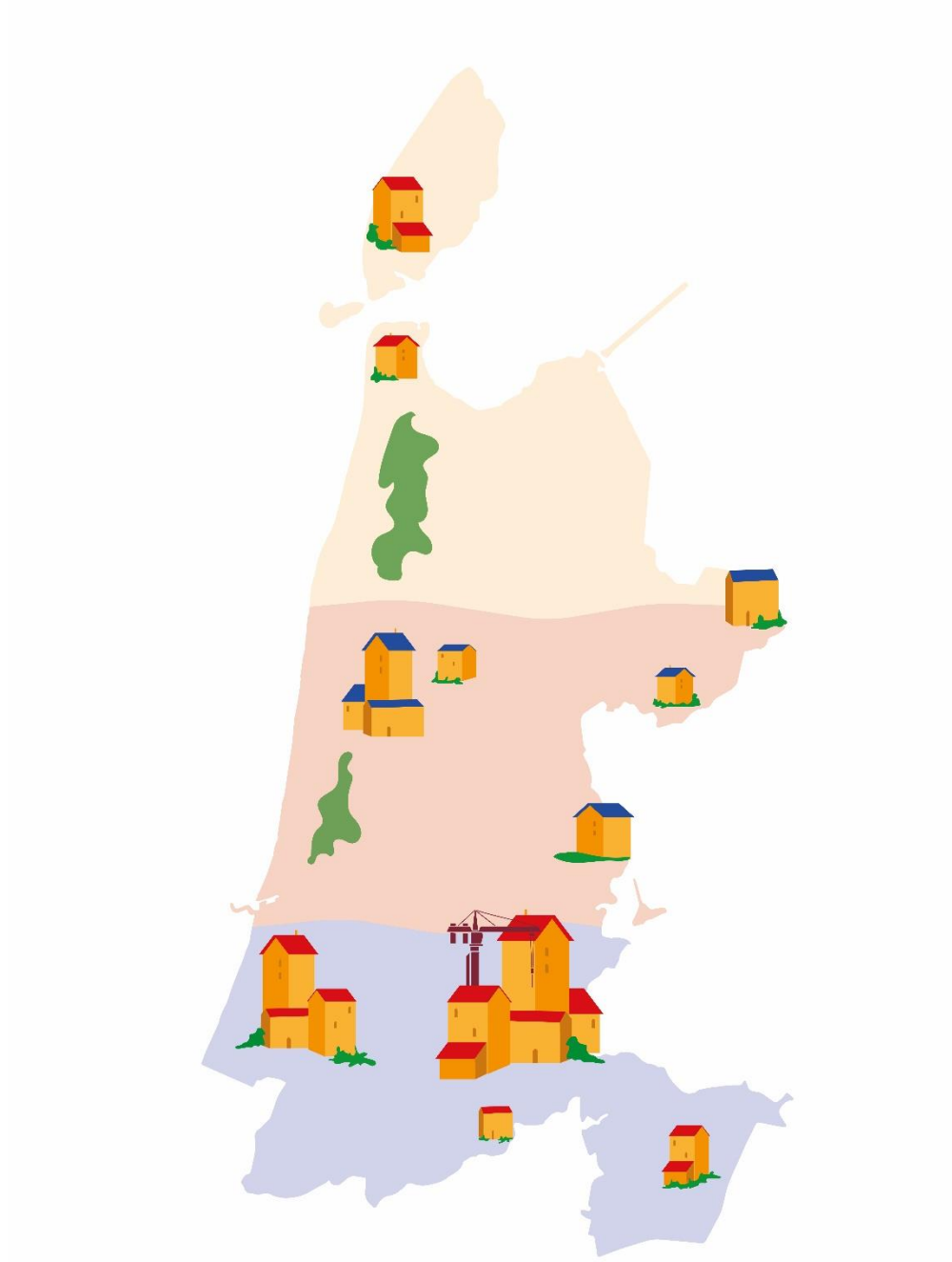


Rapportage Bouwambassadeur

Storm op komst: samenwerking voorop!



7 december 2022

Provincie Noord-Holland



Managementsamenvatting

In de Rapportage van de Bouwambassadeur van 2021 is veel geschreven over de organisaties van gemeenten in relatie tot de woningbouwopgave. Waar we eerst nog veel beheergemeenten tegen kwamen zien we nu dat veel gemeenten op weg zijn om zich in te stellen op de ontwikkelopgave. Gemeenten houden steeds meer grip op de programmering, planning en financiën van hun woningbouwplannen. Via de Kernteams Versnelling Woningbouw, de Bouwambassade en de programma's voor de Woningbouwimpuls, het programma Bereikbare Steden, het Masterplan Wonen en de uitvoering van de grootschalige woningbouwlocaties is een rijk palet aan initiatieven ontwikkeld om de woningbouw te versnellen. Ook wordt met directe advisering, de inzet van de flexibele schil met ca. 150 mensen, het opleidingsprogramma wat met de ASRE (Amsterdam School Real Estate) is ontwikkeld, de kennis over integrale Gebiedsontwikkeling versterkt en wisselen we kennis en ervaringen onderling uit. Het is nog belangrijker dan ooit dat gemeenten en de provincie de organisatie op orde hebben om oplossingen te zoeken om met deze uitdagingen om te gaan. En dat doen ze met verve.

Dat is hard nodig ook. De omstandigheden waaronder gemeenten en marktpartijen de woningbouwplannen tot uitvoering moeten brengen zijn alles behalve eenvoudig. De grote knelpunten voor de woningbouw, zoals stikstof, geluidscumulatie en de capaciteit van het energienet, zijn nog niet opgelost. Door het Rijk zijn middelen ter beschikking gesteld voor de bereikbaarheid van een groot aantal woningen, maar voor een groot deel ook niet. De samenwerking binnen het huis van Thorbecke verloopt daarmee steeds beter. Rijk, provincie en gemeenten werken steeds meer samen om resultaten te halen om de woningbouw te versnellen. Greep op de voortgang van de opgave is *key*. Het maken van een goede planning is dan ook cruciaal om tijdig potentiële knelpunten te signaleren en daar actie op te ondernemen.

Daarnaast zijn dit jaar ook de marktomstandigheden nog eens ongunstig: stijgende bouwkosten, rente, inflatie en toenemend gebrek aan grondstoffen waren dit jaar aan de orde van de dag en zetten de haalbaarheid van businesscases onder druk. Ook neemt het risico wat marktpartijen moeten nemen aanzienlijk toe. Het is lastig een besluit te nemen om een ontwikkeling in gang te zetten als niet duidelijk is of er überhaupt wel gebouwd mag worden door de stikstof- en geluidscumulatieregels. Door het gebrek aan energie voor de woningen kunnen "off grid" energievoorzieningen worden gemaakt, maar ook die jagen de kosten op. Er lijkt storm op komst.

Ondanks alles zetten gemeenten en marktpartijen samen de schouders eronder voor de gezamenlijke opgave. Dat verdient een compliment! In deze omstandigheden wordt hard gewerkt aan de woondeals tussen het Rijk en de provincies om daarin de wederzijdse afspraken vast te leggen om de doelen te halen. Daarbij verplichten de provincies zich om te komen tot de noodzakelijke woningproductie. Daarbij zal er op Rijksniveau duidelijkheid moeten worden verschaft over thema's als stikstof, geluidscumulatie en energie en zal er aandacht moeten worden gegeven aan de klimaatopgave. Nu niet in de klimaatopgave investeren is *penny wise pound foolish*. Als de gemeenten toch aan de gang zijn om hun binnensteden te verdichten is het zonde niet nu ook het openbaar areaal en de bestaande woningvoorraad aan te pakken. Dat zal moeten en later terugkomen betekent dat de kosten voor de klimaatmaatregelen veel hoger zullen uitvallen.

Sinds 2022 neemt het Rijk weer meer regie over de woningbouw. Hoewel er nuttige afspraken worden gemaakt met provincies en gemeenten en de woningbouw weer op rijksniveau aandacht krijgt zijn er wel zorgen of er voldoende wordt doorgepakkt op het nemen van actie op de grote knelpunten die de woningbouw in de weg zitten. Gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties hebben de kennis van de uitvoering van woningbouwplannen. Door goed met hen een gesprek te voeren kan samen naar oplossingsrichtingen worden gewerkt. Geven van vertrouwen aan de deskundigheid op lokaal niveau verhoogt de snelheid, vermindert de bureaucratische ballast en brengt het plezier om de resultaten te halen die nodig zijn.

Het instellen van een Bouwambassadeur lijkt een positief effect te hebben gehad op de samenwerking tussen gemeenten en de provincie. Vanuit de Bouwambassade is "tussen de linies" gewerkt. Daar waar mogelijk is met kennis en hulp het gesprek op gang gebracht met als doel de woningbouw te versnellen. Dit heeft bij de betrokken partijen het inzicht in de opgave vergroot en tot actie aangezet. Uit het veld zijn signalen van waardering gegeven voor de werkzaamheden

van de Bouwambassadeur in de afgelopen periode. Kennis van zowel gebiedsontwikkeling, de markt, als van de ambtelijke en bestuurlijke processen zijn daarbij belangrijk gebleken. Het aanbieden van de provinciale kennis door de verschillende disciplines heen - en gericht op het inzichtelijk maken en oplossen van knelpunten - hebben veelal de *spirit* erin getrokken bij betrokkenen in het veld. Het is niet simpel, want samen zijn we bezig om ons anders tot elkaar te verhouden. Een spannend en inspirerend proces.

De samenwerking met de verschillende taskforces van het Rijk (WBI, Taskforce Woningbouw, Expertteam Woningbouw RVO) heeft voorkomen dat er dubbel werk wordt gedaan in het ondersteunen van de opgave. Daarover zijn afspraken gemaakt, wordt kennis uitgewisseld en gezocht naar nieuwe wegen om de opgave verder te brengen.

In het laatste hoofdstuk worden enkele adviezen gegeven aan de provincie. Deze zijn:

1: Uitvoering voorop, ook binnen de provincie

In de vorige rapportage werd een pleidooi gehouden voor focus op de uitvoering. Het is goed om te zien dat de provincie hier binnen de eigen organisatie hard aan werkt. Daarom worden ook zogeheten gebiedsontwikkelingsteams ingesteld die de gemeenten in de uitvoering kunnen bijstaan. De benoeming van de Bouwambassadeur komt voort uit het coalitieakkoord en loopt in de zomer van 2023 af. Het komend half jaar wordt er verder gewerkt om naast de gebiedsontwikkelingsteams ook meer integraal te werken. Ambtelijk worden daartoe forse stappen gezet. De Bouwambassadeur geeft hierin advies.

2: Schep samen duidelijkheid over woningbouwplannen

De provincie moet naast woningbouw nog veel andere belangen afwegen. In praktijk merken wij dat deze tegenstrijdigheid lastig is en in de beeldvorming de provincie vaak als partij wordt benoemd die woningbouwplannen "tegenhoudt". Geadviseerd wordt voor projecten waar dit speelt een gezamenlijk traject met gemeenten te doorlopen om vanuit inhoud duidelijkheid te verschaffen over deze plannen. Conclusies moeten bij voorkeur in gezamenlijkheid getrokken worden en niet opgelegd. Wij hebben gemerkt dat er ook sprake is van definitieverschillen. Een belangrijk deel van de opgave wordt aan de randen van de steden uitgevoerd; het zijn vaak uitleglocaties. Dat is eigenlijk waar marktpartijen juist naar zoeken. Het kan tot een snellere en effectievere werkwijze leiden. Dat is niet bouwen in Bijzonder Provinciaal Landschap, maar wel bouwen op meer eenvoudige plekken.

3: Samenwerking op het gebied van uitvoeringsgericht beleid

Beleid is nuttig, maar moet gevoed worden vanuit de uitvoering. Vooral op het vlak van toekomstbestendig bouwen zijn goede stappen gezet en wordt nauw samengewerkt met onder meer de circulair bouwexpert. Ook de kennis van de markt moet daarin meegenomen worden. Door de koppeling tussen beleid en uitvoering te versterken moet ook duidelijkheid en richting diezelfde markt worden gegeven.

1. Inleiding

De woningnood in Nederland is onverminderd hoog. In de vorige rapportage van de Bouwambassadeur schreven wij over de complexiteit van gebiedsontwikkeling en hoe gemeenten met beperkte middelen en capaciteit aan de woningbouwopgave invulling proberen te geven. Het weten waar te beginnen, wat te doen, hoe dit te doen en hierbij het tempo hoog te houden is cruciaal om een stabiele woningbouwproductie vol te kunnen houden. Veel gemeenten in onze provincie maken goede stappen om van 'beheergemeente' te veranderen naar 'ontwikkelgemeente', dat is prijzenswaardig.

Tegelijkertijd zien we dat de context waarbinnen gemeenten (en ontwikkelaars) moeten werken ingewikkeld is, en zo niet nóg ingewikkelder is geworden het afgelopen jaar. Stikstof, regels omtrent geluidscumulatie, de capaciteit van het energienet en de ontsluiting van woningbouwplannen zijn een greep uit de belangrijkste knelpunten die op grote schaal de uitvoering onder druk zetten. En als er al een vergunnings- of bestemmingsplanprocedure is afgerond, hebben plannen ook nog eens te kampen met inflatie en snel stijgende bouwkosten. Dat maakt de opgave nog lastiger dan deze al was. In de vorige rapportage schreven we "Bouwen anno 2021 is misschien wel veelzijdiger en complexer dan ooit.", maar anno 2022 komt daar nog een schepje bovenop.

Ook het Rijk heeft zich sinds dit jaar sterker bemoeid met de woningbouwopgave. Niet in de laatste plaats door het benoemen van een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, maar ook door de wijze waarop deze minister sturing wil geven aan de woningbouwproductie richting provincies en gemeenten. De minister wil bindende prestatieafspraken maken met de provincies over de voortgang van de woningbouw. Voor de provincie Noord-Holland betekent dit dat er enerzijds meer verantwoording afgelegd dient te worden richting het Rijk en anderzijds beter met gemeenten en marktpartijen moet worden samengewerkt om de opgave te kunnen halen.

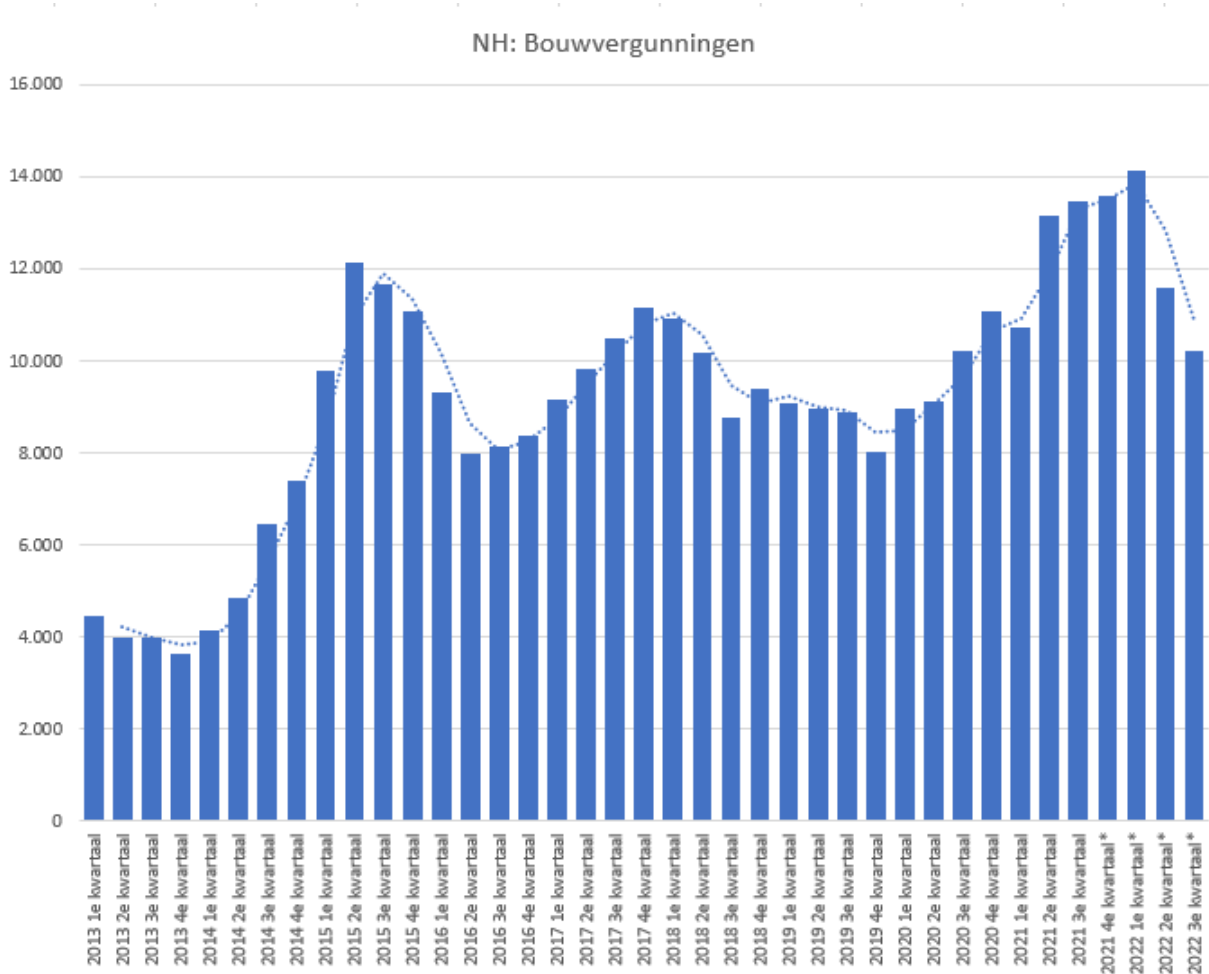
Die oproep tot meer samenwerking is bepleit in de vorige rapportage van de Bouwambassadeur en deze gaat tussen provincie, gemeenten, Rijk en marktpartijen steeds beter. Samenwerking zal de komende jaren centraal moeten staan, al is het alleen al om hoofd te bieden aan de ingewikkelde context waarin we werken. Medio 2023 loopt het Bouwambassadeurschap in principe ten einde. Waar de Bouwambassade de afgelopen jaren een spil heeft gevormd tussen provincie, gemeenten en marktpartijen zal vanaf volgend jaar deze rol een andere vorm moeten krijgen. Het Masterplan Wonen - met daaruit voortvloeiend de inzet van gebiedsontwikkelaars vanuit de provincie - vormt daarvoor een basis. Zij kunnen echter niet optimaal functioneren zonder doorontwikkeling van de organisatie van de provincie Noord-Holland. In deze rapportage staan hiervoor enkele handreikingen.



In gesprek met Hoorn en Haarlemmermeer over samenwerking tijdens de Bereikbare Stedensessie van 29 september.

2. Barre omstandigheden

Ondanks de Covid-19 pandemie groeide in 2021 de woningvoorraad in Noord-Holland met zo'n 17.000 woningen, waaronder 14.600 nieuwbouwwoningen. Dat gaat verre van vanzelf en is te danken aan de inspanningen van de vele mensen die werken aan de bouwproductie in al onze gemeenten. Een aantal gemeenten komt nu flink op stoom en laat jaar na jaar een sterke groei van de productie zien. Onder andere door de inzet van meer dan 150 mensen via de flexibele schil en de uitvoering van de woningbouwimpulsprojecten (21 stuks), hopen we dit tempo ook in 2022 door te zetten. Het totale beeld over 2022 is nog niet bekend, maar de voorlopige cijfers duiden op stagnatie.



Figuur 1: aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in Noord-Holland. Cijfers per kwartaal gecumuleerd van de laatste 4 kwartalen.

Ondanks de grote aandacht voor de woningcrisis zijn er een aantal externe dossiers die de versnelling in sterke mate beïnvloeden: stikstof, geluidscumulatie en de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk.

Naast die bestaande en bekende knelpunten zagen we dit jaar ook aan de marktzijde ontwikkelingen die de bouwproductie beïnvloeden: inflatie, bouwkostenstijging en tekorten aan materialen zijn aan de orde van de dag. Het is bewonderenswaardig dat gemeenten en ontwikkelaars ondanks deze lastige marktcontext stug doorwerken aan de uitvoering van woningbouwplannen. Toch kan het bijna niet anders dan dat al deze aspecten op termijn hun weerslag zullen hebben op de voortgang en productie.

In dit hoofdstuk gaan we in op bovenstaande zaken en de relatie die zij hebben tot de woningbouwproductie.



Figuur 2: vlnr. de knelpunten stikstof, geluidscumulatie en energie.

Stikstof

Er is veel juridische onzekerheid over stikstof en vergunningverlening. Doordat de aftoppingsgrens voor stikstof 25 kilometer rondom Natura-2000 gebieden is, is stikstof een potentieel een vertragende factor voor bijna alle woningbouwplannen in Noord-Holland. De diverse uitspraken van de rechter, zoals de uitspraak over Delversduin in Egmond, laten zien dat er rondom stikstof veel juridisch getouwtrek is. Ook is recent de bouwvrijstelling voor stikstofdepositie vervallen door een uitspraak van de Raad van State. Wederom een teken dat het stikstofdossier een uitdaging biedt voor de woningbouwproductie.

Bij de plannen die te maken hebben met stikstof moeten de gemeenten en ontwikkelaars per plan zoeken naar maatwerkoplossingen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om intern of extern salderen, faseren van het plan of verlagen van de parkeernormen. Dit kost extra tijd en geld en niet altijd is er een oplossing. Dat geldt met name dichtbij de kwetsbare natuurgebieden. Voor de bouwfase zijn er oplossingen zoals all-electric bouwen en circulair en biobased bouwen. Op het gebied van deze laatste punten werken wij onder meer samen met de circulair bouwexpert om zo hierover kennis bij gemeenten te vergroten.

Gelukkig is saldering soms dus mogelijk, maar soms ook niet. Gezien het feit dat de provinciale stikstofbank leeg is en er weinig veehouderijen in Noord-Holland zijn die grote hoeveelheden stikstof produceren is er in ieder geval zeer weinig ruimte om extern te salderen. Wél huisvest Noord-Holland de landelijke nummer één en twee stikstofproducenten: Tata Steel en Schiphol. Vanuit beide bedrijven is mogelijk stikstofruimte vrij te maken, maar daarvoor zijn Gedeputeerde Staten sterk afhankelijk van het Rijk. Hier voeren we dan ook gesprekken over.

Zorgwekkend is ook dat stikstof regelmatig wordt aangegrepen door bezwaarmakers om plannen tegen te houden of vertragen. Mede om die reden is stikstof een onderwerp waar veel gemeenten in relatie tot woningbouw de noodklok om luiden.

Gemeenten en ontwikkelaars zijn over het algemeen gelukkig goed op de hoogte van de mogelijke oplossingen voor het stikstofprobleem: deze kunnen zoals gezegd dus onder meer worden gevonden in all-electric bouwen, lage parkeernormen en circulair en biobased bouwen.

Geluidscumulatie

Geluidscumulatie is nog altijd een knelpunt voor zo'n 60.000 tot 70.000 woningen in Noord-Holland. Dit onderwerp staat bij de Bouwambassade hoog op de agenda. Als regionale partners (provincie Noord-Holland, IPO, VNG, BRS en MRA) zijn we hierover in gesprek met het Rijk, maar verschillen van inzicht over de effecten en de oplossingsrichting. Het onderwerp is verder geïntegreerd en geagendeerd bij het bod van de provincie Noord-Holland over de woningbouwafspraken met het Rijk. Ook komt het onderwerp terug in de NOVEX Schiphol waar we samen met het Rijk een samenwerkingsovereenkomst voor hebben gesloten. De uitspraak van de Raad van State over het transformatieproject Kronenburg in Amstelveen (ca. 2.500 woningen)

is een goed voorbeeld van hoe de regels omtrent geluidscumulatie de woningbouw direct raken. Inmiddels is er in het geval van Kronenburg een motie door de Tweede Kamer aangenomen om het kabinet op te roepen de woningbouw hier toch mogelijk te maken.

Het Parool

Nieuws

Vliegtuigen winnen van huizen: 4000 studentenwoningen naast Uilenstede van de baan

Een klap voor de woningbouw in en om Amsterdam. Ondanks het enorme tekort aan studentenkamers mogen er pal naast studentencampus Uilenstede geen vierduizend nieuwe woningen in Amstelveen Kronenburg komen.

Herman Stil 18 mei 2022, 10:48

Aandachtspunt voor de regels voor gecumuleerd geluid is dat zij niets doen aan de gezondheid in het gebied (er verandert immers niets in de lucht), maar de regels leggen wel extra belasting op in de motivering voor ruimtelijke ontwikkelingen (extra kosten en juridische risico's). De urgentie is groot, omdat ontwikkelaars nu al moeten anticiperen op deze nieuwe regels. Dat anticiperen is weer een aandachtspunt om de planningen te halen. De onzekerheid die er is zet op haar beurt de business cases van woningbouwprojecten onder druk.

Elektriciteit

De netcongestie op het stroomnet is in de afgelopen maanden binnen de diverse regio's enorm toegenomen. Deze toename heeft geleid tot beperkte beschikbare transportcapaciteit in meerdere delen van Noord-Holland. Door de schaarste aan de aanbodkant van het elektriciteitsnet komen de geplande nieuwbouwprojecten steeds meer in de problemen. Hoewel er voor woningbouw in beginsel een aansluitplicht geldt, geldt dat niet voor alle voorzieningen en plinten in gebiedsontwikkelingen. Ook moeten er soms grootverbruikers (met voor woningbouw hindercontouren) verplaatst worden en opnieuw aangesloten worden. Op deze wijze vormt elektriciteit vaak ook indirect een vertragreden voor woningbouwprojecten.

Het uitbreiden en verzwaren van het huidige elektriciteitsnet is de structurele oplossing binnen de huidige wet- en regelgeving, maar dit kost tijd, en ook hier geldt dat de handen schaars zijn. De netuitbreiding die nu gepland is, zal naar verwachting niet voor 2025 afgerond zijn. Dit betekent dat de planvoorraad tot 2025 mogelijk te maken krijgt met het knelpunt; dat zijn ongeveer 75.000 woningen.

Het Kernteam Versnelling Woningbouw heeft met meerdere gemeenten gesproken over de invloed van de schaarse capaciteit van het net op de woningbouwproductie en waar behoefte aan is. De komende periode willen we meerdere korte termijnoplossingsrichtingen in kaart brengen. Dit doen we in samenspraak met onder andere Liander. Dit jaar wordt er een handreiking vanuit de Bouwambassade en het Kernteam Versnelling van de MRA directie naar gemeenten gestuurd met tips en suggesties op het gebied van netcongestie en woningbouw.

Marktontwikkelingen

Bouwkostenstijging

Waar ontwikkelaars en bouwbedrijven al geruime tijd te maken hebben met langere levertijden en tekorten aan personeel zijn de hogere bouwkosten een nieuwe uitdaging voor ontwikkelaars en bouwbedrijven. In de planvorming geven ontwikkelaars aan moeite te hebben met het rond rekenen van de businesscases. In veel gevallen worden gemeenten gevraagd om mee te bewegen in de stijgende kosten door grondprijzen niet te verhogen, te verlagen, of op een andere manier de ontwikkelaar tegemoet te komen. In sommige gevallen leiden de hogere bouwkosten dan ook tot vertraging omdat er opnieuw onderhandeld moet worden. De prijsschommelingen zijn zo groot dat het moeilijk te voorspellen is welke kant het op gaat, al lijken veel prijzen zich inmiddels een beetje te stabiliseren. Ontwikkelaars werken per definitie met risico, omdat er nu plannen worden gemaakt die pas jaren later opgeleverd worden. Hoe kan je als ontwikkelaar nu afspraken maken over een programma en grondkosten met de gemeente, terwijl er pas maanden later een aannemingsovereenkomst wordt gesloten, en minimaal een jaar later pas woningen worden opgeleverd? Dit voorbeeld illustreert nog maar eens de complexiteit van gebiedsontwikkelingen.

Inflatie en rentestijgingen

Naast de stijging in kosten van bouwmaterialen speelt de inflatie in bredere zin een rol in de bouwkosten en het al dan niet komen tot afspraken tussen gemeenten en ontwikkelaars. De inflatie, en specifiek gestegen energiekosten, werken door in allerlei producten en diensten. Tegelijkertijd stijgt de rente. Dat is een belangrijke component in de haalbaarheid van bouwprojecten. In de meeste gevallen wordt er geld geleend en wordt dat pas afgelost zodra woningen worden verkocht. Met een hogere rente wordt aan de ene kant de druk om snel te bouwen en dus snel te verkopen groter, maar neemt wederom ook het risico toe dat de hogere rente wordt doorberekend in huizenprijzen. Daarnaast is waarneembaar dat als het risico toeneemt ontwikkelaars andere keuzes gaan maken in het gewenste programma. Om de rentekosten te drukken en het risico te verkleinen wordt een programma dat aan de voorkant afgezet kan worden meer interessant. Een programma met meer huurwoningen boven de liberalisatiegrens biedt dan bijvoorbeeld kansen voor ontwikkelaars; dat kan aan de voorkant al verkocht worden aan beleggers en verkleint het risico t.o.v. koopwoningen. Beleggers moeten op hun beurt dat wel durven instappen en er zijn signalen dat zij door de diverse risico's en onzekerheden juist afwachtender zijn.

Onzekerheid

De komende maanden moet blijken of de bouwkosten verder blijven stijgen, of dat de markt stabiliseert. In grote mate is dat afhankelijk van externe factoren buiten de invloed van gemeenten, provincie en ontwikkelaars. Wat de Bouwambassade samen met de betrokken partijen doet is signalen monitoren. Als er daadwerkelijk sprake is van uitstel of afstel op grote schaal kan dat leiden tot heroverwegingen in ontwikkelstrategieën. We zijn blijvend in gesprek met gemeenten en zullen meedenken of er heroverwegingen nodig zijn met betrekking tot de ontwikkelstrategieën.

3. Onder regie van het Rijk

Een nieuwe speler

10 januari 2022 mag gerust een gedenkwaardige dag worden benoemd. Na een afwezigheid van bijna twaalf jaar is er weer een minister die zich bezig houdt met ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. In de persoon van Hugo de Jonge is een minister gevonden die hoge ambities wil waarmaken en een sterkere regie wil op de nationale woningbouwopgave. Ook provincies krijgen hierbij een grote rol en verantwoordelijkheid, omdat het Rijk bindende prestatieafspraken wil maken met de provincies en inmiddels ook heeft gemaakt.

Noord-Holland heeft een groot aandeel in de nationale woningbouwopgave: van de totale geprognosticeerde nationale woningbehoefte van 900.000 voor de periode 2021 t/m 2030 richt de vraag van bijna 184.000 woningen zich op Noord-Holland. De provincie neemt dus samen met de regio's en gemeenten van Noord-Holland verantwoordelijkheid voor circa 20 procent van de nationale opgave. Dit feit betekent dat er gemiddeld zo'n 18.000 woningen per jaar moeten worden gebouwd. Een dergelijke hoge productie is echter alleen mogelijk wanneer het Rijk helpt om conflicterende doelstellingen en knelpunten, waarbij het onder andere gaat over stikstof, geluid, mobiliteit en betaalbaarheid, op te lossen. Samenwerking wordt dus de komende jaren nóg belangrijker en niet alleen tussen provincie en gemeenten, maar ook tussen provincie en Rijk.

Hoewel deze zorgpunten bij de collega's van het ministerie van Binnenlandse Zaken bekend zijn, maakt de Bouwambassade zich zorgen over de doortastendheid van het hele kabinet over deze onderwerpen. Enkel als het Rijk doortastende beslissingen neemt wordt het aantal van 900.000 woningen realistisch.

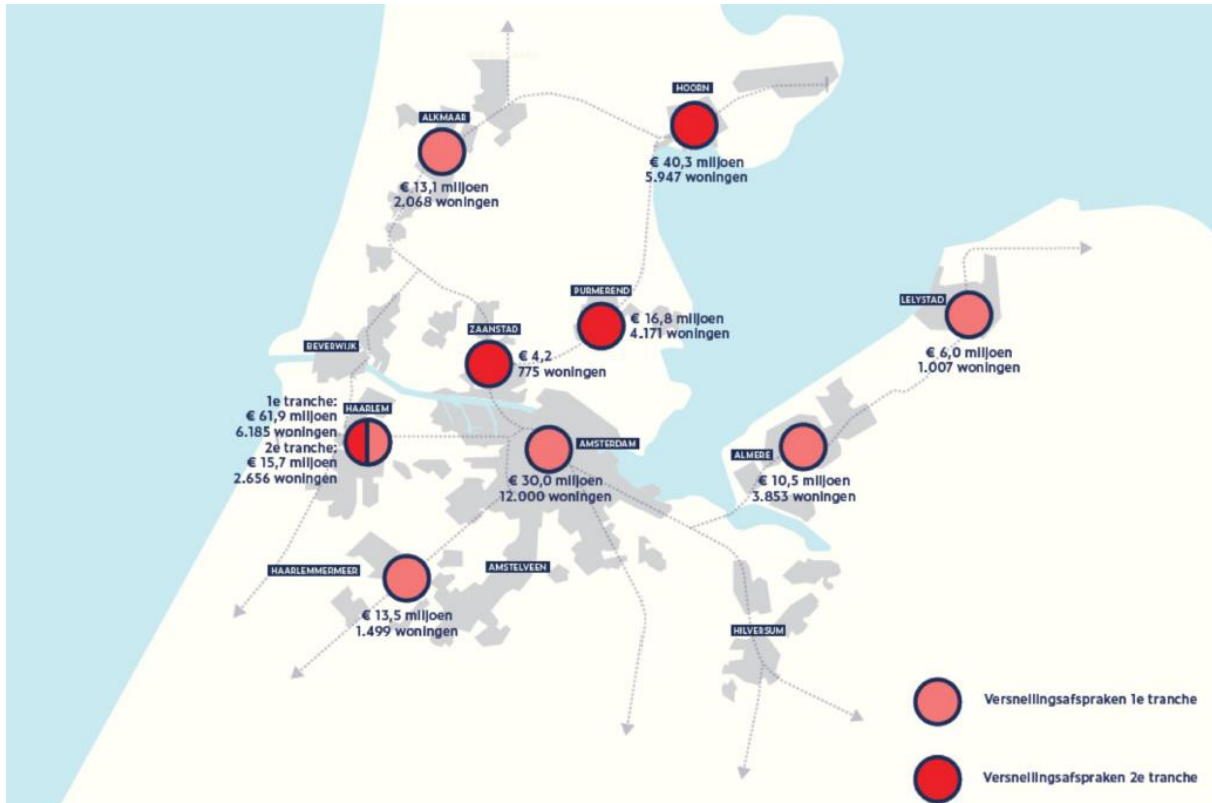
Verdeling van middelen vanuit het MIRT en het BOL

Eén van de onderwerpen waarbij inzet van het Rijk nodig is, is de infrastructurele ontsluiting van woningbouwplannen. Het Rijk heeft hiervoor vanuit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) en Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) de financiële middelen ter beschikking gesteld, in totaal € 7,5 miljard. € 1,5 miljard is hiervan beschikbaar voor de korte termijn versnellingslocaties en de resterende € 6,0 miljard is voor de grote woningbouwlocaties, zoals de NOVEX-gebieden. Omdat Noord-Holland ca. 20 procent van de nationale woningbouwproductie voor haar rekening neemt zou een soortgelijk deel van het totale bedrag naar Noord-Hollandse projecten moeten gaan. Gezien de forse publieke tekorten op een deel van onze woningbouwplannen (onder andere Programma Bereikbare Steden) zijn de middelen van het Rijk erg welkom. We hebben hier nauw samen opgetrokken met de betrokken gemeenten en het Rijk om zo veel mogelijk middelen naar de Noord-Hollandse (en MRA) woningbouwprojecten te trekken.

Voordat het Rijk de middelen ter beschikking stelt vraagt het - terecht - om zekerheid dat de toegekende middelen er daadwerkelijk voor zorgen dat de woningbouwplannen versneld worden uitgevoerd. Dit betekent het nodige voor gemeenten omdat het op orde hebben van de projectorganisatie, planning en financiën nog belangrijker wordt dat het al was. Vanuit de Bouwambassade en het Kernteam Versnelling is de afgelopen jaren al geïnvesteerd in bovenstaande aspecten, waardoor er binnen de provincie Noord-Holland een relatief goed beeld is van de grote woningbouwprojecten, gemeentelijke organisatiestructuren en onderliggende plannings. Zoals we in de vorige rapportage al schreven: *“om woningbouw te kunnen versnellen is het cruciaal om inzicht te hebben in de voortgang van alle woningbouwplannen die er zijn. Als een project vertraging op loopt is het van belang tijdig te constateren en te weten wat daarvan de reden is. Op die manier kan een gemeente ondersteund worden bij het nemen van maatregelen om de vertraging weg te nemen. Kennis is kracht!”*

De wijze waarop de provincie en gemeenten bezig zijn met de woningbouwopgave en de onderlinge samenwerking heeft haar vruchten afgeworpen. Noord-Holland en de MRA hebben in totaal € 211 mln toegekend gekregen vanuit de eerste en tweede tranche van het BO-MIRT voor de korte termijn versnellingslocaties (zie ook figuur 3). Dit geld versnelt in totaal ruim 40.000 woningen in 9 verschillende steden, waarvan de start bouw binnen 5 jaar plaats moet vinden. Alle Bereikbare Steden die middelen hebben aangevraagd (Hilversum en Amstelveen hebben om verschillende redenen geen aanvraag gedaan) hebben een deel daarvan ook toegekend gekregen, wat zeker een compliment verdient!

Naast deze € 211 mln is nog eens € 594 mln toegekend voor de grootschalige woningbouwlocaties, welke zich vooral in Amsterdam, Haarlemmermeer en Almere/Lelystad bevinden. Nemen we mee dat er ook nog vanuit andere middelen bijgedragen wordt in het verbeteren van de Rijksweginfrastructuur rond Amsterdam, het doortrekken van de Noordzuidlijn naar Hoofddorp en het Zuidasdok, dan is het beeld dat Noord-Holland (en de MRA) behoorlijk wat middelen hebben binnengehaald vanuit het BO-MIRT.



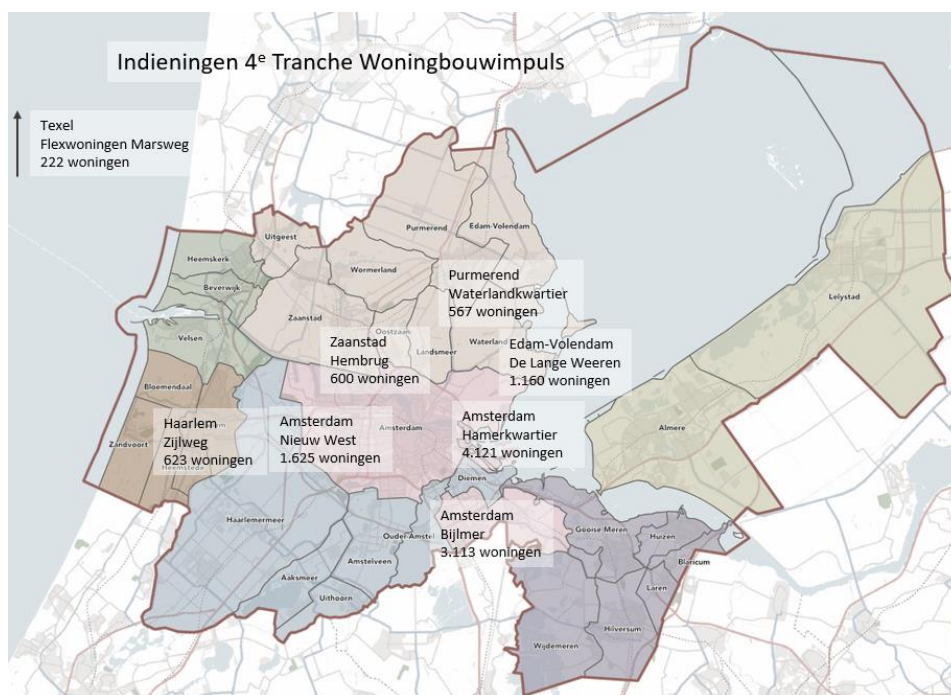
Figuur 3: Toegekende gelden vanuit Tranche 1 en 2 BO-MIRT.

We hebben als grootste woningbouwregio terecht veel middelen aangevraagd bij het Rijk, maar dat betekent ook dat we moeten presteren. Aan de subsidies die gemeenten al hebben ontvangen hangen ook voorwaarden over snelheid van de productie en het aantal woningen dat moet worden opgeleverd. De Bouwambassade blijft hiervoor samenwerken met gemeenten, om ervoor te zorgen dat de afspraken waargemaakt kunnen worden. Onder meer de voortgangsgesprekken vanuit het Masterplan Wonen en het Directeurenoverleg Versnelling Woningbouw MRA vormen hiervoor goede platforms. Ook vanuit Programma Bereikbare Steden blijven we met deze gemeenten nauw samenwerken.

Woningbouwimpuls

Voor alle gemeenten en projecten die geen financiële middelen uit het BO-MIRT hebben ontvangen verlengt het Rijk de Woningbouwimpuls (WBI). Deze zomer heeft de 4^e tranche van de WBI plaats gevonden en is ook vanuit het Kernteam Versnelling Woningbouw weer ondersteuning aangeboden aan alle Noord-Hollandse gemeenten. In totaal zijn acht WBI-aanvragen ingediend (zie figuur 4), dat zijn er relatief veel ten op zichte van andere provincies. De meesten van deze aanvragen zijn weer ondersteund door onze planeconomen en zij hebben kritisch meegelezen bij de aanvragen van de gemeenten. Op dit moment is nog niet bekend welke van deze aanvragen zijn gehonoreerd, maar op basis van de samenwerking hebben wij goede hoop op honoreringen.

Inmiddels is ook alweer contact opgenomen met alle gemeenten in het kader van aanvragen van de 5^e tranche. Hierbij is tot nu toe het beeld dat het aantal geschikte plannen steeds meer afneemt. Ook geven sommige gemeenten aan geen nieuwe aanvragen te willen doen en te willen focussen op de uitvoering van reeds toegekende WBI-projecten. Beide signalen zijn in basis positief omdat het aantoont dat voor een groot aantal projecten de kaders al geschapen zijn.



Figuur 4: Woningbouwimpulsaanvragen Tranche 4.

Oog op de bal?

De werkwijze waarmee het Rijk sturing wil geven aan de woningbouwopgave heeft zich het afgelopen jaar sterk gekenmerkt door sturing door middel van lijstjes met woningbouwaantallen en plannen, die worden opgevraagd en waaraan provincies en gemeenten zich vervolgens moeten committeren. Dit gaat soms zo ver dat er per jaarschijf tot 2030 woningbouwaantallen en prijscategorieën worden opgevraagd. Een ieder die zich met gebiedsontwikkeling bezig houdt, weet dit dat eigenlijk een onmogelijke vraag is. Dit omdat hoe verder in de tijd een project is gepland, hoe meer de onzekerheid toeneemt.

Op onze beurt geven wij aan dat, om de plannen en woningbouwaantallen te halen, er ook beslissingen nodig zijn van het Rijk op andere dossiers, zoals stikstof, geluidscumulatie, de capaciteit van het energienet. De diverse knelpunten zijn in het vorige hoofdstuk al beschouwd, maar zonder duidelijke keuzes van het Rijk op deze dossiers blijft het realiseren van 18.000 woningen per jaar een schier onmogelijke opgave. De redenering 'als jullie de wijk aanleggen, dan leggen wij de weg aan' gaat binnen de complexiteit van de ruimtelijke ordening helaas niet op. We hebben hiervoor samenwerking nodig tussen de drie overheidslagen en om zo naar gedragen oplossingen te komen en die zijn breder dan het regelen van de bereikbaarheid. Ook de klimaatopgave komt nadrukkelijk in beeld. Het zou onhandig en *penny wise, pound foolish* zijn om nu alleen de focus te leggen op de nieuwbouwproductie, terwijl juist aanpak van de bestaande voorraad en het openbaar areaal nu aangepakt kan worden. Dat werkt sneller én het is goedkoper dan over vijf terug komen om dan alsnog de voornoemde maatregelen uit te moeten voeren.

Zoals al eerder aangegeven is het bewonderenswaardig hoe gemeenten ondanks het uitblijven van duidelijke beslissingen over de knelpuntendossiers voortgang boeken op het gebied van woningbouwproductie. Het is daarbij goed om te bedenken dat er op dit moment extra veel ambtelijke inzet gaat naar het 'dealen' met deze knelpunten, om toch – al dan niet via kunstgrepen – creatieve oplossingen te vinden om de woningbouw niet te laten vertragen. Dit zien wij dan ook weer terug in de flexibele schilaanvragen die meer en meer omvangrijker worden en ook steeds vaker stikstofadviseurs en verkeerskundigen bevatten. Kort samengevat: de manier waarop het Rijk het afgelopen jaar heeft geacteerd zorgt voor een extra druk op zowel provinciale als gemeentelijke organisaties. Het zou nuttiger zijn als het Rijk samen met ons en gemeenten gaat werken aan oplossingen voor de grote knelpunten die er voor de woningbouwprojecten zijn. Met het BO-MIRT afgerond hopen wij dan ook dat de ogen weer meer op de bal worden gericht.

4. Samenwerking loont

Marktpartijen

Vanuit de Bouwambassade zien we dat er niet alleen goed wordt samengewerkt tussen gemeenten en provincie onderling. Gelukkig zien we ook dat ook de marktpartijen hun beste beentje voor zetten. Er worden veel voorstellen gedaan om de productie op gang te houden. Begin 2022 zijn de Woninggangmakers als opvolger van de Woningmakers in Regio Alkmaar gestart. Vanuit de marktkant worden de knelpunten en de aanpak daarvan op tafel gelegd en gekoppeld aan het beeld dat de gemeenten daarbij hebben. Door de Woningmakers worden in Westfriesland de zogeheten bouwberaden gehouden en met succes. Praktisch benaderen en oplossen is daarbij het adagium.

Door de provincie wordt ook het marktoverleg periodiek georganiseerd. Ook daar zien we vanuit de markt een sterke drive om samen te werken en vanuit de markt worden dezelfde zorgpunten met betrekking tot de voortgang van de woningbouwproductie gedeeld. Door de Bouwambassadeur is in dit najaar een beeld gegeven van de marktsituatie en de versnellingsmogelijkheden en daar hebben de marktpartijen hun beeld naast gelegd. Nu wordt er toegewerkt naar een gemeenschappelijke agenda voor de bouwopgave die hoopvol stemt.

RVO

Vanuit de provincie en Bouwambassade is afgelopen jaar ook een samenwerking met de Taskforce Woningbouw Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) opgetuigd. Het RVO houdt zich namens het Rijk bezig met de uitvoering van onder meer de Woningbouwimpuls en levert via het Expertteam ook ondersteuning aan gemeenten, bijvoorbeeld op het gebied van stikstof. Op het gebied van stikstof is er het afgelopen jaar veel kennis uitgewisseld met het RVO. Dit helpt hen weer in hun gesprekken met het ministerie. Daarnaast gaan we bij de evaluatie van de voortgangsgesprekken met WBI-projecten met nauwer samenwerken. Hiermee houden we grip op de voortgang van deze projecten en kunnen we meedenken over oplossingsrichtingen mocht een planning van en project toch in de knel komen.

Ambassade als helpende bemiddelaar

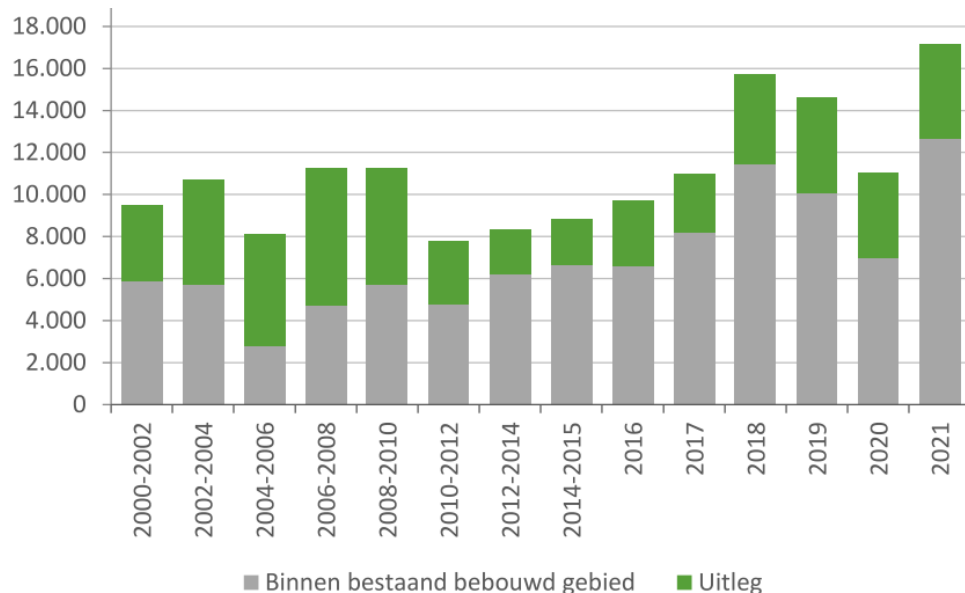
De rol van Bouwambassade is niet alleen ambtelijk, maar ook bestuurlijk. Dat heeft grote voordelen. Vaak zitten lokale besturen met zorgen over het belang van de eigen inwoners en de opgave die zij moeten realiseren. Vaak ontstaan daarbij beelden over de rol van de provincie die “de zaak op slot zet”. Gebleken is dat hierbij de Bouwambassade een goede bemiddelende rol kan spelen door het gesprek op gang te brengen, de provincie in de uitvoering en beleid dichter bij de steden te brengen en door vooral de focus op de opgave tot een gemeenschappelijke te maken. Nogal eens wordt de discussie vertroebeld door de gedachte dat een gemeente alleen kan bouwen in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Met veel gemeenten zijn we in gesprek om juist hier uitwerking aan te geven en dan blijkt dat inderdaad slechts 0,7% van de hele plancapaciteit daadwerkelijk in BPL ligt. Hier lijkt sprake te zijn van definitieverschillen óf framing van BPL over al het buitenstedelijke. Er wordt namelijk ook veel gebouwd aan de randen van de steden en dorpen zoals uit de plancapaciteitsmonitor blijkt (zie figuur 5). Vaak wordt er dus “in het groen” gebouwd, maar het aantal plannen in BPL is zeer schaars. BPL, bedoeld om een aantal landschappelijke waarden te bundelen is dus een verkeerd en verwarrend label gebleken dat weinig recht doet aan de realiteit waarin steden en dorpen nog steeds aan hun randen uitbreiden. De gesprekken die gevoerd worden lijken voor een deel lucht te geven aan de bestuurlijke zorgen in de gemeenten, met name in de Noord-Holland Noord.

Hiernaast heeft de Bouwambassadeur op een geheel ander schaalniveau een samenwerking opgetuigd voor het Stationsgebied Hoofddorp. In onderstaande casussen een toelichting op twee casussen waarbij de Bouwambassade een proces heeft opgetuigd om de woningbouwproductie op gang te helpen. In beide gevallen geldt: samenwerking loont!

Faserings- en investeringsstrategie Stad Schagen

In Schagen was discussie tussen de gemeente en provincie over de planvorming van woningbouw aan de oostkant van de stad waar BPL. Op initiatief van de Bouwambassadeur is een gezamenlijke verkenning met de gemeente Schagen en provincie Noord-Holland doorlopen. Samen hebben we inzichtelijk gemaakt welke woningbehoefte er voor de stad Schagen is en wat er voor nodig is om de verschillende woningbouwlocaties tot ontwikkeling te brengen. Daarbij is ook gekeken naar mogelijkheden voor binnenstedelijke verdichting. Parallel is gekeken naar de financiële

haalbaarheid van de diverse locaties. Uiteindelijk is in gezamenlijkheid geconcludeerd dat het verstandig is te focussen op de locatie Muggenburg-Zuid (ca. 700 woningen) plus de binnenstedelijke herontwikkelingen en voorlopig te wachten met permanente woningbouw op Schagen Oost. Over enkele jaren wordt de noodzaak voor woningbouw daar met elkaar geëvalueerd. Deze aanpak om gezamenlijk tot een prioritering van woningbouw locaties te komen is in meerdere casussen goed toepasbaar.



Figuur 5: Groei van het aantal woningen vanuit Monitor Woningbouw 2022.

Stationsgebied Hoofddorp

In 2022 hebben MRA en provincie Noord-Holland onder aanvoering van de Bouwambassadeur de activiteiten voorgezet om tot de versnelling van de gebiedsontwikkeling Stationsgebied Hoofddorp te komen als essentieel onderdeel van het doortrekken van de Noord/Zuidlijn. Stationsgebied Hoofddorp is een van de negen Stadsharten van Bereikbare Steden in de MRA waar in de komende jaren circa 15.500 woningen en 11.000 banen kunnen worden toegevoegd. De ontwikkeling van het stationsgebied versterkt de hele regio, brengt de steden dicht bij elkaar en de mensen dicht naar het werk. Het verhoogt ook nog eens de vervoerswaarden van de Noord/Zuidlijn, wat van belang is voor een betere exploitatie. Het gebied maakt deel uit van MRA West, een van de 17 grootschalige NOVEX woningbouw gebieden.

Door een bijdrage in de proceskosten heeft de gemeente mensen kunnen inhuren om aan de plannen te werken (zoals een het uitwerken van een ruimtelijk kader) en de benodigde onderzoeken te kunnen doen. Daarnaast leverde en levert de provincie capaciteit om met de gemeente tot uitwerking van de plannen te komen, waaronder de multimodale knoop.

Tevens heeft de inzet van de Bouwambassadeur ertoe geleid dat onderzoek is verricht naar een innovatief samenwerkings- en financieringsmodel. De resultaten hiervan zijn in juli 2022 aan de Stuurgroep Stationsgebied Hoofddorp waarvan de bouwambassadeur voorzitter is. Het model heeft veel enthousiasme bij alle stakeholders opgeroepen en een uitwerkingsmodel wordt nu in gezamenlijk opdrachtgeverschap van Rijk, provincie en gemeente verder uitgewerkt.

De vijf lijnen die hierin worden onderkend zijn:

- Waardecreatie borgen door publieke kaders (een getrappt ruimtelijk kader).
- Waardevangst vooraf, door vroegtijdig aankopen en doorexploiteren van gronden en vastgoed en inrichten grondfaciliteit.
- Waardevangst door samenwerken met zelfrealisatoren en partnersselectie middels clustergewijs aanbesteden.
- Waardevangst door optuigen 'gebiedscoöperatie' voor collectieve voorzieningen zoals meer energie, mobiliteit, community.

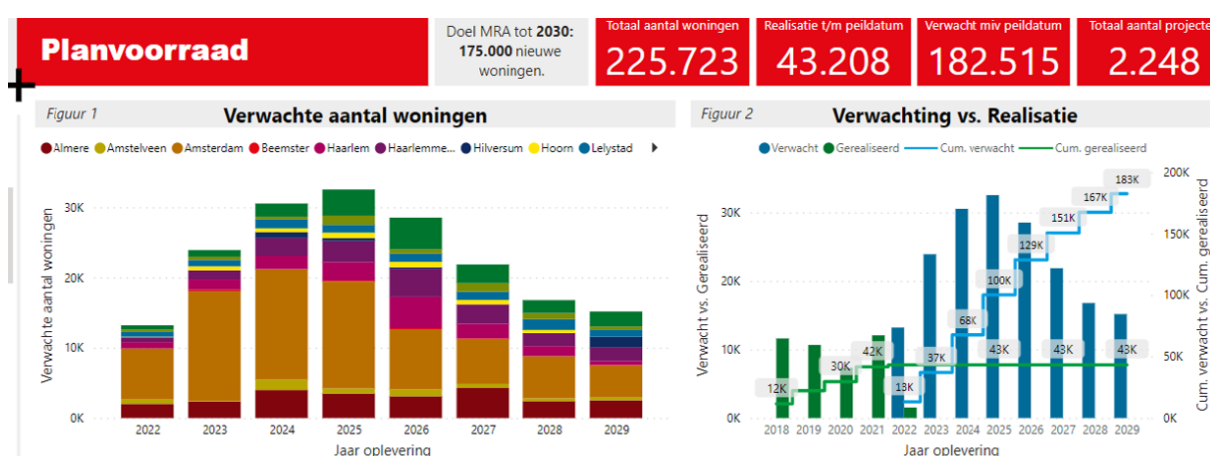
- Waardevangst achteraf, door meerwaarde afdracht en instrument voor duurzaam betaalbare woningen en werkruimten.
- Doorlopende exploitatie over een periode van meer dan 20 jaar, waarbij de bewoners een belangrijke stem krijgen in het vormen van een eigen energieorganisatie, waterbeheer en onderhoud. Onder andere het zogeheten Weense model wordt hier waarschijnlijk toegepast.

Met veel landelijke interesse wordt gekeken naar dit onderzoek en de verdere uitwerking ervan. De gedachte is dat dit ook in andere gebieden kan worden toegepast. Hiermee dient Hoofddorp als voorbeeld voor Rijk en regio. De drijfveer is om langjarig waardecreatie en impact in het gebied te realiseren. Hierbij staan publiek-publieke en publiek-private samenwerking centraal, van de initiatief- tot en met de realisatie- en exploitatiefase. De komende tijd richt de aandacht van de provincie en Bouwambassadeur zich onder meer op het vormen van een robuuste langjarige samenwerking die hier voor nodig is tussen overheden, marktpartijen, eigenaren en bewoners in het gebied.

5. Voortgangsmontitor Woningbouw

Door de inzet van de Bouwambassade en de Kernteams Versnelling Woningbouw is er de afgelopen jaren al veel met gemeenten samengewerkt op het gebied van planning en sturing op woningbouwplannen. Zo is in vrijwel alle grote productiegemeenten een professioneel planningssysteem geïmplementeerd en wordt twee keer per jaar een voortgangsmontitor woningbouw gemaakt. De informatie hieruit komt vanuit de uitvoeringsplanningen van gemeenten en geeft dus een realistisch beeld van de voortgang en programmering van circa 80 procent van de woningbouwproductie. Afgelopen jaar is Hoorn overgestapt op dit systeem en ook Alkmaar is bezig om de data vanuit hun planningssysteem te kunnen exporteren voor de volgende voortgangsmontitor. Als dat lukt, dan zijn alle Bereikbare Steden aangesloten op de voortgangsmontitor, een mooie prestatie.

Het feit dat we inzicht hebben op de programmering en voortgang van ruim 2.000 projecten binnen de MRA is uniek en is ook gepresenteerd aan de minister. Als het gaat om het aanleveren van projectinformatie aan het Rijk heeft Noord-Holland haar huiswerk dus eigenlijk al grotendeels gedaan. De ambtenaren van BZK hebben ons hierover ook gecompimenteerd.



Figuur 6: Overzicht voortgangsmontitor Juli 2022 (inclusief Bereikbare Steden Almere en Lelystad).

Figuur 6 geeft het totaaloverzicht aan woningbouwplannen en aantallen per jaarschijf in de aangesloten gemeenten. Hieruit kunnen we een aantal conclusies trekken:

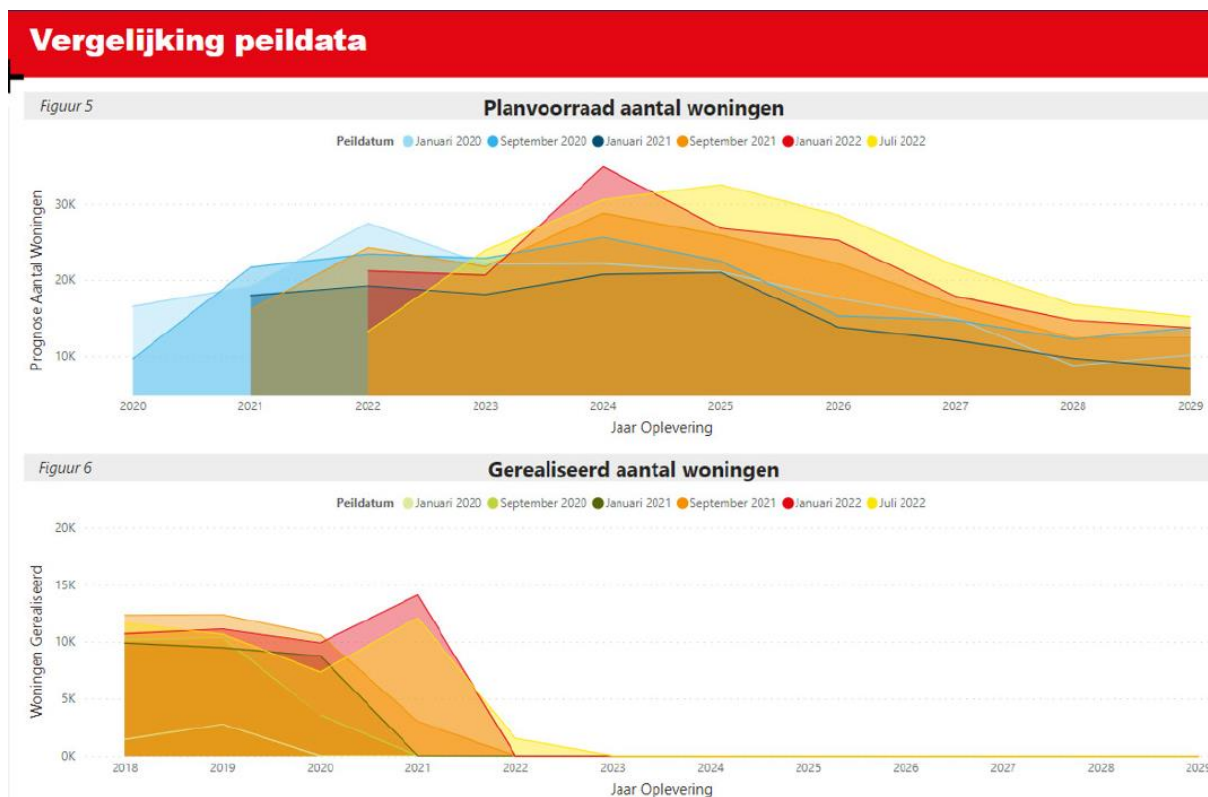
- De piek van de woningproductie ligt nog voor ons in de jaren 2024 t/m 2026. In deze drie jaren staan bijna 100.000 woningen gepland voor oplevering.
- De gerealiseerde productie in de afgelopen jaren (2018 t/m 2021) ligt net boven de 10.000 woningen per jaar. (n.b. 2022 geeft geen compleet beeld omdat vaak de opleveringen pas in december worden doorgegeven).
- Beide constatering doen de vraag rijzen hoe realistisch het is dat over twee jaar de woningbouwproductie bijna gaat verdrievoudigen. Dit zijn weliswaar de plannen waar nu samen met gemeenten hard aan wordt gewerkt. Tegelijkertijd voorzien we dat de diverse externe knelpunten (stikstof, geluid, energie, ontwikkelingen in de markt) de productie parten speelt.

Interessant is daarom om te kijken naar de zogeheten 'boeggolf'. Door de gezamenlijke planvoorraad en realisatie per half jaar te monitoren is er na zes rapportages een goed beeld van hoe de planvoorraad zich op basis van de planningen ontwikkelt. Figuur 7 is interessant om de volgende redenen:

- Er worden als we de verwachting en realisatie letterlijk lezen elk jaar bijna twee keer zo weinig woningen gerealiseerd dan er verwacht worden. Dit komt enerzijds door planningsoptimisme, anderzijds doordat plancapaciteit in de regel geoptimaliseerd is en in de praktijk vaak lager uitvalt per project. Een hogere plancapaciteit is nodig om planuitval op te vangen en zo een stabiele woningbouwproductie te behouden. Aan de

andere kant is het zorgwekkend dat blijkbaar ook op korte termijn nog veel onzekerheden de woningbouwproductie kunnen vertragen.

- Het zwaartepunt van de planvoorraad verschuift ieder half jaar langzaam op richting de toekomst. Tegelijkertijd neemt het aantal plannen wel toe. Dit roept op tot focus.



Figuur 7: Boeggolf woningproductie Juli 2022 (gerealiseerd aantal woningen o.b.v. CBS-cijfers en daarom excl. transformatieprojecten).

Zoals al in het vorige hoofdstuk benoemd is voor het Rijk van groot belang dat de voortgang van de productie ook gegarandeerd wordt. Subsidie en zekerheid en voortgang zijn aan elkaar gekoppeld en daarom zijn planning en sturing daarop cruciaal! Hierover zijn we tweeledig in gesprek:

- Met gemeenten zijn we in gesprek met de directeurs versnelling woningbouw en projectleiders om te zorgen dat de interne organisaties in staat zijn om de woningbouwplannen uit te voeren.
- Met het Rijk zijn we in gesprek om ervoor te zorgen dat de externe randvoorwaarden worden geschapen zodat gemeenten ook in staat worden gesteld de productie te halen.

6. Praktijkvoorbeelden

Zoals genoemd geeft de Bouwambassadeur leiding aan de Kernteams Versnelling Woningbouw NHN en MRA en is er voor de kernteams een prominente rol weggelegd om samen met gemeenten te werken naar versnelling van de woningbouw. Hoewel het onmogelijk is om de inzet in alle gemeenten te benoemen volgt in dit hoofdstuk een overzicht met een aantal praktijkvoorbeelden waar de woningbouw in een aantal (grotere) gemeenten is en wordt versneld.

Schagen

Vanuit de Bouwambassade is met gemeente Schagen en de provincie een investerings- en faseringsstrategie opgesteld om de verschillende locaties, waaronder binnenstedelijke verdichting, op elkaar af te stemmen. Dit heeft geresulteerd in een advies aan de gemeente Schagen om de woningbouwplannen te focussen op het project Muggenburg-Zuid. Daarnaast is duidelijkheid gegeven aan de gemeente over de aanpassing van het Bijzonder Provinciaal Landschap bij Schagen Oost: de eerstvolgende twee jaar is er geen noodzaak om hieraan te tornen.

Hoorn

Met Hoorn wordt nog altijd nauw samengewerkt op het gebied van de woningbouwproductie, in het bijzonder de Poort van Hoorn. Hoorn heeft een flexibele schil toegekend gekregen voor een groot aantal functies die aan de planuitwerking rondom het stationsgebied werken. Ook maakt Hoorn inmiddels gebruik van het en goed planningssysteem en doet Hoorn mee met onze voortgangsmonitor woningbouw.

Met Hoorn is ook nauw samengewerkt in het kader van het BO-MIRT. De toekenning van ruim € 40 mln vanuit het Rijk voor de stadsontsluiting is dan ook meer dan terecht en noodzakelijk voor de realisering van bijna 6.000 woningen.



Huidige situatie



Impressie van toekomstige situatie

Poort van Hoorn: Ontwikkelbeeld stationsgebied.

Westfriesland

De Westfriese gemeenten hebben interesse getoond om hetzelfde planningsysteem als Hoorn te gebruiken. Hier zijn we momenteel met hen over in gesprek. Als alle Westfriese gemeenten hetzelfde planningsysteem gebruiken helpt hen dit bij de regionale afstemming over de woningbouwplannen. Dat leidt op termijn tot versnelling van de woningbouwplannen in deze regio.



Plannersbijeenkomst georganiseerd door het Kernteam Versnelling Woningbouw met gemeenten.

Alkmaar

Alkmaar heeft als organisatie mooie stappen gemaakt op het gebied van transformatie naar ontwikkelgemeente. De projectorganisatie voor het Alkmaars Kanaal krijgt steeds meer grip op de woningproductie en wat daarvoor moet worden geregeld. Alkmaar heeft ook een flexibele schil aanvraag voorbereid, welke op dit moment beoordeeld wordt.

Een aandachtspunt in de regio Alkmaar is de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk. Doordat bedrijvigheid met hindercontouren vanuit het Alkmaars Kanaal om die reden niet verplaatst kan worden naar bedrijventerrein Boekelermeer, houdt dit binnen het Alkmaars Kanaal diverse woningbouwplannen tegen. Hier werken we met de gemeente Alkmaar samen aan oplossingsrichtingen.

Tot slot is er een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd over de Ring Alkmaar, waar als gevolg van de woningbouwopgave maar liefst 17 knelpunten worden verwacht. De gemeente Alkmaar werkt nu aan een onderzoek waar de oplossingsrichtingen verder in kaart worden gebracht. Samen houden we de bereikbaarheid op de agenda.

Positief is dat er vanuit de eerste tranche MIRT-gelden zo'n € 13 mio is toegekend aan Alkmaar.



Dijk & Waard

Heerhugowaard en Langedijk zijn inmiddels gefuseerd tot de gemeente Dijk & Waard. In de vorige rapportage van de Bouwambassadeur werd geschreven dat er in Heerhugowaard een vrij professionele gebiedsontwikkelingsafdeling is. Desalniettemin zoeken we contact op het gebied van specifieke knelpunten. Zo is er overlegd over het aanpassen van het spoorwegviaduct bij de N242 en de provinciale weg en wat de mogelijkheden zijn om dit in combinatie met de woningbouwplanningen te organiseren. Hier loopt nu een gezamenlijke verkenning. Ook lopen er gesprekken om Dijk & Waard op de voortgangsmonitor woningbouw aan te laten sluiten.

IJmond

De drie gemeenten in de IJmond hebben een grote opgave die niet enkel woningbouw omvat, maar ook leefbaarheid en economie. Samen met het programma Noordzeekanaalgebied (NZKG) wordt vanuit de Bouwambassadeur opgetrokken, om met een integrale blik naar de opgaven in de IJmond te kijken. Hierover zijn gesprekken gevoerd met de wethouders van de drie gemeenten.



PONT TOT PARK

GEBIEDSVISIE KERN IJMUIDEN

Versie 31 maart 2021



Zaanstad

Zaanstad heeft zoals we vorig jaar ook schreven een grote opgave, waar vanuit de woningbouwimpuls en flexibele schil ondersteuning voor is gegeven. Hoewel er ca. 14 medewerkers in de organisatie vanuit de flexibele schil aan de Zaanse projecten werken is er afgelopen jaar een nieuwe aanvraag gekomen voor nog eens 25 medewerkers. De woningproductie blijft om diverse redenen, zoals stikstof en bezwaren, nog altijd achter. Om die reden is dan ook met Zaanstad het eerste voortgangsgesprek in het kader van het Masterplan Wonen gevoerd. We blijven nauw samenwerken met Zaanstad om de productie op te voeren. Mogelijk kan dat door een betere prioritering van projecten.

Purmerend

Purmerend werkt redelijk hands-on aan hun woningbouwprojecten. Er is een Woningbouwimpuls ingediend voor het Waterlandkwartier en vanuit het BO-MIRT is ruim 16 mln toegekend voor het Waterlandkwartier. Vanuit het Masterplan Wonen blijven we naast de Bereikbare Stedenprojecten ook de Oostflank volgen waarbij de gemeente samen met BPD en Staatsbosbeheer een nieuwe uitlegwijk wil maken waarbij het wonen en natuur samen worden geïntegreerd in het plan.



Haarlemmermeer

In de Haarlemmermeer zijn veel woningbouwplannen, waaronder het Stationsgebied, Nieuw-Vennep West en Cruquiushof. Prioriteit heeft wat ons betreft het Stationsgebied, gezien dit goed aansluit bij verdichting rondom OV-knooppunten. Voor het Stationsgebied is ook een nieuwe flexibele schilaanvraag goedgekeurd en ook is hierop ingezet met het BO-MIRT. Binnen het Stationsgebied voeren we in het kader van het toepassen van actief grondbeleid ook gesprekken met de gemeente Haarlemmermeer.

Haarlem

Haarlem heeft vanuit de eerste tranche MIRT-gelden maar liefst € 61 miljoen euro veiliggesteld en daarnaast ook nog eens geld vanuit de tweede tranche. Het is voor Haarlem nu vooral zaak om dit geld nuttig te besteden en hier prestaties op het gebied van woningbouwproductie voor te leveren. Vanuit Bereikbare Steden werken we daar samen aan en er is een flexibele schilaanvraag ingediend. Op het gebied van planning kunnen er nog stappen worden gezet om zo beter op de voortgang te kunnen sturen. Zorgpunten in de regio Haarlem zijn mobiliteit en stikstof.

Amstelveen

De grote Amstelveense projecten zijn lastig en complex. Een grote tegenvaller voor Amstelveen was de uitspraak van de Raad van State, eerder dit jaar, waarin de transformatie van de kantoren

van Kronenburg naar ca. 2.500 studentenwoningen werd tegengehouden door de Raad van State, omdat de luchtvaart zou zorgen voor een benedenmaats woon- en leefklimaat. Momenteel dienen de gebouwen voor opvang van vluchtelingen. In relatie tot permanente woningbouw bezint de gemeente zich nu op vervolgstappen. Een aangenomen motie door de Tweede Kamer over het alsnog mogelijk maken van woningbouw biedt hoop.

Voor het project Legmeer is een woningbouwimpuls toegekend, maar staat de voortgang onder druk. Dit heeft onder andere te maken met de complexiteit van de bedrijfsverplaatsingen en de verkeersdruk die dit op andere locaties met zich mee brengt.

Positief voor Amstelveen is dat er voor het Stadshart een gebiedsplan is opgesteld waarin de diverse woningbouwprojecten en gerelateerde projecten gebundeld zijn. Amstelveen voegt zich zo bij het Programma Bereikbare Steden.



De nu tien Bereikbare Steden, inclusief Amstelveen.

7. Doorpakken richting de toekomst

De Bouwambassadeur en zijn secretaris zijn aangesteld voor een beperkte periode. Ook diverse andere leden van het kernteam versnelling woningbouw zijn externe krachten die voor een beperkte tijd zijn ingehuurd. Omdat het Bouwambassadeurschap komende zomer ten einde loopt is het van belang dat de lijnorganisatie van de provincie het stokje overneemt. Inmiddels worden de contouren geschetst voor een gebiedsontwikkelingsteam dat zich nadrukkelijker met de uitvoering van woningbouwplannen moet bezig houden. Enkele adviezen geven wij hierbij vast mee.

1: Uitvoering voorop, ook binnen de provincie

De titel van de vorige rapportage luidde 'Uitvoering voorop'. Dat mantra moet bij voorkeur sterker doorklinken binnen de provincie Noord-Holland. Om gemeenten echt verder te helpen bij de versnelling en uitvoering van woningbouwplannen zijn er mensen nodig die verstand van gebiedsontwikkeling hebben.

De provincie Noord-Holland is vanuit haar historische rol vooral bezig met het maken van beleid en het uitvoeren van de Omgevingsverordening. Woningbouw is voor provincies een relatief nieuw dossier dat tot voor kort vooral was voorbehouden aan gemeenten. Het gevolg is dat er bijzonder veel beleidskennis binnen de provincie aanwezig is, maar het aan uitvoeringskennis nogal ontbreekt.

Vanuit het Masterplan Wonen wordt er een gebiedsontwikkelingsteam opgestart dat projecten van provinciaal belang moet helpen versnellen. Ook hier wordt er gestart met inhuur van gebiedsontwikkelaars, maar het is wenselijk als er over een jaar ook gebiedsontwikkelaars in vaste dienst zijn. Voorlopig werkt het gebiedsontwikkelingsteam onder regie van de Bouwambassadeur en de programmamanager OV-knooppunten. Het is daarbij van belang dat na het Bouwambassadeurschap wordt gekeken naar een vervangende functie, iemand die de connecties heeft op directieniveau bij de verschillende gemeenten. Dit stelt de gebiedsontwikkelaars in positie om hun inhoudelijke rol goed te vervullen.

De gebiedsontwikkelaars moeten idealiter ook over een bepaald mandaat beschikken om instrumenten en gelden in te zetten, als zij dat voor de woningbouwplannen nodig achten. De flexibele schilvragen worden bijvoorbeeld nu door de Bouwambassade beoordeeld. Het gebiedsontwikkelingsteam zou deze rol over kunnen nemen.

2: Schep samen duidelijkheid over woningbouwplannen

Een onderwerp dat in de vorige rapportage uitvoerig is besproken betreft de rol die de provincie zichzelf soms aanmeet op het gebied van woningbouwplannen. Vanuit haar klassieke rol moet de provincie de verschillende ruimtelijke belangen afwegen. Bij diverse woningbouwplannen spelen die deelbelangen een rol, zoals de Achtersluispolder, Spoorzone Beverwijk (Oostkant) en diverse plannen in landelijk gebied. Het duurt vaak lang voordat de provincie zich definitief en duidelijk uitspreekt over welk belang prioritair is boven woningbouw, of dat woningbouw hierbij belangrijker is. Niemand heeft belang bij voortdurende onduidelijkheid. Bovenal is dit zonde van de ambtelijke capaciteit die naar dit soort plannen gaat en beter op andere projecten kan worden ingezet. Het nemen van dit soort beslissingen vraagt vooral om bestuurlijke daadkracht, maar moeten vooral het gevolg zijn van gezamenlijke en gedragen conclusies. De gebiedsontwikkelaars van de provincie zouden hier ambtelijk een leidende rol in moeten kunnen nemen. Een gezamenlijke verkenning met gemeenten en provincie naar de mogelijkheden en onmogelijkheden zoals gedaan in Schagen zou voor veel projecten uitkomst kunnen bieden en geadviseerd wordt hier ook capaciteit voor in te zetten.

3: Samenwerking op het gebied van uitvoeringsgericht beleid

Woningbouw gaat niet alleen om stenen stapelen, maar ook om de ontwikkeling van onze leefomgevingen voor de toekomst. Duurzaam bouwen staat dan ook hoog in het vaandel. De Bouwambassade heeft altijd nauw samengewerkt met team Bouwen en Wonen van de MRA op onderwerpen als houtbouw, circulair bouwen en klimaatadaptief bouwen. Veel onderzoeken zijn reeds gedaan en kennis zit hier en er is inmiddels uniform beleid voor geformuleerd waarbij ook nog eens de kennis van de markt en onderzoeksinstituten is geïntegreerd. Ook binnen de provincie zoeken we vanuit de uitvoering steeds meer de samenwerking met de beleidsafdelingen

op onderwerpen als circulariteit en toekomstbestendige bouw. De circulair bouwexpert en ketenaanjager die door de provincie zijn aangesteld zijn hebben hier ook een belangrijke rol in. Door de samenwerking met hen worden zij gevoed met informatie en kennis over de uitvoering van de (belangrijkste) woningbouwprojecten in Noord-Holland. Richting het gebiedsontwikkelingsteam is de koppeling tussen beleid en uitvoering dan ook van groot belang. Door kennis over beleid en ervaring vanuit uitvoering te koppelen versterken beiden elkaar en wordt beleid eerder een hulpmiddel dan een belemmering. Voor de markt schept uitvoeringsgericht en uniform beleid ten slotte duidelijkheid en continuïteit.

8. Adviezen voor het vervolg

Zoals geconcludeerd kan worden uit deze rapportage lijken de Bouwambassade en Kernteams Versnelling Woningbouw een nuttige uitwerking te hebben gehad op de samenwerking met gemeenten, het Rijk en marktpartijen op het gebied van woningbouw. De woningbouwopgave is zo urgent dat de coalitiewisseling na de aanstaande provinciale statenverkiezingen hierop in ieder geval niet van invloed zou moeten zijn. Positief en om de komende jaren voort te zetten zijn:

- De inzet van de Bouwambassadeur als ‘Haarlemmerolie’ tussen overheid en markt én bestuur en ambtenarij wordt als positief ervaren. Het advies is om de provinciale organisatie de komende jaren op dit punt te blijven versterken.
- Er zijn diverse overlegplatforms tussen provincie en gemeenten, zoals het Directeurenoverleg Versnelling Woningbouw, diverse marktoverleggen en het overleg met de taskforces van het Rijk, waarbij vanuit gezamenlijkheid de woningbouwopgave wordt besproken. In deze overleggen wordt steeds meer samen aan oplossingen gewerkt wat een bemoedigend signaal is. Dat de corporaties weer terug zijn in het spel geeft eveneens goede hoop.
- De ambtelijke organisaties van veel gemeenten zijn of worden geprofessionaliseerd en ontwikkelen zich meer richting ontwikkelgemeenten. Hetzelfde geldt voor de provinciale organisatie, waar hard aan wordt gewerkt.
- Ook de flexibele schil wordt goed gebruikt door gemeenten om extra noodzakelijke capaciteit in te huren. Dit middel helpt om bepaalde projecten te versnellen in de fase dat gemeenten nog geen budget beschikbaar hebben om een project door de startfase heen te brengen.
- De meeste grote productiegemeenten hebben een professioneel planningssysteem en we hebben samen met deze gemeenten een gezamenlijke planningsmonitor vanuit de uitvoering ontwikkeld. Zo is er gezamenlijk inzicht in wat goed gaat en waar de vertraagredenen zitten. En dat geeft weer mogelijkheden om op provinciaal en rijksniveau onderbouwd het gesprek over knelpunten te voeren.
- Het op orde hebben van de projectorganisaties heeft bijgedragen aan het binnenhalen van financiële middelen in het BO-MIRT en de Woningbouwimpuls. Richting het Rijk weten we dat deze middelen helaas niet genoeg zijn. Ook voor het klimaatadaptief maken van de binnensteden zijn nog forse bedragen nodig.
- Binnen de provincie Noord-Holland is de organisatie langzaamaan ook aan het kantelen. Op het gebied van woningbouw weten gemeenten en provincies elkaar beter te vinden. Het nieuwe gebiedsontwikkelingsteam wordt ingericht om met bovenstaande adviezen en werkzaamheden verder te gaan. Integraal werken moet daarbij als uitgangspunt gelden.
- Maak werk van de klimaatmaatregelen. We zijn samen nu aan de gang in de steden. Door nu door te pakken en de bestaande voorraad en het openbaar areaal toekomstbestendig te maken kan veel geld worden bespaard. Nú is de kans. De kennis is er al, nu de inzet.

Ondanks alles wat er bereikt is en wat er goed gaat zijn er desondanks zorgen. Zoals hoofdstuk 2 van deze rapportage al benoemt moeten we met z'n allen de komende jaren werken binnen ‘barre omstandigheden’. De oproep om te werken aan oplossingen op enkele grote thema’s is dan ook logisch, maar niet nieuw. Zowel op het gebied van stikstof, geluidscumulatie als netcongestie zijn er de komende jaren geen snelle en gemakkelijke oplossingen te vinden. Op het gebied van stikstof is er nog geen ‘Ei van Columbus’ bedacht om dit probleem slagvaardig en mét draagvlak van alle betrokkenen op te lossen. Aan de verzwaring van het energienet wordt weliswaar hard gewerkt, maar de effecten hiervan zullen pas over jaren effect hebben. Tot die tijd worden creatieve oplossingen, zoals off-grid aansluiten, misschien wel eerder regel dan uitzondering.

Gemeenten, corporaties en ontwikkelaars werken hard aan al onze woningbouwplannen. Er is de afgelopen jaren veel in gang gezet en we kunnen niet anders dan met elkaar door blijven werken om voorbereid te zijn om de piek van de woningbouwproductie in de jaren 2024 t/m 2026 op te kunnen vangen. Helderheid van Rijkszijde over de grote voor woningbouw beknellende thema’s is dan ook nodig: een inspanningsverplichting is niet voldoende. We weten uit ervaring dat de Raad van State ons altijd zal terugfluiten.