

INVESTERINGSKADER VERSNELLEN WONINGBOUW & DUURZAME BEREIKBAARHEID

WONINGBOUW, OV-KNOOPPUNTEN EN DEUR-TOT-DEUR REIS

Inleiding

De woningbouwopgave in Noord-Holland is groot en urgent. Er is een groot tekort aan nieuwe en betaalbare woningen. Tot 2030 willen rijk, provincie en gemeenten samen met betrokken partners 191.000 woningen bouwen. Woningen die passend zijn bij de lokale en regionale behoefte, die goed bereikbaar zijn en in een mooie en gezonde omgeving staan.

Gemeenten hebben een cruciale rol in de woningbouwopgave. In het coalitieakkoord 2023-2027 'Verbindend Vooruit!' is opgenomen dat de provincie gemeenten wil ondersteunen om de woningbouw te versnellen en de regionale woningbouwprogrammering vorm te geven.

De grote woningbouwopgave kan lokaal en regionaal tot een stevige groei van mobiliteit leiden. De provincie zet in op het faciliteren van deze groei met duurzame vervoerwijzen, zoals lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Het merendeel van de woningen wordt gebouwd in integrale gebiedsontwikkelingen en nabij een OV-knooppunt. De provinciale aanpak van de woningbouwopgave en de inzet vanuit het programma OV-knooppunten worden daarom geïntegreerd, om efficiënter en slagvaardiger op te kunnen treden.

Het bestaande instrumentarium voor het versnellen en faciliteren van de woningbouw en het programma OV-knooppunten wordt ook deze coalitieperiode ingezet. In aanvulling daarop is in het coalitieakkoord een investeringskader aangekondigd, waarmee een extra impuls wordt gegeven aan gebiedsontwikkelingen die nodig zijn om de woningbouwopgave te realiseren en te bespoedigen. Deze notitie beschrijft de inzet en werking van het Investeringskader.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 gaat in op de bouwstenen voor het investeringskader en de samenhang daartussen. In hoofdstuk 2 staat de daarbij behorende aanpak. Hoofdstuk 3 beschrijft de doelen en werking van het investeringskader. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de financiën (toedeling middelen en dekking).

Bouwstenen Investeringskader

De grote urgentie, de veranderende marktomstandigheden en de complexiteit van locaties zijn voor GS aanleiding om een actievere en een op uitvoering gerichte rol in te nemen bij projecten, gebiedsontwikkelingen en rond OV-knooppunten. Deze actievere rol en inzet moet bijdragen aan vertrouwen geven aan gemeenten, ontwikkelaars en ook het rijk om op deze gebiedsontwikkelingen en projecten in te zetten en om tot investeringen over te gaan, zodat projecten (sneller) tot uitvoering kunnen komen.

1.1 Woningbouw

In oktober 2022 heeft de provincie met het rijk afgesproken om in de periode 2022 tot en met 2030 in te zetten op de bouw van 184.000 woningen bruto waarmee, na aftrek van sloop, 162.000 woningen netto worden bijgebouwd. Deze afspraak is verwerkt in regionale woondeals met gemeenten en regio's, waarbij ook de randvoorwaarden en de rol van het rijk zijn opgenomen, die noodzakelijk zijn om de afspraak waar te kunnen maken. Na de beoogde herijking van 2024 zal het aantal te bouwen woningen met 7.000 woningen naar boven worden

bijgesteld, naar 191.000. De nadere vertaling van doelen en afspraken zal plaatsvinden in lijn met het wetsvoorstel “Wet versterking regie volkshuisvesting”.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor hun woningbouwopgave, waarbij de provincie de bovenlokale afstemming verzorgt. De provincie ondersteunt gemeenten om de woningbouw te versnellen en regionale woningbouwprogrammering vorm te geven. In de woondeals is daarnaast afgesproken dat de provincie actief stuurt op de kwantitatieve (voldoende plancapaciteit en bouwlocaties) en kwalitatieve woningbouwprogrammering (de prijssegmentering: verdeling sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en overig).

Gezien de complexiteit van de opgave zullen markt en overheden zich volop moeten inspannen om tijdig voldoende (betaalbare) woningen te realiseren. De provincie versterkt haar regierol waarbij de steun verder gaat dan haar reguliere en formele kerntaken. Vanwege de complexiteit van de woningbouwlocaties én de vele gebiedsoverstijgende opgaven, zoals betaalbaarheid van woon- en werkruimten, beschikbaarheid van energie, bereikbaarheid, leefbaarheid, vitaliteit van dorpen en kernen, nabijheid van voorzieningen, gezondheid en klimaat (-adaptiviteit). Uiteindelijk gaat het niet alleen om het snel bouwen van veel woningen, maar om het ontwikkelen van nieuwe leefomgevingen waar mensen decennialang plezierig en gezond kunnen wonen, werken en verblijven.

Coalitieakkoord 2023-2027 ‘Verbindend Vooruit!’

We ondersteunen gemeenten om de woningbouw te versnellen en regionale woningbouwprogrammering vorm te geven. Hiervoor stellen we middelen en instrumenten beschikbaar. Bestaande versnellingsmaatregelen, zoals de flexibele schil met extra ambtelijke capaciteit, de bouwambassadeur, de kernteams versnelling en de OV-knooppuntenaanpak, zetten we voort. Ook verlenen we subsidie voor financiële knelpunten en ondersteunen we aanvragen voor rijkssubsidies. Daarnaast willen we de komende jaren een extra impuls geven aan cruciale gebiedsontwikkelingen die nodig zijn om de woonopgave te realiseren en te bespoedigen. Hiervoor ontwikkelen we vanuit het Masterplan Wonen een Investeringskader Woningbouwontwikkeling en een Stadmakersfonds. Vanuit dit Investeringskader worden in deze coalitieperiode in de vorm van 2 pilotprojecten de effecten (financieel, speculatie, administratieve last en draagvlak) van de inzet van actief grondbeleid onderzocht. Voorwaarde is dat dit in goed overleg en met (financiële) betrokkenheid van de betreffende gemeente gebeurt.

Eerder¹ is geconcludeerd dat er voldoende locaties zijn om de woningaantallen tot 2030 te bouwen en dat er ook voor de periode *na* 2030 al veel plannen en potentiële bouwlocaties beschikbaar zijn. De belangrijkste vraag is of de plannen ook tijdig tot ontwikkeling komen. Er is dan ook geconcludeerd dat er *meer* nodig is om tijdig tot voldoende productie en vooral voldoende betaalbare woningen te kunnen komen. Tot 2030 ligt de focus daarom op het versnellen en het (helpen) tot uitvoering brengen van bestaande plannen, gericht op het realiseren van de afgesproken woningaantallen en de betaalbaarheid daarvan. Zowel de grote integrale gebiedsontwikkelingen als de kleinere en meer lokale projecten dragen hier – in hun eigen mate – aan bij. Voor beiden zijn middelen en instrumenten beschikbaar.

1.2 OV-knooppunten

Het merendeel van de geprogrammeerde woningen (plancapaciteit) ligt in de directe nabijheid van een OV-knooppunt. Ongeveer 60% van de geprogrammeerde woningen ligt binnen 1200 meter

¹ Bron: Masterplan Wonen, versie 1.5

van een OV-knooppunt en meer dan 95% op 10 minuten fietsafstand². OV-knooppunten zijn daarmee belangrijke schakels in de reis van mensen op weg van huis naar werk, voorzieningen of recreatieve bestemmingen.

In het programma OV-Knooppunten staat duurzame verstedelijking op optimaal bereikbare en aantrekkelijke OV-knooppunten centraal. Het programma richt zich op efficiënt ruimtegebruik door het clusteren van functies (wonen, werken en voorzieningen), het optimaliseren van het gebruik van het OV-netwerk en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving rondom knooppunten door het creëren van prettige verblijfsplekken. Zo wordt de bestaande OV-structuur van een regio gebruikt als ruggengraat voor verdere verstedelijking.

Coalitieakkoord 2023-2027 'Verbindend Vooruit!'

"Centrale en goed bereikbare OV-locaties worden steeds belangrijker voor de woningbouwopgave, bereikbaarheid en werkgelegenheid. Ze zorgen voor kortere reistijden, minder verkeersbewegingen en het behoud van groen buiten de steden. Afgelopen jaren heeft de provincie hier via het OV-knooppuntenbeleid stevig op ingezet. En met succes. Een aanzienlijk deel van de nieuw gebouwde woningen is gebouwd in de nabijheid van OV-knooppunten. We zullen dit beleid de komende jaren voortzetten en hiervoor middelen vrijmaken."

Een aantal OV-knooppunten maakt onderdeel uit van het regionale programma Bereikbare Steden. Voor de stadsharten van tien gemeenten³ is een gezamenlijke aanpak uitgewerkt door provincie Noord-Holland, Flevoland, MRA en het rijk. Op basis van gebiedsplannen heeft het rijk bij het BO MIRT 2022 subsidies beschikbaar gesteld voor infrastructuurprojecten die noodzakelijk zijn om de woningbouwproductie te vergroten en te versnellen.

1.3 Deur-tot-deur reis

Een goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen en werkgelegenheid zijn noodzakelijk voor de aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van nieuwe woningen.

De provincie zet met het Perspectief Mobiliteit, de conceptvisie Publieke Mobiliteit en het programma OV-knooppunten in op het faciliteren van de mobiliteitsgroei met duurzame vervoerwijzen (lopen, fiets en vormen van publieke mobiliteit zoals ov en deelmobiliteit). Bij het zoeken naar mobiliteitsoplossingen hanteren we STOMP als prioriteringsprincipe, waarbij STOMP staat voor eerst Stappen (lopen), Trappen (fiets), OV, MaaS en als laatste de Privéauto.

Juist bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten is het belangrijk om al in een vroeg stadium aandacht te besteden aan bereikbaarheid en de kwaliteit van de totale reis 'van deur tot deur'. Het gaat bijvoorbeeld om een goed aanbod van deelmobiliteit, het zorgen voor goede fiets- en wandelroutes, voldoende (fiets)parkeerplekken en passend openbaar vervoer. Dit vraagt in veel gevallen om publieke investeringen die geen onderdeel zijn van de woningbouwontwikkeling en/of niet (volledig) opgebracht kunnen worden vanuit de woningbouwontwikkeling, maar wel noodzakelijk zijn om de woningbouw op gang te krijgen of te faciliteren.

² Bron: Monitor OV-knooppunten 2022-2023

³ Het gaat om acht stadsharten in de MRA en twee net daarbuiten: Almere, Alkmaar, Amstelveen, Haarlem, Hilversum, Hoorn, Hoofddorp, Lelystad, Purmerend en Zaanstad.

Provinciale aanpak

1.2 Adaptieve aanpak

Omdat gebiedsontwikkeling (nog meer dan projectontwikkeling) een integraal en onvoorspelbaar proces is, is de provinciale aanpak adaptief: er wordt ingespeeld op urgente ontwikkelingen en behoeften of kansen die zich op een bepaald moment voordoen. Vanwege de grilligheid van gebiedsontwikkelingsprocessen hebben instrumenten en middelen het meeste effect als zij flexibel kunnen worden ingezet. Jaarlijks wordt de voortgang en de effectiviteit van de uitvoeringsagenda en de daarin opgenomen instrumenten geëvalueerd en bijgesteld. Bestaande inzet kan worden aangepast en er kunnen nieuwe instrumenten worden toegevoegd. Vertrekpunt zijn de instrumenten zoals opgenomen in het coalitieakkoord (zie ook paragraaf 2.6 en bijlage 2).

1.3 Actieve betrokkenheid

De provinciale aanpak gaat uit van een actieve betrokkenheid van de provincie bij gebiedsontwikkelingen. Vanuit deze actieve betrokkenheid wordt samen met de betrokken gemeente(n) en andere stakeholders bepaald op welke wijze de provincie kan ondersteunen en welk instrument kan worden ingezet om een knelpunt weg te nemen of versnelling mogelijk te maken.

De provinciale bouwambassadeur, gebiedsontwikkelaars en OV-knooppuntontwikkelaars hebben een belangrijke positie. Zij zijn vaak het eerste aanspreekpunt voor gemeenten bij de grotere gebiedsontwikkelingen en hebben daarmee een signalerende rol. Ook inhoudelijke beleidsadviseurs, die bijvoorbeeld betrokken zijn bij de regionale versnellingsstafels of beleidsmatig betrokken zijn bij een gebiedsontwikkeling of woningbouwproject, kunnen knelpunten, versnellingsmogelijkheden of meekoppelkansen signaleren en agenderen.

1.3 Regionale samenwerking

Op regionaal niveau heeft de provincie een coördinerende taak voor de volkshuisvesting. Via de woondeals, regionale volkshuisvestingprogramma's (vervolg op de regionale woonakkoorden) en versnellingsstafels wordt gestuurd op het behalen van de overeengekomen afspraken. Deze tafels worden ook gebruikt om ervaringen te delen, knelpunten te signaleren (of op te schalen naar het rijk) en gezamenlijk te zoeken naar oplossingen. Binnen de metropoolregio Amsterdam doen we dit samen met de MRA, betrokken gemeenten en de VRA. Meer informatie: [Woonafspraken](#)

Ook voor de OV-knooppuntenaanpak is regionale samenwerking een belangrijk onderdeel. Met gemeenten, NS, ProRail, VRA en andere stakeholders wordt gewerkt aan regionale strategieën voor versterking van de spoor- en OV-corridors in Noord-Holland (o.a. Regionale Ontwikkelagenda NH). Het doel is de (bovenlokale) ontwikkelingen rondom OV-knooppunten, bijvoorbeeld op het gebied van verstedelijking en het openbaar vervoer, in samenhang te bekijken en afspraken te maken over de doorvertaling van de strategieën naar de lokale gebiedsontwikkelingen rondom de knooppunten. Meer informatie: [OV-knooppunten - Provincie Noord-Holland](#)

Via de aanpak 'Bereikbare Steden' werkt de provincie vanuit de MRA samen met het rijk en de regio aan het versneld realiseren van de plannen voor (hoog)stedelijke gebieden rondom centraal gelegen OV-knooppunten in en nabij de MRA. Meer informatie: [Bereikbare steden in de MRA - metropoolregioamsterdam](#)

1.4 Maatwerk én generieke oplossingen

Door de gecoördineerde regionale aanpak, de bouwambassadeur en de gerichte inzet van o.a. gebiedsontwikkelaars en knooppuntontwikkelaars bestaat een goed beeld van de knelpunten waar gemeenten tegenaan lopen binnen de projecten. Knelpunten zijn niet uitsluitend financieel of gerelateerd aan een tekort aan capaciteit of kennis. Het kan ook gaan om organisatievraagstukken of (locatie)specifieke vraagstukken, bijvoorbeeld rondom geluid, stikstof of energie. Er wordt gericht gekeken op welke wijze de provincie kan bijdragen aan het wegnemen van knelpunten. Als het gaat om generieke knelpunten dan wordt gezocht naar een generieke oplossing, die meerdere gebiedsontwikkelingen kan helpen.

1.5 Langjarig commitment

Grote integrale gebiedsontwikkelingen, zoals Poort van Hoorn, Spoorzone Hoofddorp of Stationsgebied Hilversum kennen een lange voorbereidings- en uitvoeringstijd en veel betrokken publieke en private partijen. Het grote aantal partijen dat actief is bij deze ontwikkelingen maakt ze complex, maar tegelijkertijd ook kansrijk, door de mogelijkheid om geldstromen, kennis en uitvoeringskracht te bundelen. Dit levert kansen voor het efficiënt inzetten van middelen.

Dergelijke ontwikkelingen vergen forse langetermijninvesteringen van zowel publieke als private partijen. Vaak moet in een vroeg stadium van de ontwikkeling al zicht zijn op de totale financieringsstrategie, om daarmee de haalbaarheid van de ontwikkeling vast te stellen. Dit vraagt om een vroegtijdig en langjarig (financieel en bestuurlijk) commitment van de provincie. Als provincie zijn we daarom ook betrokken bij gebiedsontwikkelingen die tot *na* 2030 een bijdrage leveren aan de gezamenlijke opgave en provinciale doelstellingen.

1.6 Provinciale rol en instrumenten

Voor het bereiken van haar doelen werkt de provincie vanuit verschillende rollen. Naast de beleidsmatige rol en de reguliere taken en verantwoordelijkheden van de provincie gaat het om:

1. Kennis-/expertrol (kennisontwikkeling en -deling),
2. Coördinerende/verbindende rol (samenwerking op regionaal-/corridor- /netwerkniveau) en
3. Stimulerende rol (ondersteunen van gemeenten door inzet van instrumenten of financiële middelen bij concrete opgaven).

Om gemeenten te ondersteunen en haar actieve rol in te vullen heeft de provincie –op basis van deze rollen – naast het investeringskader een breed palet aan middelen en instrumenten beschikbaar.

Rollen	Huidige instrumenten	Kennisontwikkeling, data en monitoring	Inzet gebiedsontwikkelaars/	UVR Woonakkoorden Noord-Holland	UVR Versnellen Woningbouw 2021	UVR Flexibele schil 2023	Knelpuntenbudget	OV-fonds (tot 2023)	Investeringskader Versnellen Woningbouw en Duurzame	Stadmakersfonds	Pilots actief grondbeleid
Kennis-/expertrol											
Coördinerende/ verbindende rol											
Stimulerende rol											

Figuur 2. Beschikbare instrumenten per rol

Een groot deel van de instrumenten is erop gericht om projecten in de planvoorbereiding op gang te brengen of te versnellen. Dit doen we door het aanbieden van kennis en expertise of financieel bij te dragen aan de inzet van externe deskundigheid en capaciteit. Met relatief kleine bijdragen kunnen veel projecten en ontwikkelingen worden geholpen.

Een ander deel van de instrumenten is erop gericht om gebiedsontwikkelingen en projecten in de uitvoeringsfase financieel te ondersteunen. Bij gebiedsontwikkelingen en woningbouw zijn vaak grote investeringen in het fysieke domein (openbare ruimte) nodig, die niet of niet volledig kunnen worden gefinancierd door grondopbrengsten, financiële bijdragen en (anterieur) kostenverhaal. De beschikbare instrumenten zijn uitgebreider beschreven in bijlage 2.

Innovatie en ontwikkeling nieuwe instrumenten

Signalen uit de markt en/of maatschappelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassing van bestaande instrumenten of de ontwikkeling van nieuwe instrumenten. Vragen die momenteel o.a. voorliggen:

- Kunnen we gemeenten – aanvullend op de bestaande instrumenten – nog verder ondersteunen om het planproces te optimaliseren? Zowel in capaciteit als in kwaliteit.
- Hoe kunnen we gericht helpen om woningbouwlocaties tijdig (of tijdelijk) te kunnen voorzien van elektriciteit/ energie?
- Hoe kunnen we partijen stimuleren om planprocessen gelijk te schakelen en planproducten eerder in het planproces opstellen. Helpt het als we plankosten voorfinancieren? Dit zou aanvullend zijn op de al bestaande instrumenten (flexibele schil, financiële bijdragen aan proceskosten).

In deze coalitieperiode is een budget van €1.500.000,- beschikbaar voor kennis- en instrumentontwikkeling ter ondersteuning van gemeenten, onderzoeken over specifieke onderwerpen die voortkomen uit de gebiedsontwikkelingen en/of de regionale samenwerking (o.a. de versnellingstafels, regionale corridor aanpak van OV-knooppunten, Regionaal OV-toekomstbeeld). Ook is het budget in te zetten voor onderzoek en innovatie ten behoeve van de eigen provinciale aanpak.

3 Investeringskader Versnellen Woningbouw en Duurzame Bereikbaarheid

3.1 Doelstelling

Het Investeringskader Versnellen Woningbouw en Duurzame Bereikbaarheid (hierna: Investeringskader) is gericht op integrale gebiedsontwikkelingen en projecten die nodig zijn voor het behalen of faciliteren van de provinciale woningbouwdoelstelling tot en met 2030. De inzet van het Investeringskader richt zich daarom op de volgende hoofddoelstelling:

Een impuls geven aan gebiedsontwikkelingen en projecten (woningbouw én OV-knooppunten) die nodig zijn om de woningbouwopgave tot en met 2030 in Noord-Holland te realiseren, te versnellen of te faciliteren.

Door de inzet van het Investeringskader:

1. komt de gebiedsontwikkeling of het project op gang of wordt deze versneld;
2. neemt het aantal (betaalbare) woningen in de gebiedsontwikkeling of het project toe;

3. wordt nabijheid gecreëerd, door het benutten van ruimte rondom OV-knooppunten (wonen, werken, voorzieningen), het versterken van kwaliteit van het OV-knooppunt en/of het verbeteren van de multimodale deur-tot-deur reis.

3.2 Reikwijdte

Het Investeringskader is bedoeld voor subsidiebijdragen aan gemeenten of om als provincie zelf te besteden. Het is gericht op publieke investeringen en publieke activiteiten binnen een project of gebiedsontwikkeling, of op bovenplanse investeringen die (aantoonbaar) niet vanuit de gebiedsontwikkeling of het project (grondopbrengsten) kunnen worden opgebracht.

Het streven is om met de inzet van het Investeringskader een zo groot mogelijk effect te behalen uit de beschikbare middelen. Dit betekent dat er vooraf scherp beoordeeld zal worden of een financiële bijdrage aan een project echt noodzakelijk is en in welke mate een project bijdraagt aan de genoemde doelstellingen. Dit wordt niet enkel bepaald door de omvang van een project, maar ook door de inhoudelijke componenten, het maatschappelijk belang én het moment van uitvoering. De woningbouwopgave is tenslotte urgent. Hoe eerder de uitvoering van een project start, hoe eerder het project een bijdrage levert aan deze opgave.

Voor de inzet van het Investeringskader wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën ontwikkelingen:

Categorie 1. Grote integrale gebiedsontwikkelingen van regionaal of bovenregionaal belang, waarin verschillende opgaven samenkomen en die een belangrijke bijdrage leveren aan de doelen en subdoelen van het Investeringskader (paragraaf 3.1). Bijvoorbeeld in aantallen woningen of positie in het mobiliteitsnetwerk (in geval van een OV-knooppuntontwikkeling). Deze ontwikkelingen kennen vaak een langere planvoorbereiding, een veelheid aan opgaven, grote complexiteit en vergen bovendien investeringen in publieke voorzieningen die niet alleen uit de gebiedsontwikkeling zelf kunnen worden opgebracht. In veel gevallen zijn of worden we als provincie direct betrokken bij deze gebiedsontwikkelingen en is er sprake van een langdurige (gebiedsgerichte of regionale) samenwerking.

Voor veel gebiedsontwikkelingen geldt dat verkregen rijksbijdragen regionale cofinanciering vereisen. Dit geldt bijvoorbeeld voor alle Bereikbare Steden, grote OV-knooppuntontwikkelingen en de projecten waaraan in het BO-Mirt (najaar 2022) en het BO Leefomgeving (voorjaar 2023) rijksbijdragen zijn toegekend. Een bijdrage uit het Investeringskader kan onderdeel zijn van de regionale cofinanciering, om daarmee de totale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Vaak werken publieke partijen (gemeenten, VRA, NS, ProRail, ministeries) al in een vroeg stadium samen om tot een (financieel) haalbare ontwikkeling te komen. Het Investeringskader is ook beschikbaar om in de voorfase (verkenningfase, planstudiefase) bij te kunnen dragen in plan- en proceskosten die noodzakelijk zijn om dergelijke gebiedsontwikkelingen tijdig voor te bereiden.

Categorie 2. Woningbouwprojecten en projecten die faciliterend zijn aan de woningbouwopgave. Deze zijn kleiner in omvang en van lokaal of regionaal belang. Bijvoorbeeld omdat ze bijdragen aan de woningbouwopgave, de leefbaarheid of aan beweging/ doorstroming in de lokale woningmarkt. Deze projecten hebben bijvoorbeeld een concreet en specifiek (financieel) knelpunt dat weggenomen moet worden, of zijn kansrijk om bijvoorbeeld meer (betaalbare) woningen toe

te voegen. In veel gevallen zal een project (gezien aard en omvang) niet volledig bijdragen aan *alle* doelen en subdoelen van het Investeringskader (paragraaf 3.1). Ook bij deze projecten is het belangrijk om in een vroeg stadium voldoende aandacht te besteden aan benodigde mobiliteitsoplossingen (uitgaand van het STOMP-principe) en de kwaliteit van de totale reis 'van deur tot deur'.

De provinciale betrokkenheid is hierbij vaak beperkter en de planvoorbereiding duurt – vanwege de beperktere complexiteit - vaak korter. Door een snelle (financiële) interventie zouden deze projecten alsnog op korte termijn tot realisatie kunnen komen, of kunnen meer (betaalbare) woningen worden gebouwd. Voor dergelijke projecten was voorheen het knelpuntenbudget (paragraaf 3.4.1) beschikbaar. Dit budget maakt nu onderdeel uit van het Investeringskader.

Bij categorie 2 kan het ook gaan om projecten die niet van de grond komen, waarvan het planproces is vastgelopen of die kans hebben om te versnellen. In een vroeg stadium van de planontwikkeling is het voor partijen soms moeilijk om financiële dekking te vinden voor proceskosten, planproducten of het uitvoeren van benodigde onderzoeken. Mede omdat in dit stadium nog altijd niet zeker is of de planontwikkeling uiteindelijk doorgaat. Het budget kan gericht worden ingezet om de haalbaarheid van de ontwikkeling in een vroeg stadium te onderzoeken, de planontwikkeling op gang te brengen of te versnellen, of bijvoorbeeld een gezamenlijke procesbegeleider in te zetten.

3.3 Voorwaarden aan een financiële bijdrage – per categorie

Beide categorieën projecten verschillen in aard, omvang, doorlooptijd en provinciale betrokkenheid. De voorwaarden die per categorie worden gesteld aan een financiële bijdrage (in de vorm van een subsidie) uit het Investeringskader verschillen daarom ook.

3.3.1 Categorie 1. Grote integrale gebiedsontwikkelingen

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het Investeringskader moet voldaan worden aan de onderstaande voorwaarden.

A. Het project draagt naar het oordeel van Gedeputeerde Staten in voldoende mate bij aan de provinciale doelstellingen.

1. Het project draagt bij aan de provinciale doelstellingen ten aanzien van Wonen en OV-knooppunten, zoals benoemd in paragraaf 3.1 onder 1 **en/of** 2 **én** 3.
2. De gevraagde financiële bijdrage aan het project (kosten) en de daaruit voortkomende provinciale inspanning verhouden zich in voldoende mate tot de bijdrage (baten) van het project aan de provinciale doelstellingen.
3. In het project is sprake van een programmatische en ruimtelijke ambitie, een mobiliteitsprofiel en kwaliteit van de leefomgeving die passend zijn voor de locatie en aansluiten op het provinciaal beleid.
4. Het project waaraan wordt bijgedragen past binnen geldend provinciaal beleid en geldende wet- en regelgeving.
5. Het project waaraan wordt bijgedragen past binnen de regionale woonafspraken van de Woondeals.
6. Er is sprake van minimaal 30% sociale huur en 66% betaalbare huur- en koopwoningen (inclusief het aandeel sociale huur), tenzij:
 - a. dit elders in de gemeente al in voldoende mate in andere projecten wordt gerealiseerd en de totale betaalbare programmering binnen de gemeente in lijn is met de Woondealafspraken, of;

- b. de bestaande voorraad sociale huur van de gemeente boven het landelijk gemiddelde ligt en er binnen deze gemeente en binnen de tweederde betaalbare nieuwbouw minimaal 40% in het middensegment wordt gerealiseerd.
 - c. er voor het project al een woningbouwprogramma is vastgesteld via een raads- of collegebesluit voorafgaand het tekenen van de Woondeal (voor 16 maart 2023)
7. Er is in voldoende mate geborgd dat betaalbare huurwoningen ook op de langere termijn als 'betaalbaar' beschikbaar blijven. In lijn met de richtlijnen van het Rijk die ook in de woondeals zijn opgenomen betekent dit voor sociale huur dat wordt vastgelegd dat dit minimaal 25 jaar in stand gehouden wordt en voor middenhuur minimaal 10 jaar. Ingeval de sociale huurwoningen worden gebouwd en geëxploiteerd door toegelaten instellingen (woningcorporaties) gelden deze richtlijnen niet.

Noot: Punt 5, 6 en 7 gelden voor projecten waarbinnen sprake is van een woningbouwopgave. Het kan ook zijn dat de provincie bijdraagt aan een project dat geen woningbouw bevat (bijvoorbeeld een mobiliteitsproject), maar wel faciliterend is aan de woningbouw. In dat geval wordt beoordeeld of de betrokken gemeente in lijn met deze voorwaarden werkt aan haar woningbouwopgave.

B. Realisatie van het project start uiterlijk binnen drie jaar na subsidieverlening.

1. Richtsnoer is dat de realisatie van het project of deelproject, ingeval van een integrale gebiedsontwikkeling, start binnen drie jaar na toekenning van de bijdrage en uiterlijk gereed is op 31 december 2030. Ingeval van infrastructuur, mobiliteitsmaatregelen en bovenplanse voorzieningen geldt dat deze uiterlijk gereed zijn op 31 december 2035.
2. Bij de aanvraag van een subsidiebijdrage moet worden aangetoond dat de gebiedsontwikkeling of het project waaraan wordt bijgedragen daadwerkelijk op tijd kan starten. Er moet sprake zijn van een realistisch haalbaar tijdpad, inclusief de bijbehorende onderbouwing en maatregelen om het risico op vertraging te beheersen. Het gaat o.a. om de nog door te lopen planologische procedures of vergunningentrajecten, de mate van zekerheid dat het project bij een positief besluit over de gevraagde subsidiebijdrage doorgaat, op tijd start en voldoende snel wordt gerealiseerd.
3. Gedeputeerde Staten *kunnen* besluiten af te wijken van de bovenstaande data. Bijvoorbeeld om bij te kunnen dragen aan grootschalige gebiedsontwikkelingen die tijdig starten, maar vanwege omvang en complexiteit een veel langere doorlooptijd kennen. Of om bij te dragen aan plan- of proceskosten van projecten en gebiedsontwikkelingen in een vroeg stadium van de planontwikkeling (planstudie, verkenning, haalbaarheidsstudie) waarvan nog niet zeker is of de planontwikkeling uiteindelijk doorgaat of tijdig start. Een bijdrage dient in dat geval juist om tot een (financieel) haalbare ontwikkeling te komen en daarmee de planontwikkeling op gang te brengen of te versnellen.

C. De gevraagde financiële bijdrage is naar het oordeel van Gedeputeerde Staten noodzakelijk, realistisch en voldoende onderbouwd.

1. Middelen uit het investeringskader zijn beschikbaar voor projecten waarvan is aangetoond dat ze zonder provinciale bijdrage, niet op gang komen, dreigen stil te vallen of te vertragen. Het tekort is voldoende onderbouwd en gevalideerd en er is geen andere financieringsmogelijkheid; alle andere financiële mogelijkheden (eigen middelen gemeente, subsidies en regelingen) om het tekort te dichten zijn aangewend, en/of de bijdrage is noodzakelijk als onderdeel van financieringsafspraken tussen rijk en regio (cofinanciering).

2. De gevraagde bijdrage dient voor publieke investeringen en publieke activiteiten binnen een gebiedsontwikkeling, of voor bovenplanse of grootschalige investeringen die (aantoonbaar) niet of niet volledig vanuit de gebiedsontwikkeling kunnen worden gefinancierd.
3. De projectscope, beoogde activiteiten en resultaten zijn voldoende duidelijk en gedetailleerd omschreven.
4. Er is sprake van een realistische en haalbare businesscase, die zich qua uitwerking en diepgang verhoudt tot de projectfase waarin het project zich bevindt.
5. De opgevoerde activiteiten/ projectonderdelen waarvoor subsidie wordt verstrekt zijn toerekenbaar aan het project en beoordeeld op (geoorloofde) staatssteun⁴.
6. De opgevoerde kosten zijn proportioneel en in verhouding tot de bijdragen van andere betrokken stakeholders.
7. Er is kwalitatief en financieel geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden van het project. De opgevoerde kosten kunnen niet worden opgebracht uit de gebiedsontwikkeling of door optimalisaties binnen de opgevoerde projectonderdelen, zonder dat dit te veel ten koste gaat van de beoogde kwaliteit of het beoogde programma.
8. De gevraagde bijdrage is eenmalig, voor een vast bedrag en wordt niet geïndexeerd.

Dit vergt dat de gemeente volledig inzicht geeft in financiering van de activiteiten en grondexploitatie en dat zij de noodzaak voor financiële hulp aantoont (open boek).

3.3.2 Categorie 2. Woningbouwprojecten en projecten die faciliterend zijn aan de woningbouwopgave

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het Investeringskader moet voldaan worden aan de onderstaande voorwaarden.

A. Het project draagt naar het oordeel van Gedeputeerde Staten in voldoende mate bij aan de provinciale doelstellingen.

1. Het project draagt bij aan de provinciale doelstellingen ten aanzien van Wonen **en/of** OV-knooppunten, zoals benoemd in paragraaf 3.1 onder 1 **en/of** 2 **en/of** 3.
2. De gevraagde financiële bijdrage aan het project (kosten) en de daaruit voortkomende provinciale inspanning verhouden zich in voldoende mate tot de bijdrage (baten) van het project aan de provinciale doelstellingen.
3. In het project is sprake van een programmatische en ruimtelijke ambitie, een mobiliteitsprofiel en kwaliteit van de leefomgeving die passend zijn voor de locatie en aansluiten op het provinciaal beleid.
4. Het project waaraan wordt bijgedragen past binnen geldend provinciaal beleid en geldende wet- en regelgeving.
5. Het project waaraan wordt bijgedragen past binnen de regionale woonafspraken van de Woondeals.
6. Er is sprake van minimaal 30% sociale huur en 66% betaalbare huur- en koopwoningen (inclusief het aandeel sociale huur), tenzij:
 - a. dit elders in de gemeente al in voldoende mate in andere projecten wordt gerealiseerd en de totale betaalbare programmering binnen de gemeente in lijn is met de Woondealafspraken, of;
 - b. de bestaande voorraad sociale huur van de gemeente boven het landelijk gemiddelde ligt en er binnen deze gemeente en binnen de tweederde betaalbare nieuwbouw minimaal 40% in het middensegment wordt gerealiseerd.

⁴ In principe is dit risico niet aan de orde, omdat het investeringskader is gericht op het publieke tekort en bijdragen worden verstrekt aan gemeenten.

- c. er voor het project al een woningbouwprogramma is vastgesteld via een raads- of collegebesluit voorafgaand het tekenen van de Woondeal (voor 16 maart 2023)
7. Er is in voldoende mate geborgd dat betaalbare huurwoningen ook op de langere termijn als 'betaalbaar' beschikbaar blijven. In lijn met de richtlijnen van het Rijk die ook in de woondeals zijn opgenomen betekent dit voor sociale huur dat dit minimaal 25 jaar in stand gehouden wordt en voor middenhuur minimaal 10 jaar. Ingeval de sociale huurwoningen worden gebouwd en geëxploiteerd door toegelaten instellingen (woningcorporaties) gelden deze richtlijnen niet.

Noot: Punt 5, 6 en 7 gelden voor projecten waarbinnen sprake is van een woningbouwopgave. Het kan ook zijn dat de provincie bijdraagt aan een project dat geen woningbouw bevat (bijvoorbeeld een mobiliteitsproject), maar wel faciliterend is aan de woningbouw. In dat geval wordt beoordeeld of de betrokken gemeente in lijn met deze voorwaarden werkt aan haar woningbouwopgave.

B. Realisatie van het project start uiterlijk binnen drie jaar na subsidieverlening.

1. Richtsnoer is dat de realisatie van het project start binnen drie jaar na toekenning van de bijdrage en uiterlijk gereed is op 31 december 2030.
2. Bij de aanvraag van een subsidiebijdrage moet worden aangetoond dat de gebiedsontwikkeling of het project waaraan wordt bijgedragen daadwerkelijk op tijd kan starten. Er moet sprake zijn van een realistisch haalbaar tijdpad, inclusief de bijbehorende onderbouwing en maatregelen om het risico op vertraging te beheersen. Het gaat o.a. om de nog door te lopen planologische procedures of vergunningentrajecten, de mate van zekerheid dat het project bij een positief besluit over de gevraagde subsidiebijdrage doorgaat, op tijd start en voldoende snel wordt gerealiseerd.
3. Gedeputeerde Staten *kunnen* besluiten af te wijken van de bovenstaande data. Bijvoorbeeld om bij te kunnen dragen aan grootschalige gebiedsontwikkelingen die tijdig starten, maar vanwege omvang en complexiteit een veel langere doorlooptijd kennen. Of om bij te dragen aan plan- of proceskosten van projecten en gebiedsontwikkelingen in een vroeg stadium van de planontwikkeling (planstudie, verkenning, haalbaarheidsstudie) waarvan nog niet zeker is of de planontwikkeling uiteindelijk doorgaat of tijdig start. Een bijdrage dient in dat geval juist om tot een (financieel) haalbare ontwikkeling te komen en daarmee de planontwikkeling op gang te brengen of te versnellen.

C. De gevraagde financiële bijdrage is naar het oordeel van Gedeputeerde Staten noodzakelijk, realistisch en voldoende onderbouwd.

1. Middelen uit het investeringskader zijn beschikbaar voor projecten waarvan is aangetoond dat ze zonder provinciale bijdrage, niet op gang komen, dreigen stil te vallen of te vertragen. Het tekort is voldoende onderbouwd en gevalideerd en er is geen andere financieringsmogelijkheid; alle andere financiële mogelijkheden (eigen middelen gemeente, subsidies en regelingen) om het tekort te dichten zijn aangewend, en/of de bijdrage is noodzakelijk als onderdeel van financieringsafspraken tussen rijk en regio (cofinanciering).
2. De gevraagde bijdrage dient voor publieke investeringen en publieke activiteiten binnen een gebiedsontwikkeling, of op bovenplanse investeringen die (aantoonbaar) niet of niet volledig vanuit de gebiedsontwikkeling kunnen worden gefinancierd.
3. De projectscope, beoogde activiteiten en resultaten zijn voldoende duidelijk en gedetailleerd omschreven.

4. Er is sprake van een realistische en haalbare businesscase, die zich qua uitwerking en diepgang verhoudt tot de projectfase waarin het project zich bevindt.
5. De opgevoerde activiteiten/ projectonderdelen waarvoor subsidie wordt verstrekt zijn toerekenbaar aan het project en beoordeeld op (ongeoorloofde) staatssteun⁵.
6. De opgevoerde kosten zijn proportioneel en in verhouding tot de bijdragen van andere betrokken stakeholders.
7. Er is kwalitatief en financieel geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden van het project. De opgevoerde kosten kunnen niet worden opgebracht uit de gebiedsontwikkeling of door optimalisaties binnen de opgevoerde projectonderdelen, zonder dat dit te veel ten koste gaat van de beoogde kwaliteit of het beoogde programma.
8. De gevraagde bijdrage is eenmalig, voor een vast bedrag en wordt niet geïndexeerd.

Dit vergt dat de gemeente volledig inzicht geeft in financiering van de activiteiten en grondexploitatie en dat zij de noodzaak voor financiële hulp aantoot (open boek).

Werkwijze

Het Investeringskader gaat uit van een actieve en inhoudelijke betrokkenheid van de provincie. Vanuit deze betrokkenheid bepalen we – met de betreffende gemeente en stakeholders – wat nodig is om een project of gebiedsontwikkeling verder te brengen, welke instrumenten daarvoor het meest geschikt zijn en op welke wijze de provincie betrokken blijft na verstrekking van een bijdrage uit het Investeringskader. De werkwijze bestaat in hoofdlijnen uit de volgende stappen:

1. Een gemeente benadert de provincie over een project of gebiedsontwikkeling (hierna: project). Dit kan bijvoorbeeld via lopende samenwerking, de versnellingstafels, de provinciale gebiedsontwikkelaars en uiteindelijk via het loket dat de provincie inricht voor ondersteuning aan woningbouw.
2. Gezamenlijk wordt bepaald of en op welke wijze de provincie kan ondersteunen en welk instrument kan worden ingezet om een knelpunt binnen het project weg te nemen of versnelling mogelijk te maken. Gemeente en provincie stellen daarbij (ambtelijk) vast dat een bijdrage uit het Investeringskader hieraan bij kan dragen en – waarschijnlijk - past binnen de doelstellingen van het investeringskader.
3. Het project wordt verder verkend, waarbij wordt beoordeeld welke onderdelen van het project voor een bijdrage in aanmerking kunnen komen en of kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden (paragraaf 3.3.1 of 3.3.2 onder A, B en C). Uiteindelijk leidt dit tot een gedetailleerd en onderbouwd voorstel waarin is beschreven voor welke onderdelen van het project een subsidiebijdrage noodzakelijk is, inclusief alle informatie die nodig is om dit te kunnen beoordelen. Het voorstel wordt door beoordeeld aan de hand van de van de bovenbeschreven voorwaarden (A, B en C). Hiervoor kan de provincie externe deskundigheid inzetten (planeconoom, kostendeskundigen, deskundigen op het gebied van risicomangement etc.). Daarbij wordt vastgesteld welke onderdelen van het project voor een bijdrage in aanmerking komen. Er wordt ook beoordeeld of het project en de voorgenomen subsidiebijdrage voldoen aan geldende wet- en regelgeving (o.a. staatssteun).
4. Bij een positieve beoordeling kan tot aanvraag en subsidieverlening worden overgegaan.

⁵ In principe is dit risico niet aan de orde, omdat het investeringskader is gericht op het publieke tekort en bijdragen worden verstrekt aan gemeenten.

Vanuit het Investeringskader kan een subsidiebijdrage worden verstrekt aan gebiedsontwikkelingen en projecten die naar het oordeel van Gedeputeerde Staten voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Aan de subsidie kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van het op te leveren projectresultaat en de voortgang van het project. Als bij de eindafrekening of op basis van tussentijdse verantwoording blijkt dat niet kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden, dan treden partijen in overleg. In het uiterste geval kan de provincie de verleende subsidie intrekken of het subsidiebedrag lager vaststellen.

Middelen Wonen conform coalitieakkoord	
<i>Onderzoekskosten</i>	€1.500.000,-
<i>Stadsmakersfonds</i>	€1.000.000,-
<i>Knelpuntenbudget</i>	€7.000.000,-
<i>Investeringskader</i>	€70.000.000,-
<i>Totaal</i>	€79.500.000,-

In de eerste begrotingswijziging 2024 is besloten tot een onttrekking van €581.000,-. Daarmee resteert €69.419.000,- voor het Investeringskader. Het voorstel is om het Investeringskader en het knelpuntenbudget samen te voegen tot één budget van €76.419.000,- dat beschikbaar is voor de periode 2024-2027.

Opbouw middelen investeringskader	
<i>Knelpuntenbudget</i>	€7.000.000,-
<i>Investeringskader</i>	€70.000.000,-
<i>Onttrekking eerste begrotingswijziging 2024</i>	€-581.000,-
<i>Totaal</i>	€76.419.000,-

Binnen dit budget wordt €55.000.000,- geormerkt voor de grote gebiedsontwikkelingen (Categorie 1) en €10.000.000,- voor woningbouwprojecten en projecten die faciliterend zijn aan de woningbouwopgave (Categorie 2). Het resterende budget wordt nu nog niet toegedeeld en is beschikbaar voor nieuw te ontwikkelen instrumenten die bijdragen aan de doelstellingen van het Investeringskader (zie paragraaf 3.11), indien Gedeputeerde Staten daartoe besluiten. Omdat dit budget nog niet gelabeld is kan dit budget eventueel nog worden toebedeeld aan categorie 1 of 2. De toedeling van de budgetten binnen het Investeringskader kan jaarlijks worden bijgesteld.

Toedeling Investeringskader	
<i>Categorie 1. Grote gebiedsontwikkelingen</i>	€55.000.000,-
<i>Categorie 2. Kleine(re) projecten</i>	€10.000.000,-
<i>Nieuw te ontwikkelen instrumenten. (of extra t.b.v. Categorie 1. of 2.)</i>	€11.419.000,-
<i>Totaal Investeringskader</i>	€76.419.000,-

Bijlage 1. Toelichting beschikbare instrumenten

1. Kennisontwikkeling, data en monitoring

Met o.a. het Dashboard Wonen, het Kennisportaal en het Dashboard OV-knooppunten, wordt actief ingezet op het ontwikkelen en delen van kennis en data. Afhankelijk van de behoefte, worden nieuwe (kennis)producten of instrumenten ontwikkeld en gedeeld. De kennisportalen worden ook ingezet om de voortgang van de opgaven te monitoren en informatie hierover actief te delen met betrokken stakeholders (gemeenten en marktpartijen). Dit gebeurt ook via de Monitor OV-Knooppunten en de Monitor Woningbouw. {Koppeling website}

In deze coalitieperiode is een budget van €1.500.000,- beschikbaar voor kennis- en instrumentontwikkeling ter ondersteuning van gemeenten, onderzoeken over specifieke onderwerpen die voortkomen uit de gebiedsontwikkelingen en/of de regionale samenwerking (o.a. de versnellingstafels, regionale corridor aanpak van OV-knooppunten, Regionaal OV-toekomstbeeld). Ook is het budget in te zetten voor onderzoek en innovatie ten behoeve van de eigen provinciale aanpak.

2. Inzet gebiedsontwikkelaars (en OV-knooppuntontwikkelaars)

De provincie zet gebiedsontwikkelaars in die gemeenten (uitvoerings)gericht kunnen ondersteunen, helpen en adviseren. De mate van betrokkenheid is afhankelijk van de vraag van de betreffende gemeente, de urgentie van de opgave en de grootte en complexiteit van de gebiedsontwikkeling.

De provinciale gebiedsontwikkelaars hebben ook een belangrijke rol bij het inventariseren en concretiseren van knelpunten en inzet van de instrumenten om deze knelpunten weg te nemen. De provinciale gebiedsontwikkelaars brengen hiertoe samen met de gemeenten in beeld:

- bij welke van de gebiedsontwikkelingen behoefte is aan een actieve rol van de provincie, wat voor samenwerking passend is, waar dit aansluit bij de doelstellingen van de provincie;
- welke hulp en/of instrumenten in de betreffende gebiedsontwikkeling doorslaggevend kunnen zijn. Bijvoorbeeld inzet van financiële instrumenten of het inbrengen van expertise of capaciteit.

De hulpvraag is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt en kan daarom gedurende het gebiedsontwikkelp proces wijzigen.

Het team gebiedsontwikkelaars wordt komende periode uitgebreid en verbreed qua kennis en expertise.

3. Uitvoeringsregeling Woonakkoorden Noord-Holland

De Uitvoeringsregeling Woonakkoorden Noord-Holland heeft als doelstelling om subsidie te verlenen aan gemeenten voor activiteiten die aansluiten bij de afspraken in het door de regio en door Gedeputeerde Staten overeengekomen woonakkoord, vanwege het belang van de regionale samenwerking tussen gemeenten, het stimuleren van de woningmarkt en verbetering van bestaande bouw. De regeling loopt tot en met 2025. Voor deze regeling was in totaal €2.519.000, -- (het subsidieplafond) beschikbaar. Er is nog circa €500.000, - beschikbaar (stand 1-1-2024) [Link](#)

4. Uitvoeringsregeling Versnelling Woningbouw 2021 (kleine flexibele schil)

De uitvoeringsregeling 'Versnelling Woningbouw 2021' dient de versnelling van woningbouw binnen een gemeente te bevorderen door cofinanciering van tijdelijke inhuur van personeel (kennis en capaciteit). Voor deze regeling is in totaal €2.500.000,- (het subsidieplafond) voor de duur van deze uitvoeringsregeling beschikbaar. Looptijd van 1 juli 2021 tot 1 oktober 2024. Per 1-1-2024 is nog ca. €900.000,- subsidie beschikbaar. In het coalitieakkoord is het voornemen uitgesproken om de 'flexibele schil' instrumenten voort te zetten. Hiervoor is structureel (in totaal) €3.000.000,- vrijgemaakt. [Link](#)

5. Uitvoeringsregeling Flexibele schil Versnelling woningbouw 2023 (grote flexibele schil)

De uitvoeringsregeling 'Flexibele schil Versnelling woningbouw gebiedsontwikkelingsteams gemeenten Noord-Holland 2023' is ook bedoeld om de versnelling van woningbouw te bevorderen door cofinanciering van tijdelijke inhuur van personeel (kennis en capaciteit). De uitvoeringsregeling is gericht op grotere projecten (250+ woningen) en beschikbaar voor gemeenten én regio's. Voor deze uitvoeringsregeling is tot 1 oktober 2024 €7.000.000,- beschikbaar. Per 1-1-2024 is nog het gehele budget beschikbaar, al wordt voor ca. €4.500.000,- aan aanvragen over 2023 op dit moment de subsidieverstreking afgehandeld (dit gezien de regeling pas eind 2023 gepubliceerd is). In het coalitieakkoord is het voornemen uitgesproken om de 'flexibele schil' instrumenten voort te zetten. Hiervoor is structureel (in totaal) €3.000.000,- vrijgemaakt. [Link](#)

6. Knelpuntenbudget

In het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk bouwen en Versnellen Woningbouwproductie (Uvp, december 2017) heeft de provincie een 'knelpuntenbudget' geïntroduceerd, beschikbaar voor projecten die op korte termijn tot uitvoering kunnen komen. Het knelpuntenbudget diende om financiële knelpunten in projecten weg te nemen en zo te zorgen voor versnelde realisatie van woningbouw. In het coalitieakkoord is het voornemen uitgesproken om dit ook voor de komende jaren mogelijk te maken. Voor deze coalitieperiode is een budget beschikbaar van €7.000.000,-.

De beoogde inzet van het knelpuntenbudget en de daaraan gestelde voorwaarden komen grotendeels overeen met de inzet van het nieuwe Investeringskader Versnellen Woningbouw en Duurzame Bereikbaarheid. De inzet van dit budget verloopt daarom via de werkwijze van het Investeringskader (zie hoofdstuk 3).

7. OV-fonds

In de coalitieperiode 2019 – 2023 was een OV-fonds beschikbaar van €20.000.000,- ten behoeve van grootschalige gebiedsontwikkelingen rondom OV-knooppunten, met als doel woon- en werkgebieden duurzaam met elkaar te verbinden. Het OV-fonds is volledig toegekend aan projecten. Uitkering, verantwoording en afrekening van de toegekende subsidies uit het OV-fonds loopt komende jaren nog door. Nieuwe subsidiebijdragen worden toegekend vanuit het Investeringskader (zie hoofdstuk 4).

8. Investeringskader Versnellen Woningbouw en Duurzame Bereikbaarheid

In het coalitieakkoord is €70.000.000,- vrijgemaakt voor een investeringskader, om de komende jaren een gerichte extra impuls te geven aan gebiedsontwikkelingen en projecten die nodig zijn om de woonopgave te realiseren, te faciliteren of te bespoedigen. Met het investeringskader kan de provincie financiële interventies plegen die leiden tot een doorbraak in de haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen en projecten, door verbetering van de businesscase, het wegnemen van

risico's en knelpunten of bijdragen aan de financierbaarheid. De toepassing en werkwijze van het Investeringskader is uitgewerkt in Hoofdstuk 4.

9. Stadmakersfonds

In het coalitieakkoord is €1.000.000- vrijgemaakt voor het Stadmakersfonds. Het Stadmakersfonds draagt bij aan een levendige en inclusieve stad door te investeren in initiatieven met maatschappelijke meerwaarde en redelijk economisch rendement. Het fonds is matchmaker tussen stadmakers en investeerders. Het helpt initiatieven hun vastgoed en grond aan te kopen, en de bouw te financieren. Daarnaast adviseert het fonds stadmakers over het opzetten van een haalbare businesscase.

10. Pilots actief grondbeleid

Vanuit dit Investeringskader worden deze coalitieperiode de effecten (financieel, speculatie, administratieve last en draagvlak) van de inzet van actief grondbeleid onderzocht, in de vorm van twee mogelijke pilotprojecten. Deze pilots worden opgepakt en uitgewerkt indien zich hiervoor een kans voordoet.