

Toetsingskader beschrijving projecten Flexibele schil versnellen woningbouw – richtlijn bij goedkeuring vanuit het Team Versnellen Woningbouw op aanvragen

Voor 2025 en 2026 is een totaal subsidiebedrag van € 8.694.972,- beschikbaar in het kader van de flexibele schil voor woningbouwprojecten. Dit bedrag bestaat deels uit middelen door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening beschikbaar zijn gesteld en deels uit een bijdrage vanuit provinciale middelen.

De inzet van de flexibele schil richt zich op de volgende hoofddoelstelling:

Een bijdrage leveren aan extra ambtelijke capaciteit ten behoeve van gebiedsontwikkelingen en projecten die nodig zijn om de woningbouwopgave tot en met 2030 in Noord-Holland te realiseren, te versnellen of te faciliteren.

Maximumbedrag flexibele schil

- De gevraagde financiële bijdrage aan het project (kosten) verhoudt zich in voldoende mate tot de bijdrage (baten) van het project aan de doelstellingen van de Woondeals.
- De maximale totale bijdrage per gemeente per kalenderjaar is € 750.000,-. Daarbij geldt dat een bijdrage altijd proportioneel moet zijn en in verhouding moet staan tot de opgave.
- De tarieven voor de externe inhuur zijn marktconform.
- Flexibele schil is altijd een cofinanciering van 50% en specifiek gericht op die projecten waarvan we gezamenlijk vinden dat zij een bijdrage leveren aan de doelstelling.

Randvoorwaarden toekenning flexibele schil (minimumeisen)

- De flexibele schil wordt alleen ingezet voor specifiek overeengekomen inzet. Flexibele schil kan dus nooit op voorhand door gemeenten worden ingerekend in bijv. begrotingen. Gemeenten zijn verantwoordelijk tijdig met de provincie overleg te voeren indien zij gebruik willen maken van de flexibele schil.
- Flexibele schil wordt per kalenderjaar aangevraagd.
- Enkel externe inhuur kan worden meegenomen in de aanvraag. Interne medewerkers kunnen niet worden gefinancierd.
- In uren van de in te huren medewerkers moeten specifiek bijdragen aan de uitvoering van het opgevoerde woningbouwproject en/of maatregelen die randvoorwaardelijk zijn aan het realiseren van die projecten.
- Indien medewerkers werken aan onderzoeken en/of beleid dient zeer goed te worden beargumenteerd hoe hierdoor de woningbouwproductie in het betreffende project versneld wordt.
- Indien een project al een geopende grondexploitatie, voorbereidingskrediet of anterieure overeenkomst gesloten heeft is er in principe geen cofinanciering mogelijk via de flexibele schil. Er is dan immers al dekking voor de te maken proceskosten. Wanneer dit toch het geval is dient de noodzaak voor extra inhuur goed onderbouwd te worden (bijv. onvoorziene omstandigheden).
- Het project of gebiedsontwikkeling levert een aantoonbare bijdrage aan de oplevering van woningen voor 31 december 2030. Dit wordt onderbouwd met een integrale planning tot en met oplevering van de (eerste) woningen.
- Flexibele schil kan ook worden aangevraagd voor projecten die opgeleverd worden tot en met 31 december 2035. Daarbij gaan we er vanuit dat gemeenten zich inspannen om via de

flexibele schil inzet de planning te versnellen zodat er potentie is de eerste woningen op te leveren voor 31 december 2030

- Er is in principe sprake van minimaal 30% sociale huur en 66% betaalbare huur- en koopwoningen (inclusief het aandeel sociale huur), tenzij:
 - 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;
 - 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.
 - er voor het project al een woningbouwprogramma is vastgesteld via een raads- of collegebesluit voorafgaand het tekenen van de Woondeal (voor 16 maart 2023).
- Het project waaraan wordt bijgedragen past binnen geldende provinciale wet- en regelgeving en voldoet in principe aan het beleid (ter beoordeling aan provincie).

Toetsingskader voor aanvragen:

1. Inhoudelijke beschrijving van het project waarop extra personeel wordt ingehuurd.
 - Projectinformatie: locatie, achtergrond project, informatie over projectpartners etc.
 - Informatie over het woningbouwprogramma (inclusief betaalbaarheid).
 - Informatie over de planfase waarin het project staat: welke besluitvorming heeft al plaatsgevonden en naar welke besluiten en/of mijlpalen wordt gewerkt?
 - Toelichten wat de reden is dat de gemeente een aanvraag doet; heeft de gemeente zelf geen/onvoldoende mensen voor deze klus? Dit kan gaan over mensen(kwantiteit) of expertise (kwaliteit). Hoe ziet de rest van het gebiedsontwikkelingsteam er uit, welke expertise wordt vanuit de gemeente zelf voor dit project ingezet en vrijgemaakt?
2. Een integrale planning van het woningbouwproject / de projecten.
 - Voorwaarde voor goedkeuring is het overleggen van een integrale planning, met kritiek pad (interdependentie tussen verschillende producten, mijlpalen) voor het project / de gebiedsontwikkeling.
 - Toelichting bij de eerste te behalen mijlpaal van het project. Aan welk van de volgende mijlpalen wordt gewerkt en wanneer is deze beoogd? (met en zonder flexibele schil):
 1. raadsbesluit over kaders,
 2. masterplan/stedenbouwkundig plan,
 3. omgevingsplan (of vergelijkbaar),
 4. afgifte bouwvergunning(en).
 - Is de planning realistisch, zijn de risico's in beeld? Zo ja, wat zijn deze en zijn er beheersmaatregelen getroffen/in voorbereiding?
 - Wanneer is start bouw van de woningen voorzien?

Aanvraagproces

Stap 1

Gemeenten die gebruik willen maken de Flexibele schil voor woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen, nemen hierover contact op met het Versnellingsteam Woningbouw (patrick.van.son@noord-holland.nl voor gemeenten in de MRA, rolinde.de.smidt@noord-holland.nl voor gemeenten in Noord-Holland Noord). Het Versnellingsteam beoordeelt aan de hand van bovenstaand toetsingskader of een aanvraag in aanmerking komt voor de Flexibele schil of dat een andere vorm van ondersteuning vanuit het bredere instrumentarium voor de versnelling van de woningbouw beter past, zoals de inzet van capaciteit of specifieke expertise vanuit het team Versnellen Woningbouw. Net als in eerdere jaren staat het voeren van een gesprek '**aan de voorkant**' over de projecten en ondersteuningsbehoefte centraal.

Gemeenten wordt gevraagd op basis van een concept-aanvraag in te gaan op de twee toetsingsaspecten van de flexibele schil:

1. inhoudelijke projectbeschrijving en
2. planning.

Daarnaast gaat een concept-aanvraag vergezeld met een in concept ingevuld overzicht capaciteit en expertise (Exceloverzicht functies per project):

Stap 2

De concept-aanvraag wordt op hoofdlijnen beoordeeld door het Versnellingsteam Woningbouw. Hierbij worden indien nodig relevante inhoudelijke disciplines betrokken. Op basis hiervan wordt een terugkoppeling gegeven over de aanvraag en/of worden verduidelijkingen gevraagd.

Als er voldoende vertrouwen is dat een aanvraag grotendeels voldoet aan het toetsingskader gaat het Versnellingsteam Woningbouw met gemeenten in overleg om gezamenlijk tot een definitieve aanvraag te komen.

Stap 3

Gemeenten ronden na het gesprek de aanvraag af tot een definitieve versie en delen deze met de contactpersonen van het Versnellingsteam.

Het Versnellingsteam geeft hierna een advies over de aanvraag. Bij positief advies kan de gemeente een formele aanvraag indienen via het Subsidieloket ([Link](#)). De mail waar het positief advies in staat dient als bijlage bij de subsidieaanvraag te worden gevoegd. Voor de afhandeling geldt een doorlooptijd van 13 weken.

Via het aanvraagformulier kunnen gemeenten ook een voorschot (tot max 80% van het subsidiebedrag aanvragen).

Stap 4

Zodra alle gesubsidieerde werkzaamheden zijn afgerond vragen gemeenten een vaststelling aan ([Link](#)). Op basis van de vaststelling wordt het definitieve subsidiebedrag uitgekeerd.

Monitoring

Afhankelijk van de hoogte van de aanvraag kunnen we de verplichting koppelen om in overleg te gaan over de te bereiken mijlpaal als onderdeel van de integrale planning om te komen tot versnelling.