

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de Statengriffier, mr. J.J.M. Vrijburg
Dreef 3, tweede etage
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

A.P. van Eijk

BEL/RI

Doorkiesnummer (023) 514 4747

eijka@noord-holland.nl

INGEKOMEN 22 JAN. 2015

1 | 4

Betreft: Noord-Hollands Woningbouwberaad

Verzenddatum

Geachte leden,

22 JAN. 2015

Kenmerk

537861/537865

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) brengen wij u het volgende ter kennis.

Uw kenmerk

In 2013 hebben wij u geïnformeerd over de instelling van het Platform Noord-Hollands Woningbouwberaad (NHWB; kenmerk 208125/208128). De instelling volgde uit het besluit tot vaststelling van de 'Uitvoering VersnellingsActies' in 2012. Daarin waren 17 projecten, programma's en procesmaatregelen opgenomen die versneld kunnen worden ter bevordering van de economie van Noord-Holland. Het NHWB is één van die maatregelen.

Het NHWB is een platform van overheid, marktpartijen en koepelorganisaties, dat acties formuleert en advies geeft om stokkende woningbouwprojecten vlot te trekken. Het NHWB draagt daarmee niet alleen bij aan de economie in Noord-Holland, maar ook aan de provinciale belangen 'Duurzaam Ruimtegebruik' (hoofdbelang) en 'Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting' (deelbelang)¹. Het NHWB past bij de rollen als woningbouwaanjager en kennismakelaar, zoals beschreven in de Woonvisie. Het NHWB is de opvolger van het Watertorenberaad.

Het NHWB bestaat uit een interne provinciale projectgroep en een pool van onafhankelijke op expertise en achtergrond geselecteerde en op persoonlijke titel zitting hebbende deskundigen.

Een provinciale ambtelijke projectgroep maakt een analyse van de aangemelde projecten, en bepaalt of de betreffende projecten direct van advies kunnen worden voorzien, of dat ze door gaan voor advisering door de onafhankelijke externe deskundigen; in dat geval

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

¹ Structuurvisie Noord-Holland 2040

gaat het om complexe projecten complexe problematiek. De analyse houdt onder meer in een controle of het project past in het provinciaal beleid en het houden van interviews met indieners en stakeholders, los van elkaar, vanuit het principe van hoor en wederhoor.

Het NHWB-advies wordt opgesteld nadat de projecten door een vertegenwoordiging van het expertpanel met de indieners en stakeholders zijn doorgesproken (klankbordsessie). De provincie is hiervoor de penvoerder maar de experts bepalen het advies. De NHWB-adviezen worden vertrouwelijk en zonder verdere verplichtingen aan de aanmelders van de ingediende projecten verstrekt.

Het hele jaar door kunnen projecten via een speciaal aanmeldingsformulier op de provinciewebsite worden aangemeld.

Terugblik

De afgelopen jaren heeft de provincie c.q. hebben gemeenten, bouwbedrijven en corporaties gebruik gemaakt van het Watertorenberaad om hun projecten weer op gang te helpen. En sinds begin 2014 heeft de provincie haar eigen Woningbouwberaad met hetzelfde doel. Wat kan van de behandelde projecten worden gezegd? Hierna worden de behandelde adviezen geanonimiseerd besproken. Dit past bij de afspraak met de indieners van projecten voor het NHWB dat hun projecten vertrouwelijk worden behandeld en van advies worden voorzien. Daar tegenover staat dat van de indieners zowel als van de stakeholders openheid over hun projecten wordt verwacht, om een zo goed en gericht mogelijk advies te kunnen geven. Een en ander betekent ook dat in deze analyse geen uitspraken over bijvoorbeeld het aantal gerealiseerde woningen na advisering kunnen worden gedaan.

Watertorenberaad

In 2012 zijn elf projecten voor advisering door het Watertorenberaad geselecteerd². Alle projecten hebben een advies gekregen onderverdeeld naar vier categorieën: 1) één actie, 2) procesvoorstel, 3) stappenplan of 4) stoppen. Vier projecten leken volgens het beraad tot een oplossing te moeten komen waarmee ze door zouden moeten kunnen gaan. Vijf projecten kenden elk specifieke problemen die nog om verdere stappen vroegen. Twee projecten gingen op dat moment niet door, waardoor het advies luidde: steek er voorlopig geen energie in.

Van de van advies voorziene woningbouwprojecten zegt ongeveer de helft dat het advies een positief effect heeft gehad op de voortgang. Bij twee projecten kan men het effect niet aangeven. Bij twee andere projecten neigt men naar negatief en bij de overige projecten zegt men geen effect van het advies te hebben ondervonden. Om wat voor soort projecten en problemen (die al dan niet beïnvloedbaar zijn) het gaat bij

² Experiment Woningbouwprojecten Noord-Holland, Pilot Watertorenberaad; Rapportage, 21 mei 2012

de gegeven reacties, valt helaas niet uit de door Bouwend Nederland verstrekte informatie af te leiden.

In 2013 zijn tien projecten voor advisering geselecteerd³. Ook hier hebben alle projecten een separaat advies gekregen. De meeste projecten leken in de bestaande of een aangepaste vorm doorgang te moeten kunnen vinden. Bij twee projecten is het advies gegeven de projecten te herontwikkelen op basis van actuele (markt) uitgangspunten. Andere projecten hebben het advies gekregen het proces anders in te steken of op een andere hernieuwde manier de samenwerking op te starten.

Klankbordsessie NHWB maart 2014

In het voorjaar van 2014 is voor het eerst een klankbordsessie als proef voor het nieuw opgerichte Noord-Hollands woningbouwberaad georganiseerd. Een groot aantal projecten was daarvoor aangemeld. Uiteindelijk zijn vier projecten besproken en van advies voorzien. Daarvan waren er drie door gemeentes aangemeld en één door een projectontwikkelaar/aannemer. Deze vier projecten hebben voor de zomer hun adviezen ontvangen. Bij alle projecten is in mindere of meerdere mate geadviseerd om de fasering en programmering te herbezien en daarover nieuwe afspraken te maken, inclusief eventuele aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Bij twee van de van advies voorziene projecten is men aan de slag gegaan met het advies. Dat heeft in eerste instantie geleid tot aanpassing van de plannen in de lijn van het advies. In beide gevallen geeft men aan dat het NHWB-advies voor hun nuttig is geweest; het NHWB helpt partijen om anders naar de opgave en hun rollen te kijken. Het feit dat het een onafhankelijk advies is en dat de vertrouwelijkheid geborgd is, is belangrijk om bepaalde partijen te kunnen overtuigen. De twee andere projecten zijn niet verder gekomen. Een van de projecten wordt mogelijk of is reeds geheel beëindigd vanwege financiële onhaalbaarheid en bij de andere zet men waarschijnlijk een pas op de plaats (waarbij het terrein/de gebouwen tijdelijk verhuurd blijven).

1^e tranche NHWB september 2014

In het najaar heeft een tweede klankbordsessie plaatsgevonden, waarin drie door bedrijven aangemelde projecten zijn behandeld. Deze hebben in november hun advies ontvangen, waardoor over het effect nog geen uitspraken kunnen worden gedaan.

Twee projecten kregen –vanuit twee heel verschillende perspectieven vanwege het verschil in complexiteit – het advies om als initiatiefnemer

³ Versnellen bouwprojecten Regio Noord-Holland, Project Watertorenberaad; Rapportage, 6 januari 2014

de gemeente te overtuigen om gezamenlijk een stedenbouwkundig plan op te stellen. Het derde project kreeg als advies om partners voor een gezamenlijke herontwikkeling te zoeken, om de financiering rond te krijgen.

Op basis van de hierboven beschreven van advies voorziene projecten kan geleerd worden dat het Watertorenberaad noch het NHWB invloed hebben op externe factoren zoals verminderde financieringsmogelijkheden door banken en corporaties en het gebrek aan investeerders (wat overigens weer schijnt aan te trekken). Wel kan het NHWB wijzen op bijvoorbeeld de manier van samenwerken tussen alle betrokken partijen, op het zoeken naar ruimte in fasering, programma en financieringsconstructies. Op deze manier helpt het NHWB partijen hun opgaven en aanpakken vanuit een ander perspectief te benaderen en om met nieuw elan gezamenlijk (zoveel mogelijk) weer aan de slag te gaan.

Vervolg NHWB

Het aantal projecten dat wordt aangemeld loopt terug, niet alleen in Noord-Holland. Wat de reden daarvan ook is, aan het NHWB wordt door de betrokken experts en vertegenwoordigers van de klankbordgroep marktpartijen groot belang gehecht. Het is niet zo dat er geen sprake meer is van stokkende woningbouwprojecten, integendeel. De woningbehoefte en -opgave is groot (met name in het zuidelijk deel van de provincie) evenals het belang van woningbouw voor de werkgelegenheid.

In de komende periode wordt daarom extra aandacht besteed aan het vergroten van de bekendheid van het bestaan van het NHWB. Voor de naamsbekendheid is het overigens van belang dat het NHWB in het kader van zijn aanjaagfunctie creatieve en innovatie adviezen geeft en nieuwe allianties weet te bedenken.

In een overleg met Maxime Verhagen, voorzitter van Bouwend Nederland, is afgesproken om tegen de zomer gezamenlijk een nieuwe uitvraag voor aanmelding van projecten te doen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

G.E.A. van Craaikamp

voorzitter

J.W. Remkes