

Versie 1.5 Masterplan Wonen provincie Noord-Holland

De provincie zet zich in voor snellere bouw van meer
betaalbare woningen in Noord-Holland

Maart 2022



MASTER

INHOUD

| | |
|----|---|
| 3 | Voorwoord |
| 4 | 1. Inleiding |
| 5 | 2. Regionale verdieping: beter inzicht in realisatiecapaciteit |
| 5 | 2.1 Projectenlijst versnellingsmogelijkheden |
| 6 | 2.2 Overzicht plancapaciteit |
| 7 | 2.3 Focus |
| 10 | 3. Aanvullende maatregelen voor versnelling |
| 10 | 3.1 Afwegingkader |
| 10 | 3.2 Handelingskaders |
| 11 | 3.3 De instrumentenkoffer |
| 14 | 4. Aanpak: uitwerken actieve rol provincie |
| 14 | 4.1 Uitgangspunten voor aanvullende maatregelen uit de onderzoeken |
| 15 | 4.2 Stappenplan en voorwaarden aanpak |
| 18 | 5. Overige modules |
| 18 | 5.1 Fonds betaalbare koop |
| 18 | 5.2 Regels voor betaalbaarheid in de Omgevingsverordening |
| 18 | 5.3 Stadmakersfonds |
| 19 | 5.4 Mogelijkheden woningsplitsing |
| 20 | 5.5. Pilot uitvoering verruiming Voormalige Agrarische Bouwpercelen (VAB) |
| 20 | 5.6 Toekomstbestendig bouwen |
| 21 | 5.7 Probleemlocaties in linten |
| 21 | 5.8 Inzicht in ontwikkelkosten en -opbrengsten |
| 22 | Bijlagen |

VOORWOORD

Het is geen nieuws, maar het is wel volop in het nieuws: de woningbouwopgave in Nederland is enorm. Tot en met 2030 moeten er 900.000 nieuwe woningen gebouwd worden, waarvan twee derde in het betaalbare segment. In de eerste versie van het Masterplan Wonen hebben we bepaald dat een fors deel daarvan, namelijk 165.000 woningen, in Noord-Holland moet worden gebouwd. Dat is, historisch gezien, een zeer grote opgave. Want dat betekent dat we, jaar in jaar uit, meer moeten bouwen dan we de afgelopen jaren hebben gedaan.

Terwijl de uitdagingen om meer te bouwen steeds groter zijn geworden. Denk bijvoorbeeld aan de stikstofproblematiek, of het tekort aan personeel, zowel bij gemeenten als bij de bouwers. Dit alles terwijl Noord-Hollanders graag willen dat er veel nieuwe woningen gebouwd worden, maar zij tegelijkertijd ook willen dat het mooie groen in onze provincie behouden blijft.

Toch wil de provincie Noord-Holland haar uiterste best doen om voldoende betaalbare woningen te realiseren. We zetten ons hier al voor in, onder andere door mee te betalen aan de flexibele schil, een pool van experts die gemeenten helpen bij het vlottrekken van woningbouwprojecten. Dit is een groot succes gebleken en daar gaan we onverdroten mee door. Maar er is meer inzet nodig. Want als we alleen blijven doen wat we deden, dan krijgen we wat we kregen. En dat is niet voldoende. Het is daarom ook logisch dat het college van Gedeputeerde Staten de woningbouwopgave tot één van haar belangrijkste punten voor deze collegeperiode heeft benoemd.

Daarom onderzoeken we in het Masterplan Wonen wat de provincie extra kan doen aan die opgave. Bovenop de inspanningen die we al samen met gemeenten, regio's en het Rijk plegen. In deze versie van het Masterplan Wonen trekken we onder andere conclusies uit twee onderzoeken die we hebben laten uitvoeren, waardoor we nu een goed beeld hebben van de aantallen woningen die versneld gebouwd kunnen worden. Ook beschikken we nu over een instrumentenkoffer met maatregelen waarmee we gemeenten kunnen en zullen helpen om dat voor elkaar te krijgen.

Dat betekent dat wij als provincie een proactieve rol nemen en scherpe keuzes gaan maken om doorslaggevend te kunnen zijn. De volgende stap zal zijn dat we in overleg gaan met gemeenten om, via maatwerk, te bepalen waar we welke inzet gaan plegen. Dan zal de provincie niet alleen meedenken over de woningbouw, maar ook actief gaan meewerken. Bovendien staan we hiermee in de startblokken om ook met minister De Jonge in gesprek te gaan over onze bijdrage aan de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Namens Gedeputeerde Staten,
Cees Loggen



INLEIDING

In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan Wonen provincie Noord-Holland vastgesteld. In dit Masterplan is bepaald dat er in Noord-Holland **165.000 nieuwe woningen in de periode 2021 tot 2030** gebouwd moeten worden. Er zijn mogelijke maatregelen opgenomen die de provincie kan treffen, bovenop de activiteiten die zij al uitvoert in diverse samenwerkingstrajecten. Daarnaast zijn er enkele quick-wins uitgevoerd, waardoor onder andere meer geld beschikbaar is gesteld voor de zg. flexibele schil-regelingen. Hiermee kunnen gemeenten expertise inhuren voor het vlot trekken van woningbouwprojecten. De focus van het Masterplan Wonen ligt op het versnellen van de woningbouw, want in principe zijn er voldoende plannen. Daarnaast is ook voor de provincie Noord-Holland de betaalbaarheid van de nieuwe woningen een belangrijke doelstelling.

De mogelijke maatregelen om de woningbouw te versnellen zijn verder uitgewerkt. In deze versie 1.5 van het Masterplan Wonen worden de uitgevoerde onderzoeken en adviezen samengesmeed tot een aanpak waarmee de provincie Noord-Holland nu concreet aan de slag kan om samen met gemeenten woningbouwplannen te realiseren. Daarnaast is Noord-Holland nu voorbereid om met het Rijk in gesprek te gaan over de uitvoering van de op 11 maart 2022 gepresenteerde Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw. Hierin staat dat het Rijk nog dit jaar afdwingbare prestatieafspraken wil maken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen over het aantal te bouwen woningen, het bouwtempo en de prijsklasse.

De belangrijkste onderdelen van deze versie 1.5 van het Masterplan Wonen zijn de 'regionale verdieping', met daarin meer inzicht in de realisatiecapaciteit en projecten die cruciaal zijn om in 2030 voldoende woningen te produceren (de projectenlijst versnellingsmogelijkheden, hoofdstuk 2) en een 'instrumentenkoffer' met aanvullende maatregelen die de provincie kan treffen om gemeenten te helpen bij de versnelling van de woningbouw (hoofdstuk 3).

De projectenlijst bevat de belangrijkste woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. Uit de gesprekken met gemeenten is gebleken dat deze majeure projecten en gebiedsontwikkelingen veel knelpunten kennen en veelal te complex zijn geworden voor de gemeenten. Er is veel behoefte aan samenwerking met en actieve betrokkenheid van de provincie om de woningbouw te versnellen. Hiervoor heeft de provincie een instrumentenkoffer ter beschikking, gevuld met planologische, financiële en samenwerkingsinstrumenten.

De provincie heeft aan de hand van de projectenlijst versnellingsmogelijkheden in beeld gebracht welke projecten in welke mate bijdragen aan de provinciale woningbouwopgave tot 2030. Op basis van dit inzicht kan de provincie vervolgens samen met actieve gemeenten concreet bepalen welke inzet en instrumenten helpen om deze projecten 'zeker te stellen' om tijdig tot realisatie te komen, om hier vervolgens gezamenlijk de schouders onder te zetten. Hiervoor wil de provincie gebiedsontwikkelaars inzetten, als aanvulling op de huidige twee kernteams versnelling woningbouw en in samenwerking met de bouwambassadeur. Deze actieve rol van de provincie moet vertrouwen geven aan gemeenten en ontwikkelaars om bij deze gebiedsontwikkelingen tot investeringen en realisatie over te gaan. Daarnaast is de verwachting dat dit ook helpt om de benodigde ondersteuning van het Rijk te krijgen.

Deze aanpak (verder toegelicht in hoofdstuk 4) is dus een belangrijke tussenstap die de provincie Noord-Holland zet, voordat ze daadwerkelijk actief op basis van een maatwerk aanpak gaat participeren in woningbouwprojecten van provinciaal belang. Deze actieve deelname gaat verder dan de provincie Noord-Holland tot dusver heeft gedaan. In de volgende versie van het Masterplan Wonen wordt aangegeven wat dan de concrete inzet van de provincie wordt bij welke woningbouwprojecten. Dan zijn ook de overige modules, die eveneens bijdragen aan het realiseren van betaalbare woningen, verder uitgewerkt. De stand van zaken van deze overige modules komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In de bijlagen zijn de onderliggende rapporten en notities bij deze 1.5 (tussen)versie van het Masterplan Wonen opgenomen.



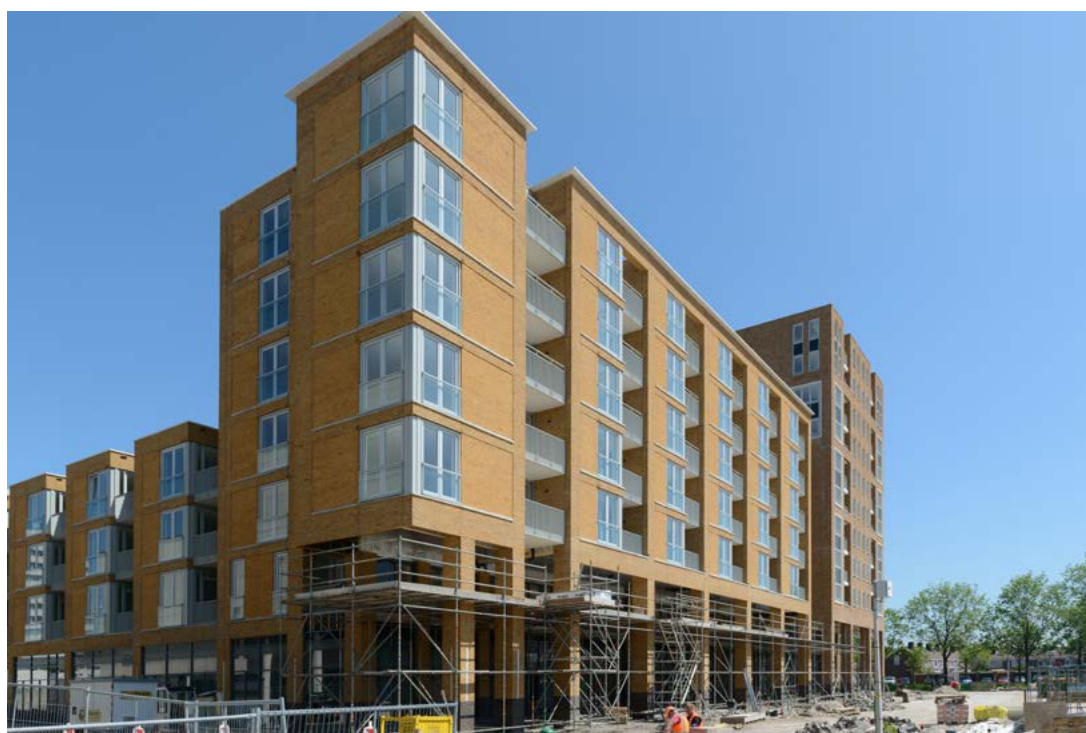
REGIONALE VERDIEPING: BETER INZICHT IN REALISATIECAPACITEIT

In de eerste versie van het Masterplan Wonen is een brede verkenning gedaan naar de woningbouwopgave in Noord-Holland. Berekend is dat er tot 2030 145.000 tot 165.000 nieuwe woningen aan de bestaande voorraad moeten worden toegevoegd. Hierbij gaat het om circa 25.000 woningen in de regio Noord-Holland Noord en 120.000 tot 140.000 in de regio Noord-Holland Zuid. Deze nieuwbouw is noodzakelijk om het huidige woningtekort in te lopen en het groeiende aantal huishoudens te kunnen huisvesten. Om de huidige tekorten weg te werken is een versnelling van de woningbouwproductie noodzakelijk.

Uit de [monitor plancapaciteit](#) blijkt dat er circa 233.000 woningen tot 2030 in de planning staan. Hiermee lijkt de plancapaciteit toereikend te zijn, maar veel plannen zijn nog zacht (dat wil zeggen: er zijn nog geen onherroepelijke bestemmingsplannen). Er wordt meestal vanuit gegaan dat het acht jaar kost om de procedures te doorlopen, dus het is belangrijk om voldoende harde plancapaciteit te hebben. Maar ook harde plannen geven nog geen garantie op spoedige realisatie. De ervaring leert dat ook een deel van deze plannen vertraging oploopt, wordt aangepast of zelfs helemaal niet tot uitvoering komt. Tot 2030 ligt de focus wat de provincie betreft dan ook op het versnellen- en helpen tot uitvoering brengen - van bestaande plannen en minder op het toevoegen van nieuwe plannen, zeker omdat er ook voor de periode na 2030 al veel plannen en potentiële bouwlocaties beschikbaar zijn.

2.1 PROJECTENLIJST VERSNELLINGSMOGELIJKHEDEN

Om beter zicht te krijgen op de realisatiecapaciteit (hoeveel woningen daadwerkelijk geproduceerd kunnen worden) is de zogenaamde “projectenlijst versnellingsmogelijkheden” (verder: projectenlijst) opgesteld. Deze projectenlijst bevat de grote woningbouwlocaties en gebiedsontwikkelingen in Noord-Holland. Er wordt daarbij uitgegaan van de ‘20/80-regel’, wat wil zeggen dat in de praktijk met 20% van de grotere plannen circa 80% van de totale productie wordt gerealiseerd. Voor gebiedsontwikkelingen in Noord-Holland Noord gaat het dan om locaties vanaf circa 250 woningen en in Noord-Holland Zuid om locaties vanaf circa 500 woningen.



Deze projectenlijst met informatie op projectniveau bestond al voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De provincie heeft opdracht gegeven aan bureau Companen om via de regionale verdieping, dus in gesprekken met gemeenten, deze projectenlijst voor Noord-Holland Zuid aan te scherpen en daarnaast uit te breiden naar heel Noord-Holland. Zodanig dat er per project of gebiedsontwikkeling zicht is op de haalbaarheid, kwaliteiten, fasering en knelpunten (inclusief perspectief op oplossing). Deze (vertrouwelijke) projectenlijst helpt tevens om scherp te krijgen op welke bouwlocaties er andere, concurrerende belangen en/of strijdigheden met verschillende beleidsdoelstellingen van gemeente(n), Rijk of provincie spelen.

Aan de hand van de projectenlijst kunnen provincie en gemeenten op een proactieve manier sturen op de woningbouwopgave. Daarbij geldt dat de ambtelijke capaciteit om plannen tot uitvoering te brengen niet onuitputtelijk, maar vaak juist schaars is. Het is daarom van groot belang om de focus te leggen op de juiste woningbouwprojecten, namelijk kansrijke projecten die een belangrijke bijdrage leveren aan de versnellingsopgave én voorzien in de toekomstige woningbehoefte. De projectenlijst dient als werkdocument om de voortgang van de projecten te monitoren en helpt de afstemming tussen verschillende beleidsvelden binnen de provincie en tussen gemeenten en provincie. Hierdoor kunnen gerichte acties ondernomen worden om knelpunten tijdig weg te nemen. De projectenlijst wordt vanaf nu via voortgangsgesprekken met gemeenten up to date gehouden door de bouwambassadeur en kernteams versnelling (voor de MRA en NHN).

Opname van projecten op de projectenlijst wil niet zeggen dat het woningbouwbelang wat de provincie betreft hoe dan ook prevaleert. Er kunnen zoals gezegd andere, strijdige doelstellingen zijn, die voor een locatie belangrijker zijn of waarvoor geen alternatief beschikbaar is. Indien de ruimtelijke en planologische afweging nog moet worden gemaakt kan dat betekenen dat een locatie niet voor woningbouw geschikt is of dat pas op lange termijn is, na 2030. Gezien het belang van de projecten op de lijst voor de provinciale woningbouwdoelstelling, is het in dat geval wel belangrijk dat wanneer er daardoor regionaal gezien te weinig woningbouw mogelijk is, er in de betreffende regio een alternatief wordt gevonden, bijvoorbeeld door een ander project naar voren te halen, om toch tot voldoende productie te kunnen komen.

De projectenlijst versnellingsmogelijkheden is een “dynamisch werkdocument”, de informatie is nooit volledig en verandert steeds. Voor de volgende (2.0) versie van het Masterplan Wonen wordt een publieksversie gemaakt met informatie over projecten en fasering. Daarnaast worden de projecten van de projectenlijst versnellingsmogelijkheden zichtbaar gemaakt op de monitor plancapaciteit. In de huidige tussenfase, waarin de informatie nog wordt bewerkt, kan de projectenlijst nog niet openbaar worden gemaakt.

2.2 OVERZICHT PLANCAPACITEIT

Companen maakt op basis van de verkregen informatie de inschatting dat op de 156 locaties van de projectenlijst naar schatting **tot 2030 circa 160.000 woningen** gerealiseerd kunnen worden. In de periode 2021 tot en met 2024 gaat het om ruim 48.000 woningen. Dit zijn ook de woningen die het meest ‘hard’ zijn in de planning. De plannen die naar verwachting worden gerealiseerd in de periode 2025 tot en met 2029 zitten nu vaak nog in de initiatieffase of maken onderdeel uit van een ontwikkeling met een lange fasering. Van een deel van de plannen (23.830 woningen) is de fasering vooralsnog niet precies bekend, met name in de regio's Alkmaar, Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland-IJmond. Dit zijn doorgaans de zachtere plannen, waarvan minder goed duidelijk is of deze inderdaad vóór 2030 tot realisatie kunnen komen.

In onderstaande tabel worden de aantallen te realiseren woningen uit de projectenlijst per regio en per tijdvak weergegeven.

Tabel 1 | Overzicht totalen projectenlijst versnellingsmogelijkheden (rapport Companen)

| Regio | 2021 t/m 2024 | 2025 t/m 2029 | Onbekend | 2021 t/m 2029 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Alkmaar e.o. | 1.170 | 5.580 | 4.340 | 11.090 |
| Amstelland-Meerlanden | 6.840 | 14.460 | 10.010 | 31.310 |
| Amsterdam | 18.570 | 29.050 | 0 | 47.620 |
| Gooi & Vechtstreek | 1.040 | 2.380 | 2.390 | 5.810 |
| Kop van NH | 600 | 1.800 | 0 | 2.400 |
| Westfriesland | 3.570 | 7.660 | 0 | 11.230 |
| Zaanstreek-Waterland | 9.540 | 16.810 | 820 | 27.170 |
| Zuid-Kennemerland/IJmond | 6.880 | 10.260 | 5.050 | 22.190 |
| Eindtotaal | 48.210 | 88.000 | 22.610 | 158.820 |



Op basis van de projectenlijst en de gesprekken met gemeenten en marktpartijen heeft Companen een analyse van de knelpunten voor woningbouw gemaakt. Dit betreft zowel project-specifieke als meer generieke knelpunten.

De gemeenten noemen als voornaamste knelpunten voor de tijdige realisatie:

- Ambtelijke capaciteit
- Stikstof
- Mobiliteit
- Energie infrastructuur
- Business case

NB hoewel met name ambtelijke capaciteit vaak wordt genoemd, betreft bovenstaande opsomming geen rangorde. Deze knelpunten komen alle vaak voor en de impact van de andere punten is in sommige ontwikkelingen juist weer groter dan die van ambtelijke capaciteit. Een overzicht van deze bevindingen is te vinden in bijlage 1 (Regionale verdieping realisatie capaciteit) en de bijbehorende beleidsreactie van de provincie (bijlage 2).

De projectenlijst versnellingsmogelijkheden geeft een goed beeld van de projecten die cruciaal zijn om het grootste deel van de woningbouwopgave tot 2030 te realiseren. Dat wil nog niet zeggen dat al deze projecten ook tot de realisatiecapaciteit gerekend kunnen worden. Gezien de grote hoeveelheid van de knelpunten en onzekerheden bij de projecten, blijft ook onzeker welk deel van de plannen daadwerkelijk tot realisatie kan komen. De lijst maakt vooral duidelijk dat er hulp nodig is om – in ieder geval een deel van - de productie ‘zeker te stellen’, door knelpunten weg te nemen, met hulp van zowel provincie als Rijk.

2.3 Focus

Om die hulp gericht aan te kunnen bieden, is binnen de projectenlijst onderscheid gemaakt naar verschillende categorieën projecten, die van lokaal (1), regionaal (2) of provinciaal (3) belang zijn, of zelfs ‘cruciaal’ om de provinciale opgave tot 2030 te kunnen realiseren (4).

Verschillende categorieën projecten

Tabel 2 | Overzicht categorieën projecten. NB door correcties m.b.t. knelpunten en haalbaarheid is het totaal aantal lager dan het totaal van tabel 1.

| | Categorie | Aantallen woningen tot 2030 | | Aantallen projecten / gebiedsontwikkelingen | | Categorie (obv totaal aantal woningen van project/GO, ook na 2030) |
|---|--|-----------------------------|-------------------|---|-------|--|
| 1 | Kleine projecten, belang voor lokale, gemeentelijke opgave | Niet op projectenlijst | | Niet op projectenlijst | | |
| 2 | Grotere projecten, belang voor regionale opgave | NHN 5.700 NHZ 11.200 | NH 16.900 | NHN 20 NHZ 25 | NH 44 | tot 750 woningen |
| 3 | Grote projecten, belang voor provinciale opgave en inlopen woningtekort. | NHN 4.300 NHZ 10.000 | NH 14.300 | NHN 6 NHZ 12 | NH 18 | 750 - 2.000 |
| 4 | Grote gebiedsontwikkelingen, cruciaal voor provinciale opgave en inlopen woningtekort tot 2030 | NHN 4.300 NHZ 107.900 | NH 121.400 | NHN 3 NHZ 26 | NH 29 | Vanaf 2.000 |
| | Projectenlijst totaal | | NH 152.600 | | | |

In totaal bevat de projectenlijst versnellingsmogelijkheden plannen voor ruim 152.000 woningen. Met alleen de 20% grotere projecten kan daardoor de doelstelling van 165.000 woningen in de periode 2021 tot 2030 voor de hele provincie al bijna worden gerealiseerd.

Dat neemt niet weg dat ook de eerste categorie, projecten met lokaal belang, gezamenlijk optellen tot behoorlijke aantallen, circa 80.000. En meer nog dan kwantitatief, kunnen deze projecten kwalitatief voor de betreffende gemeenten zeer relevant zijn. Het is dan ook wenselijk dat ook deze projecten worden gerealiseerd, zeker als er weinig knelpunten zijn. Voor deze kleinere projecten, in gemeenten met een kleinere opgave, kunnen gemeenten gebruik maken van de regeling Versnelling woningbouw, één van de twee vormen van de flexibele schil.



Wel is het vaak zo dat voor realisatie van deze kleinere projecten net zoveel ambtelijke inzet nodig is als voor grotere projecten, terwijl met die grotere projecten het woningtekort sneller kan worden ingelopen. Gezien het knelpunt van ambtelijke capaciteit en vanwege de effectiviteit richten de grotere maatregelen van de versnellingsaanpak van de provincie zich – net als afgelopen jaren – daarom vooral op de grotere projecten, vanaf categorie 2. De kleinere, categorie 1 projecten zijn niet op de projectenlijst opgenomen en komen niet voor de grotere maatregelen in aanmerking.

De projecten die op de lijst staan, vanaf categorie 2, leveren allemaal een relevante en zeer noodzakelijke bijdrage aan de provinciale woningbouwopgave tot 2030. Tegelijkertijd maakt bovenstaand overzicht duidelijk dat in een relatief klein deel van deze projecten, namelijk 29 grotere gebiedsontwikkelingen, ruim 120.000 van de ruim 152.000 tot 2030 geplande woningen op de gehele projectenlijst gerealiseerd kunnen worden (zo'n 80%). De 80/20 regel gaat dus ook binnen de projectenlijst op. De aanvullende maatregelen van het Masterplan Wonen zullen zich dan ook vooral richten op het versnellen - zeker stellen - van deze grotere gebiedsontwikkelingen.

Als we nader inzoomen op de categorie 4 projecten, zien we dat die betrekking heeft op circa 121.000 woningen, waarvan er ruim 45.000 door de gemeente Amsterdam worden gerealiseerd.

Tabel 3 | Overzicht grote gebiedsontwikkelingen

| Categorie 4 projecten, aantallen woningen | t/m 2024 | 2025 t/m 2029 | t/m 2029, planning onbekend/onzeker | totaal t/m 2029 | totaal (ook na 2029) |
|---|---------------|---------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------|
| 29 grote gebiedsontwikkelingen in totaal | 42.900 | 70.900 | 7.600 | 121.400 | 172.200 |
| 11 Amsterdam | 18.600 | 27.200 | | 45.200 | 70.000 |
| 7 Bereikbare Steden | 22.800 | 29.600 | 0 | 52.400 | 56.800 |
| 11 Overig NH (10 in NHZ, 1 in NHN) | 1.500 | 14.000 | 8.300 | 23.800 | 45.300 |

Gezien de uitvoeringskracht van de gemeente Amsterdam, ligt het niet voor de hand 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 Verstedelijkingsstrategie en woondeal, samengewerkt om voor de projecten van Amsterdam waar nodig hulp van het Rijk te krijgen.

Binnen de categorie 4 projecten buiten Amsterdam geldt dat een deel daarvan geen hulp nodig heeft om tot realisatie te komen (2.400 woningen), terwijl het voor een ander deel (7.400) ook met hulp niet reëel is te verwachten dat dit tijdig gaat lukken. Voor de overige van deze grote gebiedsontwikkelingen geldt dat deze kansrijk zijn, maar dat er wel knelpunten zijn. Daarom staat dit als (realisatie)risico in onderstaande tabel. Door gemeenten bij juist deze ontwikkelingen (in NHN en NHZ) te helpen zouden deze projecten van 'risico' naar 'reëel' kunnen gaan en vóór 2030 tot realisatie komen. Zoals uit de tabel hieronder blijkt, heeft dat betrekking op zo'n 66.000 woningen.

Tabel 4 | Realisatierisico

| Realisatie tot 2030? | Reëel | Risico | Lange termijn |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|
| 11 gebiedsontwikkelingen NH | 2.400 | 14.000 | 7.400 |
| 7 Bereikbare steden | | 52.400 | |
| Totaal: | 2.400 | 66.400 | 7.400 |

Deze selectie van categorie 4 projecten is nog in bewerking en moet nog nader met de gemeenten (in NHN en NHZ) worden afgestemd, voordat hierover besluiten kunnen worden genomen. Om gesprekken hierover niet te doorkruisen, wordt de projectenlijst in deze tussenfase nog niet openbaar gemaakt, maar blijft het vooralsnog bij een werkdocument. In de volgende versie van het Masterplan Wonen kunnen we hiermee naar buiten treden. Vanuit de voorgestelde vervolgaanpak (hoofdstuk 5) wordt in de komende periode – samen met de gemeenten – geconcretiseerd welke van deze gebiedsontwikkelingen met hulp van het instrumentarium de provincie 'zeker gesteld' kunnen worden.



Hieronder bevinden zich ook de 7 Noord-Hollandse “Bereikbare steden”, waar al samen met de MRA, NHN en het Rijk aan wordt gewerkt. Voor de overige projecten van categorie 2 en 3 is en blijft hulp beschikbaar, via de bestaande versnellingsaanpak, waarvan het voornemen is om deze te versterken. In hoofdstuk 4 wordt dit in de vervolgaanpak nader onderbouwd.



AANVULLENDE MAATREGELEN VOOR VERSNELLING

Eén van de mogelijke, aanvullende maatregelen voor het versnellen van de woningbouw, die in de eerste versie van het Masterplan Wonen werd aangekondigd, betreft het nader onderzoeken van de mogelijkheden voor de provincie om actief grondbeleid in te zetten bij complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Deze verkenning is uitgevoerd door APPM en Stadkwadraat (verder: A/S).

Het rapport van A/S (bijlage 3), inclusief managementsamenvatting en de provinciale beleidsreactie (bijlage 4), gaat dieper in op de bevindingen en aanbevelingen van A/S en de betekenis hiervan voor de aanpak van de provincie. Hieronder worden daarom alleen het afwegingskader, het handelingskader en de instrumentenkoffer kort toegelicht.

3.1 AFWEGINGKADER

De onderzoekers hebben zich niet beperkt tot ‘traditioneel’ actief grondbeleid, maar onderscheiden diverse manieren om actief te participeren in gebiedsontwikkelingen. Om te bepalen welk instrument wanneer en waar kan worden ingezet, wordt een afwegingskader geïntroduceerd:

1. Wil en kan de provincie een actieve rol pakken?

Afwegingskader actieve rol in gebiedsontwikkeling

1. Is er sprake van een bovenlokaal probleem?
2. Willen de provincie en de gemeente een actievere rol voor de provincie?
3. Draagt de opgave voldoende bij aan (meerdere) provinciale beleidsdoelstellingen?
4. Heeft de gemeente alle mogelijke instrumenten ingezet?
5. Kan de provincie een doorslaggevende bijdrage leveren?

JA

Actieve rol

Wanneer gemeente en provincie achter een actieve rol staan, zal de mate waarin altijd sterk afhankelijk zijn van de positie van de betreffende gemeente. Binnen deze samenwerking geldt dat hoe actiever de provincie wordt, hoe meer risico's zij aan gaat. Daar staat tegenover dat de mate van provinciale sturing ook toeneemt.

3.2 HANDELINGSKADERS

Welk instrument in welke situatie van toepassing is, wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van vier handelingskaders:

1. Optimalisaties vanuit huidige kerntaken
2. Actief ondersteunen in kennis en capaciteit
3. Actieve inzet subsidies en financieringsinstrumenten
4. Actief risicodragend participeren



De handelingskaders sluiten elkaar niet uit. Sterker nog, door een gecombineerde inzet kan wellicht tot een brede ondersteuning van de woningbouwopgave worden gekomen, die zowel op versnelling van de woningbouwontwikkeling is gericht, als op de betaalbaarheid. De inzet van instrumenten kan dan ook per locatie verschillen, afhankelijk van het knelpunt en de specifieke opgave.

Optimalisaties vanuit huidige kerntaken

Het eerste handelingskader richt zich op het inzetten van reeds bestaande provinciale programma's en investeringen vanuit andere portefeuilles, gericht op hetzelfde gebied. Dat vraagt niet om nieuw beleid, maar om een integrale benadering vanuit de volle breedte van de provinciale organisatie.

Actief ondersteunen in kennis en capaciteit

Het tweede handelingskader betreft een uitbreiding en intensivering van de al bestaande ondersteuning in kennis en capaciteit, via de kernteams versnelling en de flexibele schil. Met de flexibele schil worden twee regelingen bedoeld, waarmee de provincie Noord-Holland via het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw gemeenten in staat stelt om met 50% cofinanciering extra expertise in te huren voor het versnellen van woningbouw. In een beperkt aantal gevallen en afhankelijk van het aandeel sociale en betaalbare woningen kan de cofinanciering worden verhoogd tot 75%. Via de flexibele schil zijn in 2021 circa 120 verschillende, tijdelijke functies ingevuld (de duur van de inzet verschilt per functie). Deze inzet is deels ook vanuit een subsidie van het Rijk aan de provincie betaald.

Deze inzet zou nog verder uitgebreid kunnen worden met kennis en kunde omtrent specifiek RO-instrumentarium of grondbeleidsinstrumentarium voor gemeenten. Deze kennis kan gericht op specifieke locaties worden ingezet, waar de grootste opgave ligt. Door het delen van deze kennis en succesvoorbeelden kunnen best practices worden gedeeld binnen de provincie.

Actieve inzet subsidies en financieringsinstrumenten

Het derde handelingskader betreft een actieve inzet van instrumenten buiten (participatie in) de grondexploitatie om. Om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling kunnen subsidies, revolverende fondsen en financieringsarrangementen worden ingezet. De provincie oriënteert zich in dit kader op een fonds betaalbare koop, de resultaten van dit onderzoek komen in een volgende versie van het Masterplan aan de orde.

Actief risicodragend participeren

Het vierde en laatste handelingskader betreft risicodragende participatie van de provincie in gebiedsontwikkeling. Hieronder valt ook actief grondbeleid door op strategische locaties in ontwikkelgebieden eigendomsposities te verkrijgen. Dit kan gemeenten in positie brengen om (al dan niet samen met de provincie) tot ontwikkeling over te gaan. Deze mogelijkheid wordt toegevoegd aan de instrumentenkoffer. In lijn met de aanbevelingen van de onderzoekers zal de provincie niet inzetten op de andere genoemde vorm van actief grondbeleid, waarbij de provincie de volledige ontwikkeling, realisatie en grondexploitatie eigenstandig voor haar rekening neemt (gronden verwerven, bouwrijp maken, openbare ruimte aanleggen en bouwkvavels uitgeven aan marktpartijen). Die variant sluit minder goed aan bij het uitgangspunt van samenwerken met de gemeenten.

3.3 DE INSTRUMENTENKOFFER

De onderzoekers concluderen dat de primaire verantwoordelijkheid voor de woningbouwopgave bij gemeenten ligt. Gemeenten zijn het bevoegd gezag voor het woningbouwbeleid en het beoordelen van woningbouwinitiatieven. De provinciale kerntaak beperkt zich normaal gesproken tot een regionale programmatische aansturing. Dat wil niet zeggen dat een actieve(re) rol niet mogelijk is, maar daarbij dient de relatie met de gemeente als primair verantwoordelijk bestuursorgaan in ogenschouw te worden genomen. De mogelijkheden voor de provincie om een actieve rol te nemen, zijn in het onderzoek verdeeld in de volgende groepen:

- Planologisch instrumentarium
- Financieel instrumentarium
- Samenwerkingsvormen



Het instrumentenpalet is divers, van de RO-kaders en ondersteuning van gemeenten bij inzet van grondbeleidsinstrumentarium (zoals onteigening en Wet Voorkeursrecht Gemeenten), tot aan zelf actief grondbeleid voeren. Actief grondbeleid is vooral ontwikkelingsgericht. Het gaat om het innemen van grondposities, het voeren van de grondexploitatie en op die manier op een lange termijn betrokken zijn. Vanuit het perspectief van versnelling en betaalbaarheid brengt A/S diverse andere maatregelen in beeld die de gebiedsontwikkeling en de woningproductie kunnen versnellen. Het gaat dan om maatregelen die direct de financiële haalbaarheid beïnvloeden als ook om maatregelen die de betaalbaarheid en doelgroepen beïnvloeden. Door de instrumenten subsidies en financieringsarrangementen (leningen of - al dan niet revolverende - fondsen) en ondersteuning in de samenwerkingsvormen kan de provincie van meerwaarde zijn.

Met de financieringsinstrumenten kunnen de opbrengsten binnen de grondexploitatie worden opgehoogd om woningbouwprojecten financieel haalbaar te maken. De onderzoekers merken hierbij op dat subsidies, zoals bijvoorbeeld een provinciale woningbouwimpuls gericht op betaalbaarheid, eenvoudiger in te zetten zijn en sneller effect kunnen hebben, doordat zij “één van de grootste knelpunten bij de woningbouwopgave, de financiële haalbaarheid” aanpakken.

Wanneer in plaats van subsidies financieringsarrangementen worden ingezet, komt een groot deel terug en kan dit opnieuw worden ingezet, waardoor het effect op langere termijn groter kan zijn. Dit is met name aan de orde bij ontwikkelingen die in de basis financieel haalbaar zijn, maar waar de risico's aan de voorkant te groot zijn om elders financiering te organiseren. Een onrendabele top wordt hierdoor niet opgelost.

Een ander instrument betreft strategische verwerving. Door als provincie dit instrument in te zetten – of mogelijk te maken – kunnen op strategische locaties in ontwikkelgebieden eigendomsposities worden verkregen. Het doel is daarbij om deze posities tijdelijk in eigendom te houden en op een geschikt moment als ruwe grond weer uit te geven aan de gemeente of een marktpartij, het principe van de groundbank uit de eerste versie van het Masterplan Wonen. Belangrijke opmerking die A/S bij dit instrument maakt, is dat het vanwege de huidige marktprijzen financieel gezien een slecht moment is om in te stappen. “De verwervingsprijzen worden gebaseerd op toekomstige bouwprogramma's die residueel worden doorberekend in een aanbod aan de huidige eigenaren. Zeker posities die in concurrentie worden aangeboden zijn daarmee alleen voor de hoofdprijs te verwerven.”



De mogelijkheden en het nut van dit instrument zijn daarmee sterk afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Door in een vroegtijdig stadium van het planproces positie in te nemen, kan voorkomen worden dat speculanten de ontwikkeling jarenlang frustreren. Met deze provinciale grondbank kunnen gemeenten in positie worden gebracht om tot ontwikkeling over te gaan. Het feit dat een provincie actief betrokken is, kan bij grotere gebiedsontwikkelingen ook een belangrijk signaal zijn naar marktpartijen die daarmee ook bereid zijn om te investeren in het gebied, waar dit gemeenten zelfstandig wellicht niet gelukt was. Door de krachten te bundelen wordt risico gedeeld en de ontwikkelkracht vergroot.

Door A/S wordt geadviseerd om bij het inzetten van dit instrument vooraf een investeringskader vast te stellen voor de hoeveelheid risico die mag worden genomen bij het verwerven van posities en daarnaast te zorgen voor een adequate check en balances-structuur en een vaste cyclus van risicoanalyse en management. Daarnaast zal de provincie eventuele grondaankopen toetsen aan haar [beleidsregel Wet Bibob Noord-Holland 2019](#).

De aanbeveling van A/S om vanwege slagvaardigheid en doorzettingsmacht actief grondbeleid organisatorisch buiten de provinciale organisatie te plaatsen, wordt door de provincie niet in de aanpak overgenomen. Omdat de hiervoor extra benodigde expertise ook via de lijnorganisatie kan worden ingezet, maar ook omdat de aanpak, zoals hierboven toegelicht, ervan uitgaat dat dit instrument alleen gericht en vanuit maatwerk wordt ingezet, in plaats van zelfstandig, actief acquirierend.

Op basis van het rapport van A/S en aangevuld vanuit de provinciale beleidsreactie hierop, zijn hieronder verschillende 'onorthodoxe' instrumenten weergegeven die de provincie wil inzetten om een actieve rol te nemen:

Tabel 5 | Overzicht instrumenten bij een actieve betrokkenheid

| | |
|-------------------------------------|--|
| Planologisch instrumentarium | Ondersteuning bij: <ul style="list-style-type: none"> • Wet Voorkeursrecht Gemeenten • Stedelijke kavelruil • Onteigening • Ondersteuning versnelling planologische procedures |
| Financieel instrumentarium | <ul style="list-style-type: none"> • Strategische verwerving • Financieringsarrangementen die de gebiedsontwikkeling beter haalbaar maken, waaronder leningen of garantstellingen voor voorinvesteringen • Financieringsarrangementen, waaronder revolverende fondsen, die de betaalbaarheid verbeteren door ondersteuning van de doelgroep • Subsidie voor het ontwikkelproces • Inzet gebiedsontwikkelaars (diverse expertise) • Slim koppelen van al geplande provinciale investeringen in infra, OV, groen, klimaat, etc. aan gebiedsontwikkelingen, of deze naar voren halen. |
| Samenwerkingsvorm | <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerkingsovereenkomst of convenant |

AANPAK: UITWERKEN ACTIEVE ROL PROVINCIE

De opdracht van 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 versnellings-aanpak. Via de regionale verdieping (hoofdstuk 2) is bevestigd dat er heel veel plannen beschikbaar zijn, wat overigens ook op basis van de monitor plancapaciteit al duidelijk is. Maar daarbij is nu ook scherp in beeld dat een groot deel van die plancapaciteit met een relatief klein aantal projecten of gebiedsontwikkelingen gerealiseerd kan worden.

Verder is duidelijk dat een groot deel van deze projecten te maken heeft met diverse knelpunten. Dit zijn deels zaken die passen bij de fase waarin de projecten zich bevinden -bij elk project moeten knelpunten worden opgelost om tot realisatie te komen en daarom duren die processen vaak jaren. Maar op basis van de regionale verdieping wordt ook duidelijk dat er boven op de bestaande versnellingsmaatregelen een aanvullende provinciale aanpak nodig is om gemeenten te helpen bij de woningbouwopgave. Veel gemeenten zijn beheergemeente in plaats van ontwikkelgemeente, waarbij de ambtelijke organisatie voor een groot deel afhankelijk is van inhuur van externe expertise om projecten tot realisatie te brengen. Het is de vraag of zij voldoende mogelijkheden hebben om de stap naar ontwikkelgemeente te kunnen zetten. Wel is duidelijk dat het gezien de woningnood ongewenst is om dit af te wachten, met het risico dat de provinciale bouwopgave niet wordt gehaald. De gemeenten vragen daarbij hulp van de provincie, die verder gaat dan de formele kerntaken van de provincie.

4.1 UITGANGSPUNTEN VOOR AANVULLENDE MAATREGELEN UIT DE ONDERZOEKEN

Op basis van beide onderzoeken wordt een duidelijke rode draad zichtbaar, met de volgende uitgangspunten die samen tot een effectieve aanpak kunnen leiden:

- **Samenwerking als sleutelwoord**
Een actieve rol voor de provincie: niet alleen meedenken, maar ook meedoen. Zorg hierbij dat de provincie werkt vanuit een integrale aanpak, waarbij de verschillende provinciale beleidsdoelstellingen op elkaar zijn afgestemd.
- **Focus in de aanpak**
Een beperkt aantal grote gebiedsontwikkelingen is cruciaal om een groot deel van de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Houd in de keuze waar aanvullende maatregelen worden getroffen rekening met de gemeentelijke strategie in de ontwikkeling: werken zij hier actief aan en zien zij een aanvullende rol voor de provincie? Dit helpt ook om de schaarse capaciteit van de gemeenten te richten op de projecten die het verschil kunnen maken.
- **Inzet 'onorthodoxe' maatregelen uit instrumentenkoffer**
Zet op deze cruciale gebiedsontwikkelingen nieuwe instrumenten in voor deze actieve rol, werk samen met gemeenten vanuit maatwerk uit welke instrumenten op welke plek doorslaggevend zijn. Overweeg als provincie om daarbij instrumenten van actief grondbeleid in te zetten die verder gaan dan de gebruikelijke rol van de provincie, om gemeenten te helpen met taken die zij organisatorisch en/of financieel zelf onvoldoende uit kunnen voeren.
- **Versterken bestaande versnellingsaanpak en -instrumenten**
Om zeker te zijn van voldoende woningbouw in de periode tot 2030, zijn ook andere dan alleen de grote projecten hard nodig. Versterk hiervoor de bestaande mogelijkheden van de versnellingsaanpak, met name mogelijkheden voor extra capaciteit en expertise (inzet flexibele schil-regelingen), en breid deze uit met locaties in het landelijk gebied.
- **Generieke knelpunten vragen generieke oplossingen**
Er zijn generieke oplossingen nodig voor knelpunten zoals stikstof, geluid, energie en mobiliteit. Hiervoor is ook hulp van het Rijk nodig. Pak hierin als provincie een rol, onder andere via de te



maken woondeals die voortkomen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) van de Minister van VRO, of via lobby richting het Rijk.

4.2 STAPPENPLAN EN VOORWAARDEN AANPAK

In het verlengde van bovengenoemde uitgangspunten en de bevindingen vanuit de regionale verdieping en de projectenlijst versnellingsmogelijkheden, is de volgende aanpak voorzien. Het komt in feite neer op een tussenstap, die noodzakelijk is om in overleg met de gemeenten specifiek te bepalen waar de provincie met welke instrumenten concreet gaat helpen om woningen te realiseren.

Uitwerken aanpak voor actieve rol en inzet instrumentenkoffer in grote gebiedsontwikkelingen:

1. De provincie biedt gemeenten aan om een actieve rol te nemen in grote gebiedsontwikkelingen, waaronder de Bereikbare Steden.
2. De provincie zet na vaststelling van deze aanpak provinciale gebiedsontwikkelaars in om samen met de gemeenten in beeld te brengen:
 - a) Bij welke van de grote gebiedsontwikkelingen behoefte is aan een actieve rol van de provincie, wat voor samenwerking, waar sluit dit aan bij de doelstellingen van de provincie;
 - b) Welke hulp en/of instrumenten in de betreffende gebiedsontwikkeling doorslaggevend kunnen zijn, zowel uit de instrumentenkoffer van het Masterplan Wonen als uit bestaande aanpakken voor versnelling, OV-knooppunten of vanuit andere disciplines;
 - c) Welke mogelijkheden er voor optimalisatie zijn.
3. De bevindingen hiervan moeten leiden tot een selectie van projecten en inzicht in de wenselijkheid van de mogelijke instrumenten, zodat hiertoe een concreet voorstel kan worden uitgewerkt voor de volgende versie van het Masterplan Wonen.

NB Hierin worden zo mogelijk ook bevindingen uit het onderzoek naar een innovatief model voor samenwerking voor het stationsgebied Hoofddorp meegenomen. De provincie is één van de opdrachtgevers voor dit onderzoek.

4. Na deze stap, waarin de rol van de provincie en de keuze voor gebiedsontwikkelingen worden uitgewerkt, neemt de gebiedsontwikkelaar actief deel aan de geselecteerde gebiedsontwikkelingen.

De provincie verbindt wel **voorwaarden** aan het nemen van een actieve rol in gebiedsontwikkelingen:

- De provincie wil scherpe keuzes en eigenstandige afwegingen maken over waar ze welke inzet gaat plegen, in overleg met de gemeenten. De inzet richt zich op gebiedsontwikkelingen die cruciaal zijn voor het realiseren van de provinciale woningbouwopgave, waar een integrale afweging is gemaakt over diverse gemeentelijke, provinciale en Rijksdoelstellingen;
- De gemeenten spannen zich zelf in voor realisatie vóór 2030;
- De provincie werkt van 'binnen naar buiten': binnenstedelijk woningbouwlocaties hebben de voorkeur,



maar locaties buiten, in het landelijk gebied, zijn ook mogelijk, mits opgenomen in een regionaal woonakkoord en niet strijdig met een beschermingsregime.

- Het aandeel betaalbaar en sociaal is minimaal 50% (rekening houdend met de sociale en betaalbare woningvoorraad in de gemeente en afspraken uit de woondeal en afspraken die voortkomen uit de NWBA);
- In geval van inzet financiële instrumenten: open boeken van gemeente en betrokken ontwikkelaars. Het is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de ontwikkelkosten en -opbrengsten van woningbouw. Daarom laat de provincie hier ook onderzoek naar doen.

Uitgangspunt is dat de samenwerking een plus op moet leveren, voor gemeente én provincie, voor het project en voor de provinciale woningbouwopgave. Dat betekent dat voorkomen moet worden dat de actieve rol van de provincie leidt tot meer afstemming en stapeling van doelstellingen, waardoor de complexiteit toeneemt en de haalbaarheid juist afneemt. Dat betekent ook dat maatwerk het uitgangspunt is. De in te zetten provinciale gebiedsontwikkelaars bieden expertise, werken oplossingsgericht mee aan het project en functioneren – in lijn met de terminologie van de bouwambassadeur - daarbij als ‘Haarlemmerolie’, door te zorgen voor duidelijkheid en integrale afstemming met andere beleidsvelden bij provincie en richting het Rijk.

Op dit moment is nog niet aan te geven welke kosten gemoeid gaan met de actieve provinciale inzet, en wat de financiële consequenties zijn en hoe die worden opgevangen. Overigens zullen bij revolverende instrumenten ook inkomsten terugvloeien naar de provincie. Al met al is nu al duidelijk dat het stimuleren van de woningbouw substantiële bedragen vraagt van de provincie. Die worden in een volgende versie van het Masterplan Wonen inzichtelijk gemaakt.

Vervolgaanpak overige projecten:

- Versterken en continueren van de bestaande versnellingsaanpak en maatregelen, waaronder de instrumenten knelpuntenbudget (de onderzoekers noemen dit een soort ‘provinciale Woningbouwimpuls, WBI’), flexibele schilregelingen voor cofinanciering van extra ambtelijke capaciteit, meedenkkracht vanuit de kernteams versnelling, mogelijk maken voor alle projecten op de projectenlijst versnellingsmogelijkheden, ook voor locaties in landelijk gebied (mits onderdeel van het woonakkoord en passend binnen de ruimtelijke kaders van de Omgevingsverordening NH2020).
- Via de kernteams versnelling worden de in de aanpak opgedane kennis, succesvoorbeelden en best practices gedeeld. Dit betreft tevens aanpakken voor generieke knelpunten als stikstof, geluidscumulatie, parkeren en mobiliteit, als kennis over klimaat, duurzaamheid en energie.
- Door de kernteams versnelling wordt de projectenlijst gebruikt voor interne afstemming van verschillende beleidsvelden, voor vroegtijdige signalering van projectgebonden of generieke knelpunten en/of strijdige doelstellingen en monitoren van de voortgang.
- Verder uitwerken van de overige modules (zie voor de stand van zaken hoofdstuk 5), als verdere toevoegingen aan de instrumentenkoffer, waaronder:
 - o Fonds betaalbare koop
 - o Stadmakersfonds
 - o Splitsing woningen en woningbouw op VAB-locaties (via onderzoek ‘Burgerwoningen in het landelijk gebied)
- Deze onderdelen worden gelijktijdig met de actieve rol in gebiedsontwikkelingen nader uitgewerkt, zodat voor de volgende versie van het MPW (2.0) één voorstel aan PS kan worden voorgelegd met de financiële uitwerking voor inzet van de definitieve instrumenten.

Tabel 6 | Overzicht, waar welke instrumenten:

| 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 omliggende 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 omliggende vak laat zien bij welke categorie projecten de aanvullende maatregelen, de instrumentenkoffer van het Masterplan Wonen (hoofdstuk 3), kunnen worden ingezet.

OVERIGE MODULES

Het Masterplan Wonen kent een modulaire opzet. In iedere versie wordt de stand van zaken van de verschillende onderdelen weergegeven. Afhankelijk van de voortgang kunnen besluiten genomen worden. In deze tussenversie (1.5) van het Masterplan Wonen gaat het daarbij vooral om de vervolgaanpak zoals in hoofdstuk 4 gepresenteerd. In dit hoofdstuk 5 wordt kort toegelicht hoe het er voor staat met de overige modules.

5.1 FONDS BETAALBARE KOOP

In de eerste versie van het Masterplan Wonen is een verkenning aangekondigd van een fonds betaalbare koop. Behalve het bouwen van voldoende betaalbare woningen, is het ook belangrijk om maatregelen te nemen waarmee die woningen betaalbaar blijven. Vrije sector huur- of koopwoningen van enige omvang, die bij oplevering in het betaalbare segment worden aangeboden, komen zonder regulerende maatregelen bij wisseling van gebruiker in het dure segment terecht. De grote inspanning die wordt gedaan om betaalbare woningen aan de markt toe te voegen, levert daardoor alleen resultaat voor de korte termijn op. Voor middenhuurwoningen geldt dat afspraken kunnen worden gemaakt met de verhuurders/beleggers om de woningen gedurende langere tijd voor het middensegment te behouden. Om ook koopwoningen langer in het betaalbare segment te houden, en zodoende met dezelfde woningen op meerdere momenten (bij wisseling eigenaar) koopstarters te kunnen laten instappen op de koopmarkt, biedt een fonds betaalbare koop mogelijk kansen.

De nadere verkenning naar het opzetten van een fonds betaalbare koop wordt uitgevoerd door bureau Rigo. Met name de slagkracht van een dergelijk fonds moet nog verder uitgewerkt worden met een aanvullend onderzoek naar financiële mogelijkheden, voordat hier besluitvorming over plaats kan vinden. Omdat het Masterplan een dynamische, modulaire opbouw kent, wordt dit onderdeel later dit jaar aan GS en PS voorgelegd, als mogelijk instrument (financieringsarrangement) voor de provinciale instrumentenkoffer (hoofdstuk 3).

5.2 REGELS VOOR BETAALBAARHEID IN DE OMGEVINGSVERORDENING

In de vorige versie van het Masterplan Wonen is als mogelijke maatregel opgenomen dat de provincie in haar Omgevingsverordening streefpercentages voor nieuwbouw van betaalbare koop of huur op kan nemen. Regio's maken dan in de woonakkoorden afspraken die in lijn zijn met deze streefpercentages, maar waarbij maatwerk voor de specifieke regio mogelijk is.

Inmiddels heeft de Minister van VRO in de Nationale Woon- en Bouwagenda als één van de kerndoelen opgenomen dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. De twee derde betaalbaar is inclusief sociale huur en koop. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor de te maken (wederkerige) prestatieafspraken tussen Rijk, provincies en Woondealregio's. Daarmee wordt vanuit het Rijk al invulling gegeven aan de beoogde maatregel vanuit het Masterplan Wonen. Het is momenteel nog niet duidelijk hoe deze maatregel uit gaat pakken en of het zinvol is om dit ook in de provinciale Omgevingsverordening op te nemen. Om die reden wordt deze mogelijke maatregel geparkeerd, totdat er meer duidelijkheid is over de invulling vanuit het Rijk (eind 2022).

5.3 STADMAKERSFONDS

Om het wonen in een stedelijk gebied aantrekkelijk te maken, is het van belang de juiste randvoorwaarden te scheppen voor zowel bewoners als marktpartijen. Een manier om dit te doen, is te investeren in stedelijke transformatiegebieden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de diensten van het Stadmakersfonds. Dit fonds draagt bij aan een levendige en inclusieve stad door te investeren in initiatieven met maatschappelijke meerwaarde en redelijk economisch rendement. Het is een



vastgoedfonds dat initiatiefnemers helpt om vastgoed en grond aan te kopen, en de bouw te financieren. Uit onderzoek komt naar voren dat het fonds op meer manieren kan worden ingezet dan aanvankelijk verondersteld. Het fonds kan worden ingezet voor:

- het versterken van aantrekkelijkheid en leefbaarheid van ontwikkelingsgebieden om de woningbouw te versnellen en te stimuleren,
- het ondersteunen van CPO's/woongroepen die betaalbare woningen opleveren;
- het tegengaan van leegstand in de regio's en
- het genereren van betaalbare ruimten voor creatieve ondernemingen.

Geadviseerd wordt om vanwege de veelzijdigheid van het gebruik van het fonds en de geringe financiële kosten verder te onderzoeken of er een samenwerking kan worden aangegaan. Ook wordt voorgesteld om in vervolgonderzoek te verkennen wat het fonds met een subsidie van €1.000.000 zou kunnen bereiken.

5.4 MOGELIJKHEDEN WONINGSPLITSING

Naast nieuwbouw is het beter benutten van de bestaande woonruimte een manier om meer woonruimte te realiseren. Het splitsen van woningen is daar een voorbeeld van. Onderzocht is welke voorwaarden er gecreëerd kunnen worden om het woningsplitsen een succes te laten worden.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat erbij woningsplitsing een duidelijk onderscheid gemaakt moet worden tussen splitsen in bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Voor beide gebieden geldt dat woningsplitsen waarschijnlijk geen grote bijdrage levert aan de woningbouw, maar dat het als kleinere, aanvullende, maar relevante maatregel ingezet kan worden.

Duidelijk is geworden dat voor woningsplitsen in bestaand stedelijk gebied lokale regels nodig zijn, maar dat de gemeenten hier zelf de regie in hebben.

Voor het landelijk gebied geldt dat woningsplitsen binnen de bestaande bebouwing in Noord-Holland Zuid juridisch is toegestaan, maar beleidsmatig niet wenselijk is, hoewel een aantal gemeenten aangeeft dat splitsing in het landelijk gebied een uitkomst zou kunnen bieden.

Een aanbeveling is om een vervolgonderzoek in te stellen naar de provinciale en gemeentelijke belangen bij het toestaan/verbieden van woningsplitsen in het landelijk gebied en wat de consequenties zouden zijn als het wel wordt toegestaan. Daarna kan onderzocht worden welke voorwaarden er gecreëerd kunnen worden om woningsplitsen in het landelijk gebied een succes te kunnen laten worden. Voorgesteld wordt om daarna te onderzoeken (in zowel de Noord-Holland Noord als Noord-Holland Zuid) hoeveel woningen er daadwerkelijk opgeleverd zouden kunnen worden.



5.5. PILOT UITVOERING VERRUIMING VOORMALIGE AGRARISCHE BOUWPERCELEN (VAB)

Met de huidige provinciale regelgeving is het mogelijk om maximaal twee burgerwoningen terug te bouwen na sloop van meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak, bij volledige beëindiging van het agrarische bedrijf. GS stellen naar aanleiding van motie 2020-147 aan PS voor om dat in de Omgevingsverordening NH 2022 naar maximaal drie woningen uit te breiden, met maximaal 1.000 m² sloop van bedrijfsbebouwing. De algemene aanname is dat vooral grote, dure woningen worden gebouwd, omdat het aantal gemaximaliseerd is.

In de eerste versie van het Masterplan Wonen is besloten om te onderzoeken onder welke voorwaarden een groter aantal, minder dure woningen gerealiseerd kan worden. Het verbeteren van de omgevingskwaliteit blijft daarbij het uitgangspunt. Het zal nog steeds om kleine aantallen woningen gaan, die niet de grote kwantitatieve bouwopgave zullen oplossen, maar verondersteld wordt dat dit lokaal wel soelaas kan bieden voor meer betaalbare woningen bij kleine kernen die onderdeel zijn van het landelijk gebied. Dit geldt zeker in NHZ, gezien het verbod op kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied NHZ; het bouwen op VAB-locaties is een uitzondering op deze regel.

De provincie heeft sinds 2010 restrictief beleid voor het toevoegen van burgerwoningen in het landelijk gebied. Woningbouw kan namelijk de agrarische functie belemmeren (onder andere vanwege milieu- en hindercirkels) en de wegen zijn vaak niet geschikt voor burgerverkeer. Dit najaar laat de provincie een breed onderzoek doen naar het provinciale beleid ten aanzien van burgerwoningen in het landelijke gebied vanwege discussie hierover. De pilot uitvoering verruiming VAB kan hier niet los van gezien worden, evenals de mogelijkheden voor woningsplitsing in het landelijke gebied (paragraaf 5.4). Beide onderdelen worden meegenomen in dit onderzoek, waarin onder andere de volgende vragen centraal staan:

- Is het uitgangspunt voor het beleid van burgerwoningen in het landelijke gebied van 2010 nog valide?
- Hoeveel burgerwoningen staan er nu in het buitengebied? Wat is de verwachte toename als gevolg van stoppende agrarische bedrijven en wat zijn de consequenties?
- Hoe verhoudt de mogelijkheid van meer burgerwoningen in het landelijk gebied zich tot het ontwikkelprincipe 'sterke kernen, sterke regio's' uit de Omgevingsvisie?
- Wat kan woningbouw in het landelijk gebied bijdragen aan de grotere woningbouwopgave en voor welke doelgroepen? Bijvoorbeeld via betaalbare woningen op VAB-locaties en woningsplitsing.
- Hoe kijken gemeenten tegen dit vraagstuk aan?

5.6 TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

Het convenant Toekomstbestendig Bouwen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft als doel de bouw- en verstedelijkingsopgave in de MRA te realiseren op een toekomstbestendige manier met behoud van volume, snelheid en betaalbaarheid.

Het toekomstbestendig realiseren van deze nieuwbouw is een complexe opgave. De afspraken uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen MRA moeten zorgen voor duidelijkheid over gedeelde uitgangspunten, heldere doelen over de aanpak en ketensamenwerking met alle betrokkenen. In de afspraken zijn doelen en ambities op prestatieniveau opgenomen voor energiepositief/energie neutraal bouwen, circulair bouwen, klimaatadaptief bouwen, natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw. Door dit convenant te gebruiken kunnen alle gemeenten op dezelfde wijze op dezelfde thema's sturen op basis van gemeenschappelijke doelen en prestatie-indicatoren.

Het convenant werkt met een toetsingskader voor integraal duurzaam prestatiegericht uitvragen. Per duurzaamheidsthema zijn prestatie-eisen opgesteld. Hier zijn drie ambitieniveaus aan verbonden: brons, zilver en goud. Met de afspraken van het convenant wordt het bronzen ambitieniveau als de standaard (minimum) van toekomstbestendig bouwen in de MRA vastgelegd. Op deze manier wordt er een gelijk speelveld gecreëerd, en daarnaast schept dit voor de markt duidelijkheid in de duurzaamheidseisen van de verschillende partijen.

Momenteel lopen er gesprekken met regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland om het convenant Toekomstbestendig Bouwen uit te breiden naar gemeenten in Noord-Holland Noord. Zo ontstaat er provinciebreed eenduidigheid in de regels: een level playing field en duidelijkheid richting de markt.



De provincie kan gemeenten faciliteren met het toetsingskader. Ook wordt er nog een bijbehorende handreiking ontwikkeld die duiding en een stappenplan geeft in de toepassing van het kader voor gemeentebambtenaren. Op 10 maart jl. is er een persmoment georganiseerd vanuit de MRA en provincie Utrecht om de komst van de convenanten Toekomstbestendige Woningbouw en de samenwerking tussen beide partijen aan te kondigen. Naar verwachting zullen GS van Noord-Holland het convenant in april 2022 vaststellen. Op 23 juni 2022 wordt het convenant ondertekend. Er is nu een 90% versie klaar. Er wordt nog onderzocht in hoeverre de versies van de MRA en Utrecht gelijkgesteld kunnen worden, en in hoeverre er nog regionale verschillen in (blijven) zitten.

Verder lopen er gesprekken met de provincies Gelderland en Noord-Brabant over een mogelijke aansluiting bij de samenwerking en het overnemen/maken van een eigen Convenant Toekomstbestendige Woningbouw met eenzelfde toetsingskader.

5.7 PROBLEEMLOCATIES IN LINTEN

Vanwege het verbod op kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied van de MRA doen zich (in specifieke gevallen) probleemsituaties in de lintbebouwing voor. Vaak gebeurt dit rond een bedrijf waar (compenserende) woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke aanzienlijk kan verbeteren.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben in november 2021 de Notitie Lintbebouwing vastgesteld en aan Provinciale Staten gestuurd. De notitie is gericht op een verantwoorde aanpak van een aantal probleemlocaties en niet op een algemene verruiming van de bouwmogelijkheden in linten. De notitie geeft antwoord op de vraag: Hoe kan woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid op probleemlocaties in linten verbeteren, zonder de algemene lijn uit de Omgevingsverordening aan te tasten?

Gemeenten met linten is gevraagd om probleemlocaties aan te leveren. Dit heeft geleid tot 22 locaties in 7 gemeenten¹ in NHZ die voldoen aan de criteria. Met deze gemeenten vinden gesprekken plaats om naar de gewenste oplossing te zoeken. Er wordt gekeken met welke aanpassingen in het plan er voldoende ruimtelijke kwaliteit en een verbetering van de leefbaarheid gerealiseerd kan worden, met een haalbare business-case.

Als er inderdaad oplossingen komen, is het voorstel om voor deze 22 locaties een uitzondering te maken, zonder dat daarmee de algemene lijn uit de Omgevingsverordening wordt verlaten. Die algemene lijn zorgt in brede zin voor de gewenste ontwikkeling, terwijl het duidelijk is dat die lijn op specifieke plekken niet goed uitpakt. Daar wordt nu gevraagd een uitzondering voor te maken. De uitzondering geldt voor 22 welomschreven gevallen, zodat het risico op ongewenste precedentes klein is.

Gedeputeerde Staten hebben aangegeven bereid te zijn om voor de 22 locaties een uitzondering op de regels van de OVNH-2020 te maken als daar een plan met voldoende ruimtelijke kwaliteit voor ligt, dat de leefbaarheid aantoonbaar verbetert. Als deze oplossing er is, kunnen gemeenten een ontheffing aanvragen onder artikel 13.4 van de OVNH-2020. Voor een aantal locaties zijn ontheffingsverzoeken in voorbereiding. Indien gemeenten wensen om de aanpak van probleemlocaties te herhalen of uit te breiden en dus onderdeel te maken van het reguliere beleid, dan is het zaak om dat met een artikel in de Omgevingsverordening te borgen.

5.8 INZICHT IN ONTWIKKELKOSTEN EN -OPBRENGSTEN

In hoofdstuk 2 en 3 is aangegeven dat de business cases van projecten een belangrijk knelpunt vormen. Marktpartijen geven aan dat deze steeds moeilijker zijn rond te rekenen. Deels zou dat komen door een stapeling van (duurzaamheids)beleid door de overheden en deels door kostenstijging van grond, materiaal en arbeid. Voordat de provincie actief gaat deelnemen aan woningbouwprojecten zal er een goede beoordeling moeten plaatsvinden van de eventuele (financiële) risico's bij de daarbij horende business cases. Tegen die achtergrond vindt er een onderzoek plaats naar de ontwikkeling van de stichtingskosten van woningbouw in Noord-Holland (en Nederland) de afgelopen jaren.

1 Aalsmeer, Edam-Volendam, Landsmeer, Waterland, Wijdmeren, Wormerland/Oostzaan, Zaanstad



BIJLAGEN

1. Rapport Regionale verdieping realisatiecapaciteit, samenvatting inventarisatie (Companen)
2. Beleidsreactie regionale verdieping realisatiecapaciteit
3. Rapport Onderzoek actief grondbeleid provincie Noord-Holland (Stadkwadraat en APPM)
4. Beleidsreactie op onderzoek actief grondbeleid provincie Noord-Holland
5. Notitie mogelijkheden woningsplitsing
6. Notitie Stadmakerfonds
7. Voorbeeld maatschappelijke prestatie indicatoren Stadmakersfonds
8. Notitie Lintbebouwing: Probleemlocaties in linten



Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Eindredactie

Provincie Noord-Holland

Grafische verzorging

Xerox® Mediaservices

Haarlem, maart 2022

