

**Uitvoeringsprogramma  
Binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw  
2018 t/m 2020**

## Inhoudsopgave

---

Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw 2018 t/m 2020 .....	1
Hoofdstuk 1 Inleiding .....	3
1.1 Bestaande kader binnenstedelijk bouwen.....	3
1.1.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	3
1.1.2 Rijksladder voor duurzame verstedelijking .....	3
1.1.3 Woonvisie ‘Goed wonen in Noord-Holland’ .....	3
1.1.4 OV Knooppunten: uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie .....	3
1.2 Eerdere GS besluiten omtrent Binnenstedelijk bouwen .....	4
Hoofdstuk 2 Noodzaak tot versnellen woningbouwproductie .....	5
2.1 Inleiding .....	5
2.2 Samenvatting analyse noodzaak tot versnellen woningbouwproductie .....	5
Hoofdstuk 3 Uitvoeringsprogramma: inzet instrumentarium .....	7
3.1 Maatregelen beleidsreactie .....	7
3.2 Verdiepingsonderzoek naar knelpunten en versnellingsmogelijkheden .....	7
3.3 Inzet flexibele schil.....	8
3.4 Projectgerichte maatregelen .....	9
3.4.1 Voorwaarden en uitgangspunten.....	10
3.4.2 Beleidsdoelstellingen.....	10
3.4.3 Instrumentenlab.....	11
3.4.4 Planning.....	11
3.5 Overzicht inzet financiële middelen voor Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.....	11
3.5.1 Projectspecifieke bijdrage .....	12
3.5.2 Flexibele Schil .....	12
3.5.3 Monitoring en bijstelling .....	13
3.5.4 Bestedingsplan voor Binnenstedelijk Bouwen & Versnellen Woningbouw.....	13
Hoofdstuk 4 Evaluatie en bijstelling.....	14

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Bestaande kader binnenstedelijk bouwen

GS hebben op 10 maart 2015 besloten om de binnenstedelijke woningbouw verder te stimuleren. Hiermee wordt verdere invulling gegeven aan de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Woonvisie Noord-Holland 2010 -2020. Ook in het coalitieakkoord wordt ingezet op het realiseren van compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, met een aantrekkelijk vestigingsklimaat met voldoende ruimte voor kantoren, bedrijven en woningen. Het een en ander indachtig de 'Rijksladder voor duurzame verstedelijking'. Dit spaart niet alleen de natuur- en cultuurlandschappen, maar biedt ook kansen voor het optimaal benutten van bestaande infrastructuur en sluit aan bij een grote vraag van de consument voor woningen in centrum milieus (zowel centrum dorps als centrum stedelijke).

### 1.1.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben in 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Daarin is het ruimtelijke beleid langs drie hoofdbelangen uitgewerkt: duurzaam ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en klimaatbestendigheid. Daaronder verstaat de provincie het plaatsen van de juiste functie op de juiste plek.

Het provinciaal beleid wordt ondersteund door het rijk met de introductie van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Doel van de Rijksladder is het optimaal benutten van de ruimte in stedelijke gebieden en regionale afstemming.

### 1.1.2 Rijksladder voor duurzame verstedelijking

Met de 'Rijksladder voor duurzame verstedelijking' (verder 'de Rijksladder') wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Rijksladder is ook van toepassing op woningbouw en draagt bij aan het juiste aanbod (kwalitatief en kwantitatief) van woningen op regionale schaal. Door 'de Rijksladder' en regionale afstemming als belangrijke bouwstenen op te nemen in de structuurvisie, hebben wij ons verantwoordelijk gesteld voor duurzaam ruimtegebruik op het regionale schaalniveau. De Structuurvisie is voor wat betreft het binnenstedelijk bouwen nader uitgewerkt in de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma OV-knooppunten.

### 1.1.3 Woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland'

Als het gaat om woningbouw heeft de nadruk jarenlang gelegen op het aantal te bouwen woningen, de kwantiteit. In de Woonvisie is echter gepleit voor een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Daarnaast draagt de Woonvisie met haar ambitie: 'In 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu', ook bij aan het belang van binnenstedelijke woningbouw. De woningvraag moet zoveel mogelijk worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Speerpunten in beleid zijn 1) het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod en 2) kans bieden aan transformaties om zo bestaande bebouwde gebieden te revitaliseren en de druk om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen te verminderen. Een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig woningaanbod vraagt om een krachtige inzet van alle partijen, zeker ook van de provincie.

### 1.1.4 OV Knooppunten: uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie

De ruimte in Noord-Holland is schaars en de beperkingen zijn talrijk. Uit het oogpunt van duurzaamheid en een gezond leefklimaat zet de provincie Noord-Holland primair in op optimale benutting van bestaande binnenstedelijke plancapaciteit op goed bereikbare plekken. De provincie

wil er voor zorgen dat gemeenten en andere partijen zoveel mogelijk gebruik maken van het aanbod aan binnenstedelijke plancapaciteit rond ov-knooppunten, aansluitend bij de marktvraag. Door in te zetten op knooppuntontwikkeling, krijgen woningen, werkplekken en voorzieningen bij aantrekkelijkere stationslocaties voorrang ten opzichte van ontwikkelingen elders. Op die manier benutten we zowel de bestaande ruimte in het stedelijk gebied als de investeringen in de bestaande spoornetwerk zo goed mogelijk en dragen we bij aan het behoud van het landschap.

De provincie heeft het programma ov-knooppunten opgenomen in de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040, als één van de uitvoeringsprogramma's. De invloedssfeer van het programma bestrijkt een aanzienlijk deel van het bebouwd gebied van Noord-Holland.

## 1.2 Eerdere GS besluiten omtrent Binnenstedelijk bouwen

In de begroting 2014, de woonagenda 2014/2015 en de uitvoeringsversnellingsacties 2012 is aangekondigd dat er een stimuleringsregeling binnenstedelijk bouwen wordt opgesteld.

In het GS besluit van 10 maart 2015 is opdracht gegeven tot het maken van een voordracht Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen waarin de activiteiten: middeldure huur, OV knooppunten, transformatie leegstaand vastgoed en brownfields moesten worden opgenomen. De keuze voor deze vier beleidsdoelstellingen was gebaseerd op het 'Beleidsadvies Stimuleringsmaatregel Binnenstedelijke Woningbouw'.

Na dit besluit van GS op 10 maart 2015 is gewerkt aan het opstellen van een Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen. In de besluitvormende fase in het voorjaar van 2016, werd geconstateerd dat het instrument subsidies voor deze beoogde vier doelstellingen niet voldoende doelmatig en effectief was om het binnenstedelijk bouwen te stimuleren. Dit had vooral te maken met de omvang van de beschikbare middelen in relatie tot de tekorten bij de binnenstedelijke woningbouwprojecten. Zeker als deze (ook) ingezet zouden worden voor de sanering van *brownfields*, zou het bereik van de regeling naar verwachting (te) beperkt zijn. Vervolgens heeft GS besloten zich te herbezinnen op de manier waarop we de stimuleringsregeling binnenstedelijk bouwen in willen zetten.

In 2017 zijn drie onderzoeken uitgevoerd naar de plancapaciteit voor nieuwe woningen en de realisatierisico's. Zoals bij de beantwoording van de Statenvragen over het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen (maart 2017, 921557/925990) is aangekondigd, zijn deze drie onderzoeken gebruikt als input voor onderliggend uitvoeringsprogramma.

De onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en de beleidsreactie hierop is 7 november 2017 door GS vastgesteld. Aangezien uit de onderzoeken bleek dat de situatie op de woningmarkt sterk is veranderd sinds de eerdere (concept-) besluiten, is het voorliggende uitvoeringsprogramma verbreed van (uitsluitend) binnenstedelijk, naar 'binnenstedelijk bouwen en versnellen van de woningbouw'.

In het volgende hoofdstuk wordt de noodzaak tot versnellen van de woningbouwproductie en de accentverschuiving nader uiteengezet. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beoogde maatregelen, de planning en de wijze waarop het voor Binnenstedelijk Bouwen gereserveerde budget wordt ingezet beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 toegelicht hoe het effect van de maatregelen wordt gemonitord en geëvalueerd.

## Hoofdstuk 2 Noodzaak tot versnellen woningbouwproductie

### 2.1 Inleiding

Op basis van de provinciale prognose 2017 bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor Noord-Holland in de periode 2017-2040 212.000 woningen. Op papier is er genoeg capaciteit beschikbaar om hierin te voorzien.

In de provinciale Monitor Woningbouw 2017 wordt echter geconstateerd dat de groei van de woningvoorraad in Noord-Holland Zuid sinds 2014 achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens. Het verschil tussen de beschikbare woningvoorraad en het aantal huishoudens is opgelopen met 8.000 woningen en bij de nu verwachte productie loopt dit op tot 22.000 in 2020. Dit komt niet door een tekort aan plannen maar door de te lage woningbouwproductie.

Uit de monitor blijkt dat de woningmarkt in Noord-Holland Zuid de afgelopen jaren veel krappier is geworden en dat voor duizenden huishoudens geen woning is gebouwd. Een forse toename van de productie is daardoor dringend noodzakelijk. In Noord-Holland Noord is geen sprake van een tekort, de hoeveelheid huishoudens en woningen is hier in balans en voor de periode 2017 – 2040 zijn er voldoende plannen. Wel is het, gezien de huishoudensontwikkeling in relatie tot de woningbouwplannen tot 2025, ook in Noord-Holland Noord noodzakelijk om plannen naar voren te halen, om te voorkomen dat er in die periode een tekort ontstaat.

### 2.2 Samenvatting analyse noodzaak tot versnellen woningbouwproductie

De eerste stap om tot de gewenste toename van de productie te komen, betrof het nader in beeld brengen van de beschikbare plancapaciteit en de haalbaarheid. In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zijn hiertoe in het kader van de MRA Actieagenda twee onderzoeken uitgevoerd naar plancapaciteit en naar mogelijkheden om de woningbouwproductie te versnellen. Daarnaast is in het kader van onze Samenwerkingsagenda met Bouwend Nederland (BNL) onderzocht waar de risico's liggen bij de realisatie van bestaande woningbouwplannen in de (hele) provincie.

De hoofdconclusie uit de drie onderzoeken naar plancapaciteit is dat er voor heel Noord-Holland voldoende plancapaciteit is om aan de woningvraag te voldoen. Tegenover de indicatieve woningbehoefte van 212.000 woningen voor de periode 2017-2040 is een netto plancapaciteit van 244.800 beschikbaar (Monitor Woningbouw 2017). Wel blijkt uit de onderzoeken dat het noodzakelijk is om een aantal knelpunten op te lossen en belemmeringen weg te nemen om tijdig – dat wil zeggen binnen de gestelde fasering - ook daadwerkelijk voldoende woningen te kunnen bouwen.

Een aanzienlijk deel van de plancapaciteit is hard en daar zijn dus planologisch-juridisch gezien geen belemmeringen om te bouwen. Dit betreft de plannen die, gezien de planologische status, binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) liggen.

Uit de onderzoeken blijkt dat het feit dat een plan planologisch gezien hard is, nog niet wil zeggen dat het plan ook daadwerkelijk op korte termijn gerealiseerd wordt. Ook voor harde plannen kunnen er belemmeringen zijn die de daadwerkelijke productie in de weg staan.

Om de woningbouwopgave te halen, is het nodig:

- belemmeringen weg te nemen bij harde plannen;
- zachte plannen hard te maken;
- in regio's met een tekort op de korte of middellange termijn plannen naar voren te halen.

Als in de onderzoeken wordt geconstateerd dat plannen niet doorgaan, wordt daarmee vaak bedoeld: 'in de geplande periode'. Bij de meeste projecten is er namelijk geen sprake van afstel, maar hooguit van uitstel. Uit de onderzoeken blijkt dat, gezien de verleende bouwvergunningen, alsmede signalen over knellende ambtelijke capaciteit en wetende dat er diverse andere knelpunten spelen, het risico groot is dat er bij veel projecten vertraging op zal treden. Zonder op productie gerichte maatregelen zal de woningbouwproductie, ondanks de beschikbaarheid van harde plannen, onnodig te laag uitvallen om in de behoefte te voorzien.

De hoofdlijn van de beleidsreactie is daarom niet dat er méér projecten moeten worden toegevoegd, maar dat projecten naar voren moeten worden gehaald en dat de productie moet worden opgevoerd. Dit geldt vooral voor Noord-Holland Zuid, maar voor de periode tot 2030 is versnellen van de woningbouwproductie, in beperktere mate, ook in Noord-Holland Noord gewenst.

In de op 7 november 2017 door GS vastgestelde beleidsreactie zijn diverse maatregelen opgenomen om de woningbouwproductie te versnellen. Ook Bouwend Nederland en de MRA partners onderschrijven de noodzaak om de focus op uitvoering te leggen en de beschikbare *plancapaciteit* om te zetten in *productiecapaciteit*. Goede planning en afspraken met gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en zelfbouwgroepen dienen ervoor te zorgen dat plannen leiden tot het verlenen van bouwvergunningen en vervolgens tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen.

Een van de maatregelen betreft het verbreden van het voorliggende Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen naar 'Binnenstedelijk bouwen en Versnellen woningbouw'. In hoofdstuk 3 wordt uiteengezet op welke wijze het uitvoeringsprogramma bijdraagt aan versnelling.

## Hoofdstuk 3 Uitvoeringsprogramma: inzet instrumentarium

### 3.1 Maatregelen beleidsreactie

Als onderdeel van de beleidsreactie is in lijn hiermee een maatregelenpakket vastgesteld, waarvan de volgende drie maatregelen relevant zijn voor het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.

Maatregelen (Rol provincie: Aanjager)	
A	Verdiepingsonderzoek naar knelpunten bij woningbouwplannen. Focus op: <ul style="list-style-type: none"><li>• harde plannen met grote bouwopgave</li><li>• zachte plannen met grote bouwopgave, omzetten naar harde plannen</li></ul>
B	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bijdragen aan Flexibele schil MRA om capaciteitsproblemen bij gemeenten weg te nemen (de wijze waarop dit praktisch kan worden uitgevoerd, wordt door de MRA ambtelijk voorbereid en vervolgens ter besluitvorming aan GS voorgelegd).</li><li>• Planners inhuren om bouwproces te stroomlijnen (via Flexibele schil MRA).</li><li>• Bij succes: uitbreiding Flexibele Schil naar Noord-Holland Noord.</li></ul>
C	Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen opstellen en ter besluitvorming voorleggen aan PS. <ul style="list-style-type: none"><li>• Het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen verbreden naar versnellen woningbouwproductie.</li><li>• Na verdiepingsslag specifieke knelpunten in beeld.</li><li>• Maatregelen treffen om belemmeringen weg te nemen.</li></ul>

In de volgende paragrafen worden deze drie maatregelen geconcretiseerd.

### 3.2 Verdiepingsonderzoek naar knelpunten en versnellingsmogelijkheden

Het thema binnenstedelijke woningbouw is dermate complex dat de provincie zich nauw moet verstaan met gemeenten, experts en marktpartijen om tot zinvolle ondersteunende of stimulerende maatregelen te kunnen komen. Er is maatwerk nodig in plaats van een generieke maatregel. Om maatwerk te kunnen leveren, is er inzicht nodig in de specifieke knelpunten en belemmeringen. Dit inzicht wordt geleverd met verdiepend onderzoek.

In opdracht van het MRA Kernteam Versnelling & Proeftuinen wordt momenteel door bureau Fakton een verdiepingsonderzoek gedaan, waarmee inzichtelijk wordt gemaakt of de woningbouwprojecten in de MRA op schema liggen, waar concrete kwetsbaarheden liggen in de voortgang van de projecten en wat er op korte termijn voor nodig is om de knelpunten weg te nemen (o.a. input voor behoefte aan flexibele schil).

Door de provincie en Bouwend Nederland is aan Fakton opdracht gegeven om dit volgens dezelfde methodiek ook voor Noord-Holland Noord in beeld te brengen.

De methodiek focust op de projecten waarmee op korte termijn het verschil kan worden gemaakt:

- Er wordt gebruik gemaakt van de Monitor Plancapaciteit en de eerdere onderzoeken naar de plancapaciteit en de versnellingsmogelijkheden (o.a. Fakton 2016). In het bijzonder ook het in dat onderzoek door Fakton toegepaste analytisch kader van marktdruk, locatiecomplexiteit en opbrengstpotentie.
- Per project wordt een classificatie met stoplichten gemaakt (groen = goed, oranje = onzeker, rood = problematisch) op de zes belangrijkste criteria (juridisch-planologische status, contractvorming marktpartijen, complexiteit in uitvoering, samenhang met andere ontwikkelingen of benodigde infrastructuur, energieneutraliteit, specifieke capaciteitsvragen).

- Uit dit overzicht worden vervolgens alle projecten met vijf groene lichten gefilterd. Dit zijn de projecten die al in uitvoering zijn of gaan. Hiervoor kan worden bekeken of er nog versnelling mogelijk en/of wenselijk is en of de afgesproken versnelling uit 2016 is doorgevoerd in de actuele Monitor Plan capaciteit.
- Tevens worden alle projecten met vier of meer rode lichten er uitgefilterd. Hier zijn vermoedelijk dusdanig complexe belemmeringen, dat het niet waarschijnlijk is dat deze aan het behalen van doelstelling van de versnellingsactie t/m 2020 kunnen bijdragen.
- De lijst met resterende projecten geeft een beeld van projecten die, al dan niet met extra aandacht, wel een bijdrage aan de versnelling kunnen leveren. Aangezien niet alle lichten hier op groen staan, maar het aantal knelpunten van deze locaties wel beperkt is, valt juist hier winst te behalen voor het versnellen van de woningbouwproductie.
- Per gemeente wordt de analyse/rapportage van de rode, groen en oranje projecten besproken. Wat zijn de groene projecten, wat zijn de oranje projecten en welke knelpunten moeten worden opgelost en wat zijn de rode projecten en waarom zouden die te ingewikkeld zijn voor de versnellingsopgave?
- De analyse/rapportage per gemeente is actiegericht: met welke (oranje) projecten kan versnelling worden gerealiseerd, hoe kunnen snel knelpunten worden weggenomen; welke interventies zijn het meest effectief en is het wenselijk om vanuit de Flexibele Schil capaciteit te leveren. Aanpakken is het devies.
- De gesprekken met gemeenten leveren ook inzicht op voor welke projecten en op welk vakgebied behoefte is aan extra inzet van kennis en/of capaciteit. Het gebrek aan capaciteit is niet noodzakelijkerwijs gekoppeld aan een specifiek project, dit kan ook functiespecifiek zijn en ad hoc regiobreed worden ingezet.

De resultaten van beide verdiepingsonderzoeken worden zoals hierboven beschreven tussentijds met de gemeenten en, samen met Bouwend Nederland, met betrokken marktpartijen besproken, aangezien zij verantwoordelijk zijn en blijven voor de uitvoering. Gemeentelijk politiek en bestuurlijk draagvlak voor het project en de wil om de betreffende projecten te versnellen zijn randvoorwaarde voor de inzet van provinciale maatregelen.

Het verdiepingsonderzoek voor de MRA wordt uitgevoerd in de periode oktober 2017 – januari 2018. Het onderzoek voor Noord-Holland Noord in de periode december 2017 - februari 2018.

### 3.3 Inzet flexibele schil

In de drie onderzoeken naar plan capaciteit en realisatierisico's werd geconcludeerd dat een tekort aan ambtelijke capaciteit een belangrijke oorzaak voor vertraging van de woningbouwproductie is. Bij de meeste gemeenten is de ambtelijke capaciteit in de crisisjaren afgebouwd, terwijl nu een intensivering van het werk wordt gevraagd. Daarnaast zijn de vele binnenstedelijke locaties complexer, wat andere eisen stelt aan de benodigde kennis dan uitleglocaties. Het blijkt voor gemeenten lastig om deze expertise zelf in te huren of personeel aan te nemen om dit capaciteitsgebrek op te lossen. Bureaus kunnen of willen deze expertise niet altijd leveren voor kleinere klussen, maar geven de voorkeur aan langdurige, grotere klussen.

Om die reden wil de MRA een Flexibele Schil inrichten. Dit betekent dat door het Kernteam Versnelling en Proeftuinen van de MRA afspraken worden gemaakt om als MRA gezamenlijk bij een aantal bureaus de benodigde expertise in te huren. De flexibele schil betreft een vaste kern van experts die vervolgens, afhankelijk van de behoefte in versnellingsprojecten, in alle MRA gemeenten inzetbaar zijn. De flexibele schil wordt in eerste instantie betaald uit een *revolverend* MRA fonds. Gemeenten die voor een project gebruik maken van de experts uit de flexibele schil, betalen vervolgens wel voor de daadwerkelijk geleverde inzet. Dit wordt teruggestort in het fonds (wat het fonds '*revolverend*' maakt). Het voordeel voor de gemeenten is dat zij dankzij de flexibele schil wel



over de benodigde expertise kunnen beschikken, aangezien het voor bureaus interessant wordt om deze, ook elders veelgevraagde, expertise te leveren.

De insteek is dat de gemeenten Amsterdam, Zaanstad en de provincies Noord-Holland en Flevoland een eerste inleg doen in het revolverend MRA fonds, zodat de benodigde expertise kan worden ingehuurd. De oprichting van het fonds en de voorwaarden waaronder gebruik kan worden gemaakt van het fonds, worden door het Kernteam Versnelling en Proeftuinen, waarin ook de provincie deelneemt, nader uitgewerkt (o.a. financieel, fiscaal, juridisch en aanbesteding-technisch). Het fonds wordt beheerd door de gemeente Amsterdam. Het risico van onbenutte inhuur is voor het revolverende fonds en niet voor de inhurende gemeenten. Het revolverende karakter betekent niet dat de eerste inleg van Amsterdam, Zaanstad, Flevoland en Noord-Holland ook weer bij deze partijen terug komt. Als gevolg van frictiekosten (door onbenutte inhuur en overheadkosten) zal het fonds op termijn uitgeput raken. Het revolverende karakter zorgt er in de tussentijd echter wel voor dat zo lang mogelijk gebruik kan worden gemaakt van dezelfde middelen. In de voorwaarden voor de Flexibele Schil wordt door de MRA een bepaling opgenomen met betrekking tot herinzet van eventueel onbenutte middelen, voor het geval onvoldoende gebruik wordt gemaakt van de Flexibele Schil. Nadat de voorwaarden door het Kernteam Versnelling en Proeftuinen nader zijn uitgewerkt en aan de partijen die een eerste inleg doen worden voorgelegd, neemt GS een besluit over de bijdrage van de provincie.

Uit een eerste grove inventarisatie (onderzoek door Fakton en gesprekken van het MRA Kernteam Versnelling en Proeftuinen met gemeenten) blijkt dat er behoefte is aan o.a. vergunningverleners, bestemmingsplanjuristen, planeconomen, projectleiders, contractering grondzaken, verkeerskundigen en milieudeskundigen.

Daarnaast blijkt voor de versnelling van de woninbouwproductie in de MRA behoefte aan planners. Onder aansturing van het Kernteam Versnelling en Proeftuinen worden er de komende twee jaar twee planners ingehuurd. Deze planners gaan gemeenten helpen om van monitoring naar gerichte projectplanning te komen. De ervaring in Amsterdam leert dat een strakkere planning en een door de projectmanagers toegepast planningssysteem ervoor zorgt dat de knelpunten eerder in beeld komen, zodat er tijdig op kan worden geanticipeerd om vertraging te voorkomen. Gezien de urgentie van de opgave is één planner door het MRA Kernteam inmiddels reeds ingehuurd. Deze wordt vooralsnog in Zaanstad ingezet. De behoefte aan verdere, aanvullende ambtelijke capaciteit en planners wordt met de verdiepingsonderzoeken specifiek per gemeente en/of project nader in beeld gebracht.

Bij gebleken succes wordt door de provincie tevens een flexibele schil voor Noord-Holland Noord opgezet. Aan de hand van het verdiepingsonderzoek wordt in beeld gebracht of en zo ja, welke, de behoefte gemeenten in Noord-Holland Noord hebben aan een Flexibele Schil voor aanvullende ambtelijke capaciteit. De wijze waarop de flexibele schil voor Noord-Holland Noord wordt ingericht, wordt aan de hand van deze behoefte uitgewerkt en aan GS voorgelegd.

### 3.4 Projectgerichte maatregelen

De uitkomsten van beide verdiepingsonderzoeken worden gebruikt om te komen tot een selectie van projecten en een effectief en specifiek maatregelenpakket, waarmee door provinciale inzet een versnelling van de woningbouwproductie kan worden gerealiseerd. De focus ligt, zoals in paragraaf 3.2 toegelicht, op projecten met concrete, oplosbare knelpunten en/of belemmeringen. Voor die projecten worden gerichte maatregelen ingezet. Dat kan gaan om een financiële bijdrage, maar bijvoorbeeld ook om denk- of lobbykracht, een bemiddelende rol tussen partijen, of het vinden van praktische oplossingen voor belemmerende (provinciale/rijks/milieu-)kaders.

Bij het bepalen van het geschikte instrumentarium om specifieke categorieën knelpunten op te lossen, zal onder andere het zogenaamde “instrumentenlab” (zie 3.4.1) worden ingezet. Aangezien nu nog niet bekend is om welke projecten het gaat en om welke specifieke knelpunten, worden de voorwaarden en beleidsmatige uitgangspunten op dit moment nog niet uitputtend vastgelegd. Zo wordt voorkomen dat goede projecten later moeten worden afgewezen omdat ze niet passen binnen de vooraf geformuleerde beleidsdoelstellingen.

De projectgerichte maatregelen zijn in eerste instantie niet bedoeld om een gebrek aan ambtelijke capaciteit op te lossen, aangezien dit vanuit de flexibele schil wordt opgelost. Indien uit de verdiepingsonderzoeken blijkt dat gebrek aan ambtelijke capaciteit het grootste knelpunt is en er naast de flexibele schil flankerende maatregelen nodig zijn, of de flexibele schil moet worden uitgebreid, kunnen de middelen voor projectgerichte maatregelen alsnog hiervoor worden ingezet.

### 3.4.1 Voorwaarden en uitgangspunten

Aan een bijdrage van de provincie worden voorwaarden gesteld. Essentieel is dat andere partijen het grootste deel van de uitvoeringskosten op zich nemen. Dit kunnen zowel gemeenten als private partijen zijn. De bijdrage van de provincie betreft dus per definitie een beperkt deel (maximaal 50%) van de kosten van het totale publieke pakket aan maatregelen binnen een gebiedsontwikkeling. Ook moet het effect van de investering binnen 5 jaar zichtbaar zijn en moet de financieringsvraag passen binnen de volgende voorwaarden:

- Er zijn geen reguliere alternatieve financieringsmogelijkheden (subsidies en regelingen);
- Het past binnen de vigerende wet- en regelgeving (bijvoorbeeld met betrekking tot staatssteun, de Provinciale Ruimtelijke Verordening of bestemmingsplannen e.d.).
- Start bouw vindt plaats vóór 2021.
- Alleen gemeenten kunnen voor een eventuele financiële projectgerichte bijdrage in aanmerking komen.

In geval van subsidieverstrekking voor woningbouwprojecten is snel risico op staatssteun. Hier wordt bij het bepalen van het in te zetten instrumentarium rekening mee gehouden. Om het risico op staatssteun te minimaliseren dient de gemeente aan te tonen dat er een financieel tekort is dat niet is op te lossen door de businesscase verder te optimaliseren, maar dat inherent is aan specifieke karakteristieken van of lokale omstandigheden rond het project.

### 3.4.2 Beleidsdoelstellingen

Indien uit de verdiepingsonderzoeken blijkt dat er teveel projecten met knelpunten zijn die financiële bijdrage nodig hebben, is de mate waarin het project bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen bepalend voor de volgorde van toewijzing. Op voorhand zijn hiertoe de volgende beleidsdoelstellingen gedefinieerd:

- Hard bestemmingsplan  
(NB Het hebben van een hard plan is voorwaarde voor eventueel uitkeren van subsidie, maar niet voor het aanvragen. Het gaat er om dat het project voor 2021 kan starten. Er kunnen extra punten worden toegekend aan plannen die nu al hard zijn).
- Binnenstedelijk bouwen
- OV knooppunten
- Duurzaamheid/nul op de meter/gasloos bouwen.
- Transformatie bestaand vastgoed naar woningen.

De keuze voor deze beleidsdoelstellingen is gebaseerd op het eerdere ‘Beleidsadvies Stimuleringsmaatregel Binnenstedelijke Woningbouw’, de uitgangspunten voor de Regionale Actieprogramma’s (RAP’s), provinciale ruimtelijke verordening en de hoofddoelstelling van de

provinciale Woonvisie: het streven naar duurzaam ruimtegebruik, onder meer door realisatie van voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting.

Het is niet zo dat een project aan alle hierboven beschreven beleidsdoelstellingen moet voldoen om voor de projectgerichte maatregelen in aanmerking te komen. Uitgangspunt is dat projecten waar meerdere beleidsdoelstellingen worden gerealiseerd, voorrang krijgen ten opzichte van projecten waar minder beleidsdoelstellingen worden gerealiseerd. De definitieve weging voor het bepalen van de te selecteren projecten en/of maatregelen wordt op basis van de verdiepingsonderzoeken en aan de hand van het in het instrumentenlab (zie 3.4.3) bepaalde instrumentarium door GS vastgelegd.

### 3.4.3 Instrumentenlab

Het instrumentenlab is een provinciebreed deskundigenoverleg waarmee de optimale inzet van het provinciale instrumentarium (o.a. juridisch, financieel, subsidietechnisch en communicatief) kan worden bepaald. Hierbij geldt dat de juridische grondslag voor uitgaven óf een opdracht (voor de provincie Noord-Holland zelf) óf een subsidie is.

Aan de hand van de uitkomsten van beide verdiepingsonderzoeken wordt in twee bijeenkomsten van het instrumentenlab bepaald welke oplossingen mogelijk zijn voor de gevonden typen knelpunten, wordt een specifieke maatregelenpakket met in te zetten instrumenten geformuleerd en worden de voorwaarden hiervoor bepaald.

### 3.4.4 Planning

<b>Wat</b>	<b>Wanneer</b>	<b>Wie</b>
Start flexibele schil MRA	November 2017	MRA Kernteam Versnelling & proeftuinen
Verdiepingsonderzoek MRA	Oktober 2017 – januari 2018	MRA Kernteam Versnelling & proeftuinen
Verdiepingsonderzoek NHN	December 2017 – februari 2018	Provincie Noord-Holland
Instrumentenlab eerste sessie	20 februari 2018	Provincie Noord-Holland
Instrumentenlab tweede sessie	5 maart 2018	Provincie Noord-Holland
Start projectgerichte maatregelen	z.s.m. na vaststellen instrumentarium en weging projecten.	Provincie Noord-Holland
Tussentijdse evaluatie	Eerste kwartaal 2019	Provincie Noord-Holland
Einddatum uitvoeringsprogramma	December 2020	

## 3.5 Overzicht inzet financiële middelen voor Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw

In totaal is er voor Binnenstedelijke Woningbouw € 7.284.636,01 beschikbaar. De beschikbare middelen worden ingezet voor:

- Projectspecifieke bijdragen.
- Inleg in Flexibele Schil.
- Monitoring en bijstelling.

### 3.5.1 Projectspecifieke bijdrage

Het daadwerkelijk benodigde budget voor projectspecifieke financiële bijdragen is afhankelijk van het aantal projecten waarvan de knelpunten worden opgelost en van het type knelpunten (juridisch-planologische status, contractvorming marktpartijen, complexiteit in uitvoering, samenhang met andere ontwikkelingen of benodigde infrastructuur, energieneutraliteit en specifieke capaciteitsvragen). Uitgangspunt is dat de bijdrage zich richt op projecten waarmee het verschil kan worden gemaakt voor de versnelling van de bouwopgave (tot en met 2020) en dat er voorrang wordt gegeven aan projecten waar sprake is van overlap van de beleidsdoelstellingen die zijn beschreven in paragraaf 3.4. Daarnaast moet start bouw uiterlijk in 2020 plaatsvinden.

De projectspecifieke knelpunten worden momenteel met de twee verdiepingsonderzoeken in beeld gebracht (januari, respectievelijk februari 2018 gereed). Aan de hand van de uitkomsten van de verdiepingsonderzoeken wordt de inzet van middelen nader uitgewerkt en aan GS voorgelegd. In de tussentijd gaan we vanuit een globale raming voor het versnellen van de woningbouwproductie uit van een gemiddelde bijdrage van € 250.000 per project. Hiervoor wordt een bedrag van € 5.800.000 gereserveerd. Volgens de globale inschatting zouden hiermee maximaal 20 tot 25 projecten kunnen worden versneld.

Deze globale raming is uitsluitend indicatief. De verwachting is dat bij een deel van de projecten géén financiële bijdrage nodig zal zijn, maar andersoortige maatregelen, terwijl bij een deel van de andere projecten de bijdrage juist (aanzienlijk) hoger zal moeten uitvallen. Afhankelijk van de uitkomsten van de verdiepingsonderzoeken, worden maatwerkoplossingen geleverd en worden de voorwaarden hiertoe met behulp van het instrumentenlab geformuleerd. De verwachting is dat de beschikbare middelen in een kleiner aantal projecten wordt ingezet. Pas wanneer de bijdrage betekenisvol is ten opzichte van de totale investering en/of het tekort van een project, zal de bijdrage ervoor zorgen dat het project daadwerkelijk in productie wordt genomen. Overigens kan ook een relatief kleine bijdrage aan een groter tekort ertoe leiden dat partijen in beweging komen. In het verleden werkte de ISV-regeling als *trigger-money* voor projecten waar gemeenten en marktpartijen op elkaar wachten om te beginnen met investeren. Het vooruitzicht van een financiële bijdrage aan het tekort kan dan net het benodigde zetje zijn om in beweging te komen.

### 3.5.2 Flexibele Schil

De bijdrage voor de Flexibele Schil van de MRA geldt als eerste inleg in de Flexibele Schil, voor inhuur van specifieke experts die bij de gemeenten in de MRA kunnen worden ingezet. Daarnaast worden voor de versnelling in de MRA de komende twee jaar twee planners ingehuurd, onder aansturing van het Kernteam Versnelling en Proeftuinen. Voor de flexibele schil van de MRA wordt gedacht aan een bijdrage van € 500.000,- voor de flexibele schil en een aanvullende bijdrage van € 200.000 voor de planners.

Bij gebleken succes wordt een dergelijke Flexibele Schil ook voor Noord-Holland Noord onderzocht en een voorstel daartoe uitgewerkt, waarbij eveneens wordt gedacht aan een provinciale inleg van € 500.000. Voor de planners geldt dat, gezien het verschil in opgave en het tijdsplan, het in Noord-Holland noord niet nodig lijkt om hier op voorhand al een apart budget voor te reserveren. Indien gewenst kunnen ook de planners vanuit de Flexibele Schil worden gefinancierd.

In totaal wordt er € 1.200.000 voor inleg in de Flexibele Schil gereserveerd. Nadat de voorwaarden voor de flexibele schil nader zijn uitgewerkt worden deze ter besluitvorming aan GS voorgelegd en zal GS een besluit nemen over de verdeling van de beschikbare middelen.

### 3.5.3 Monitoring en bijstelling

Een deel van het budget is beschikbaar voor evaluatie en bijstelling. Het bedrag van € 284.636,01 kan tevens worden ingezet voor projecten waar zich een acuut probleem (personele inzet of financieel) voordoet. Mocht dit deel van het budget in januari 2020 nog niet zijn benut, wordt het toegevoegd aan het budget voor projectspecifieke bijdragen.

### 3.5.4 Bestedingsplan voor Binnenstedelijk Bouwen & Versnellen Woningbouw

Er wordt onderscheid gemaakt naar drie verschillende bestedingsonderdelen:

	<b>Totaal beschikbaar</b>	<b>€ 7.284.636,01</b>
<b>1</b>	<b>Budget voor projectspecifieke bijdragen</b>	<b>€ 5.800.000</b>
<b>2</b>	<b>Inleg Flexibele Schil</b>	<b>€ 1.200.000</b>
<b>3</b>	<b>Monitoring en bijstelling</b>	<b>€ 284.636,01</b>
	<b>Totaal</b>	<b>€ 7.284.636,01</b>

## Hoofdstuk 4 Evaluatie en bijstelling

Gelet op de te verwachten diversiteit aan en complexiteit van de aanvragen en de noodzaak tot maatwerk is het van groot belang na een jaar een gedegen evaluatie uit te voeren. Wij gaan daarom het instrumentarium, waarmee we de binnenstedelijke woningbouw en de versnelling van de woningbouw willen realiseren, op diverse niveaus monitoren. De niveaus zijn als volgt te beschrijven:

- op het niveau van de gehonoreerde projecten; deze jaarlijkse voortgang vindt plaats aan de hand van de verplichte voortgangsrapportages en het instrumentarium waarvoor wordt gekozen;
- op het niveau van de afgewezen projecten/niet in behandeling genomen; welke informatie kunnen we daaruit benutten qua omvang, kosten, integraliteit, thema's, rol van de provincie, etc.) om het beleidskader en de regeling effectiever te maken;
- op het niveau van het instrumentarium zelf; omdat er nog onvoldoende beeld is van de aanvragen (qua omvang, kosten, integraliteit, staatssteun, thema's) die worden ingediend, gieten we de regeling niet 'in beton' maar wordt deze gefaseerd opgesteld. Om voortschrijdend inzicht ook daadwerkelijk een plek te geven worden feedback loops ingebouwd om de regeling bij te kunnen stellen. De eerste bijstelling vindt plaats na de evaluatie in het eerste kwartaal van 2019.

De input voor de evaluatie wordt mede geleverd door de monitor plancapaciteit, de Monitor Woningbouw en de jaarlijkse monitoring van het MRA Kernteam Versnelling en Proeftuinen.