaalbaarheid in de Omgevingsverordening

In de 1.0 versie van het Masterplan Wonen is als mogelijke maatregel opgenomen dat provincie in haar Omgevingsverordening streefpercentages voor nieuwbouw van betaalbare koop of huur op kan nemen. Deze mogelijke maatregel is daarna ingehaald door wetgeving die door de Minister van VRO in uitwerking op de Nationale Woon- en Bouwagenda is aangekondigd, namelijk de Wet Regie op de Volkshuisvesting. Daarnaast is een norm voor het aantal sociale

huurwoningen en woningen in het middensegment ook onderdeel van de twee regionale Woondeals (Noord-Holland Noord en de MRA) die momenteel in voorbereiding zijn.

Deze beoogde maatregel wordt verder niet vanuit het Masterplan Wonen opgepakt maar vanuit de provinciale rol die volgt uit de aanstaande, nieuwe wetgeving voor Regie op de Volkshuisvesting.

7.1 Mogelijkheden woningsplitsing

Intern is een notitie opgesteld om woningsplitsing overal gelijk en eenduidig te behandelen. Daarin wordt tevens voorgesteld om eerst het provinciale beleid ten aanzien van woningsplitsing in het landelijk gebied te bepalen en daar vervolgens eenduidige regels over te stellen in de Omgevingsverordening.

Dit wordt verder opgepakt in de lijnorganisatie en valt buiten de scope van het Masterplan Wonen.

7.2 Pilot uitvoering verruiming Voormalige Agrarische Bouwpercelen (VAB)

Dit wordt uitgewerkt in een nog uit te voeren onderzoek naar Burgerwoningen in landelijk gebied. Dit wordt verder opgepakt in de lijnorganisatie en valt buiten de scope van het Masterplan Wonen.

7.3 Toekomstbestendig bouwen

Op 29 september 2022 is het convenant toekomstbestendige woningbouw MRA getekend door een groot aantal organisaties, waaronder de provincies Noord-Holland en Utrecht, de Metropoolregio Amsterdam, diverse gemeenten, ontwikkelende bouwers en andere organisaties.

Toekomstbestendig bouwen wordt verder opgepakt in de lijnorganisatie en valt buiten de scope van het Masterplan Wonen.

7.4 Probleemlocaties in linten

Op 2 november 2021 hebben GS besloten de Notitie Lintbebouwing: Probleemlocaties in dorpslinten vast te stellen waarmee bij wijze van uitzondering 22 problematische locaties in lintbebouwing in de MRA limitatief kunnen worden aangepakt.

In de notitie Lintbebouwing is toegelicht waarom wij ons richten op de probleemlocaties in de lintbebouwing en vasthouden aan de uitgangspunten van de omgevingsverordening. Voor de aangewezen probleemlocaties zoeken we momenteel een oplossing die het probleem ter plaatse aanpakt en rekening houdt met de kwaliteit van het landschap en cultuurhistorie.

In het eerste half jaar van 2023 evalueren wij het resultaat van dit traject en komt ook de mogelijkheid van deze uitzondering een regel te maken aan de orde. Daar is dan een aanvullende bepaling in de Omgevingsverordening voor nodig.

Probleemlocaties in linten wordt verder opgepakt in de lijnorganisatie en valt buiten de scope van het Masterplan Wonen.

7.5 Inzicht in ontwikkelkosten en -opbrengsten

Dit rapport is afgerond, maar leverde geen eenduidige conclusies op die één op één toepasbaar zijn. Het resultaat is een technisch rapport dat ambtelijk door planeconomen kan worden gebruikt voor maatwerk gesprekken over het beoordelen van businesscases van projecten en gebiedsontwikkelingen.

=====

Bijlagen

1. Rapport Investeringskader Versnellen Woningbouw provincie Noord-Holland (Stadkwadraat en APPM)
2. Rapportage RIGO: Verkenning Fonds betaalbare koop Provincie Noord-Holland
3. Rapportage Finance Ideas: Provinciaal Fonds Betaalbare Koopwoningen
4. Rapportage Stadmakerfonds: Een Stadmakersfonds voor Noord-Holland