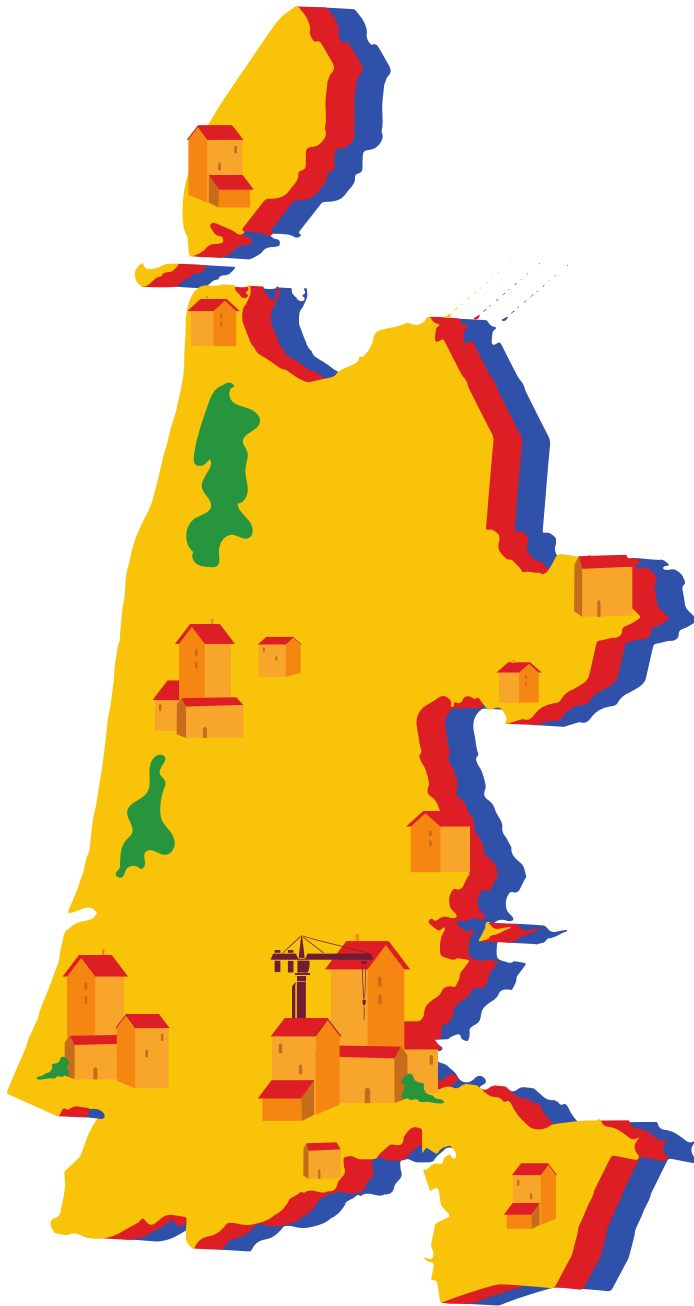


Rapportage Bouwambassadeur

Uitvoering voorop!



20 oktober 2021

Provincie Noord-Holland



Managementsamenvatting

De woningbouwopgave en de woningbouwvraag in de provincie zijn groot. Door gemeenten, de provincie, woningcorporaties en marktpartijen wordt hard gewerkt aan de realisatie en versnelling van 165.000 woningen in de komende 9 jaar. Om deze versnelling vanuit de provincie verder handen en voeten te geven is sinds 1 oktober 2020 een bouwambassadeur aangesteld. De bouwambassadeur heeft een onafhankelijke rol. Hij die laveert tussen markt en overheid, en tussen bestuur en ambtenarij. Door deze positie en rol constateert hij enerzijds de knelpunten bij de realisatie van woningbouw en heeft hij – samen met de Kernteams Versnelling Woningbouw – een ondersteunende rol om gemeenten te helpen bij de versnelling in met name de uitvoering van woningbouwplannen.

Het afgelopen jaar is door de bouwambassadeur – en de Kernteams Versnelling Woningbouw waar hij leiding aan geeft – veel contact geweest met diverse gemeenten, zijn ondanks corona een hoop gemeenten bezocht, ateliers gehouden, subsidies vertrekt en gemeenten ondersteund met tijdelijke capaciteit. Door al deze acties is een flink aantal woningbouwprojecten versneld (zie onder meer hoofdstuk 4 van deze rapportage), maar zijn ook een aantal thema's gesignaleerd waar gezamenlijk op doorgepakt zal moeten worden om kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwversnelling te bewerkstelligen. Deze thema's zijn:

1. De provincie als 'adviserende regisseur'.
2. Meer regie voor de overheid versterkt de samenwerking met de markt.
3. Uitvoering voorop, focus op de grote locaties.
4. Monitoring van de voortgang en vertraging: kennis is kracht.

1) De provincie als 'adviserende regisseur'

Woningbouwontwikkeling is een integrale opgave waar gemeenten, marktpartijen en ook de provincie met elkaar de schouders onder moeten zetten. De klimaatopgave, toegenomen regelgeving en complexiteit van ruimtelijke vraagstukken vragen om een integrale blik op diverse ruimtelijke thema's (mobiliteit, duurzaamheid, landschap, energie) die veelal gemeente-overstijgend zijn. Voor de provincie is hier een coördinerende, adviserende en soms ook sturende rol neergelegd. Dat betekent niet dat zij haar eigen beleid en regels 'moet opleggen' aan gemeenten, maar samen met gemeenten moet kijken naar pragmatische oplossingen voor woningbouwvraagstukken. En de provincie heeft een eigen rol, bijvoorbeeld om het mogelijk te maken dat woningbouwprojecten ook bereikbaar zijn. Dit vereist van de provincie een proactieve houding en integrale blik aan de voorkant bij planontwikkeling. De focus van de provincie moet, gezien de grootte en urgentie van het vraagstuk, ook meer komen te liggen op woningbouw.

2) Meer regie voor de overheid versterkt de samenwerking met de markt

Ook zien we dat door de grote hoeveelheid woningbouwplannen er een grotere rol voor gemeenten is weggelegd dan de afgelopen jaren. Belangrijk is namelijk voor gemeenten om te weten wat men zelf wil bereiken op het gebied van woningbouw en hoe men (samen met de provincie) de regie houdt over die plannen. Dat betekent dat zij moeten kunnen sturen op planning, geld, kwaliteit en betaalbaarheid van de woningbouwplannen. De regie moet terug bij gemeenten, omdat wanneer de woningbouwproductie volledig bij de markt wordt gelaten er al snel sprake is van 'cherry picking': de makkelijkste projecten worden ontwikkeld en gemeenten blijven zitten met de lastigere projecten. Voor zowel gemeenten als provincie vereist dit een verandering in de organisatie en werkwijze. Met name de (middel)grote productiegemeenten zitten in de transitie van een 'beheergemeente' naar 'ontwikkelgemeente' en zijn ondersteund bij deze transitie of worden dat. Vanuit de Kernteams Versnelling Woningbouw (MRA en Noord-Holland Noord) werken we daar samen met deze gemeenten aan. De inzet van de Kernteams heeft afgelopen jaar veel opgeleverd: meer zicht op de bijdrage vanuit de verschillende kokers, meer afstemming en een betere bereikbaarheid van de provincie voor de gemeenten.

3) Uitvoering voorop, focus op de grote locaties

Op het gebied van uitvoering is het belangrijk dat gemeenten focus aanbrengen in hun projecten. Het advies is simpel: focus op de grote projecten, want de inspanning voor een klein project is vrijwel even groot. Daarnaast is het advies te focussen op binnenstedelijke projecten. Discussie over buitenstedelijk bouwen kost gemeenten en provincie veel energie, terwijl dit slechts gaat over een zeer klein deel van de plancapaciteit (ca. 1 procent). De Kernteams vanuit de provincie

ondersteunen in de uitvoering door te helpen bij het aantrekken van extra capaciteit (flexibele schil) en de inzet van subsidies (bijvoorbeeld een financiële bijdrage in het oplossen van knelpunten, het zogenaamde knelpuntenbudget). Daarbij is de Provincie geen 'pinautomaat'. We maken samen de analyse en bepalen vervolgens waar en op welke manier extra steun helpt. Soms is er zelfs noodzaak voor onorthodoxe maatregelen, zoals benoemd in het Masterplan Wonen waar we de komende jaren op zullen doorpakken.

4) Monitoring van de voortgang en vertraging: kennis is kracht

Tot slot is er voor de versnelling van de woningbouw een rol weggelegd voor kennis. Om goed te kunnen sturen op de voortgang van de uitvoering worden vanuit de provincie het komende jaar, in lijn met het Masterplan Wonen, de grote projecten in de diverse gemeenten actiever gemonitord. Door op regelmatige basis in gesprek te gaan met gemeenten over de voortgang en knelpunten kunnen gemeenten ook gerichter worden ondersteund, zodat zij de juiste ondersteuning krijgen voor die zaken die daartoe vragen. In oktober van dit jaar is gestart met de ASRE opleiding Integrale Gebiedsontwikkeling waar verschillende ambtenaren uit de gemeenten kennis verwerven die daarna niet hoeft te worden ingehuurd.

In die lijn wil de bouwambassade met gemeenten, provincie, corporaties én marktpartijen samen werken aan die belangrijke opgave: het realiseren van de 165.000 woningen voor 2030 in kwalitatief hoogwaardig gebied.

1. Inleiding

De woningnood in Nederland is hoog. Er gaat geen dag voorbij of we kunnen het lezen op social media en in de krant. Versnelling van de woningbouw is bijna dagelijkse kost in de Tweede Kamer en in Raden en Staten. Met name in de provincie Noord-Holland is er een grote druk. Het Masterplan Wonen gaat voor de komende negen jaar uit van een woningbehoefte van 145.000 tot 165.000 woningen, alleen al in Noord-Holland.

De ontwikkeling van woningen kost tijd. Vaak duurt het jaren vanaf het eerste idee totdat de eerste sleutel wordt overhandigd. Aan plannen en ambities zijn er in de provincie geen gebrek. In alle gemeenten wordt hard gewerkt aan het versnellen van de woningbouw. Dit is een omslag met enkele jaren geleden; veel gemeenten zitten volop in de transitie van beheren naar ontwikkelen. Een beheergemeente is heel goed in het op orde houden van stad en dorp, maar veel minder toegerust om integrale gebiedsontwikkeling vorm te geven. Dat maakt de opgave voor veel gemeenten extra lastig.

De uitdaging voor gemeenten zit vooral in het weten waar te beginnen, wat te doen, hoe dit te doen en hierbij het tempo hoog te houden. Waar woningen worden ontwikkeld zijn veel zaken van elkaar afhankelijk en spelen veel thema's die een vertragende werking kunnen hebben. Denk alleen al aan schaarste aan bouwgrond, bereikbaarheid, stikstof, bezwaarprocedures en al deze tijd zijn er diverse zaken die van elkaar afhankelijk zijn. En evengoed zijn er marktpartijen die graag snel willen bouwen om te voorzien in de grote vraag, maar ook om maximaal rendement te halen uit hun investeringen. Dat leidt tot het naar voren halen van 'snelle' projecten die weliswaar op korte termijn geld in het laadje brengen van de investeerders, maar in veel gevallen de meer kwalitatieve en integrale verstedelijkingsdoelen niet dekken.

De manier van werken verandert ook: de tijd van alsmaar uitdijende steden is voorbij. We weten inmiddels dat in een dergelijk concept de buitenwijken vaak erg eenzijdig zijn, de afstand tot werk en voorzieningen groot en, in de grote steden, de levensverwachting van de bewoners van die wijken enkele jaren korter. Aansluitend bij de vraag wordt vooral binnenstedelijk gebouwd. Dit met het oog op klimaat, gezonde steden, werkgelegenheid zo dichtbij mogelijk, voldoende voorzieningen en bereikbaarheid. Dit is overigens niet substantieel duurder of neemt niet meer tijd in beslag dan buitenstedelijk bouwen¹. Wel vraagt dit een andere en integrale manier van werken. En dat is lastig, want wat is integraliteit en wat is het verschil in een integrale afweging tussen de mobiliteitsopgave en de woningbouwopgave?

Bouwen anno 2021 is misschien wel veelzijdiger en complexer dan ooit. Om deze opgave aan te kunnen, zetten overheden en marktpartijen gezamenlijk de schouders onder deze opgave. De provincie speelt hierin een belangrijke faciliterende en (mede) sturende rol. Om uitvoering te geven aan de ambities hebben Gedeputeerde Staten in de Woonagenda 2020-2025 besloten een bouwambassadeur aan te stellen. De ambassadeur helpt gemeenten, provincie en marktpartijen om de woningbouwproductie te verhogen en sneller te realiseren. De bouwambassadeur staat daarbij tussen de partijen en verbindt hen die een bijdrage willen leveren aan de versnelling van de woningbouwopgave.

Op 1 oktober 2020 is Lex Brans aangesteld om de rol van bouwambassadeur te vervullen. Hij is inmiddels een jaar aan de slag als bouwambassadeur. In die tijd was de 'ambassade' meestal leeg. Waar mogelijk zijn zo veel mogelijk gemeenten en projecten bezocht om samen te versnellen en in gesprek te gaan over hoe dat bereikt kan worden en welke uitdagingen er liggen. De focus ligt op de projecten en gemeenten waarmee 80 procent van de noodzakelijke productie kan worden gehaald. Als in Noord-Holland Noord Alkmaar, Hoorn, Heerhugowaard en Schagen goed op de rit staan kan in de woningbehoefte van Noord-Holland Noord worden voorzien. Binnen de MRA ligt de focus op de Bereikbare Steden, zoals Haarlem, Hoofddorp, Purmerend en Zaanstad.

Parallel aan de transitieopgave van beheer- naar ontwikkelgemeente worden er goede resultaten geboekt wat een grote prestatie mag worden genoemd. In heel de provincie wordt gebouwd aan mooie projecten met veel aandacht voor betaalbaarheid en duurzaamheid, ondanks de vele hobbels en kuilen in de weg. Elke gemeente kent zo zijn eigen uitdagingen om het hoge

¹ Rapport Decisio 'Quickscan onderzoek financiële kosten en opbrengsten gebiedsontwikkeling, 2021.

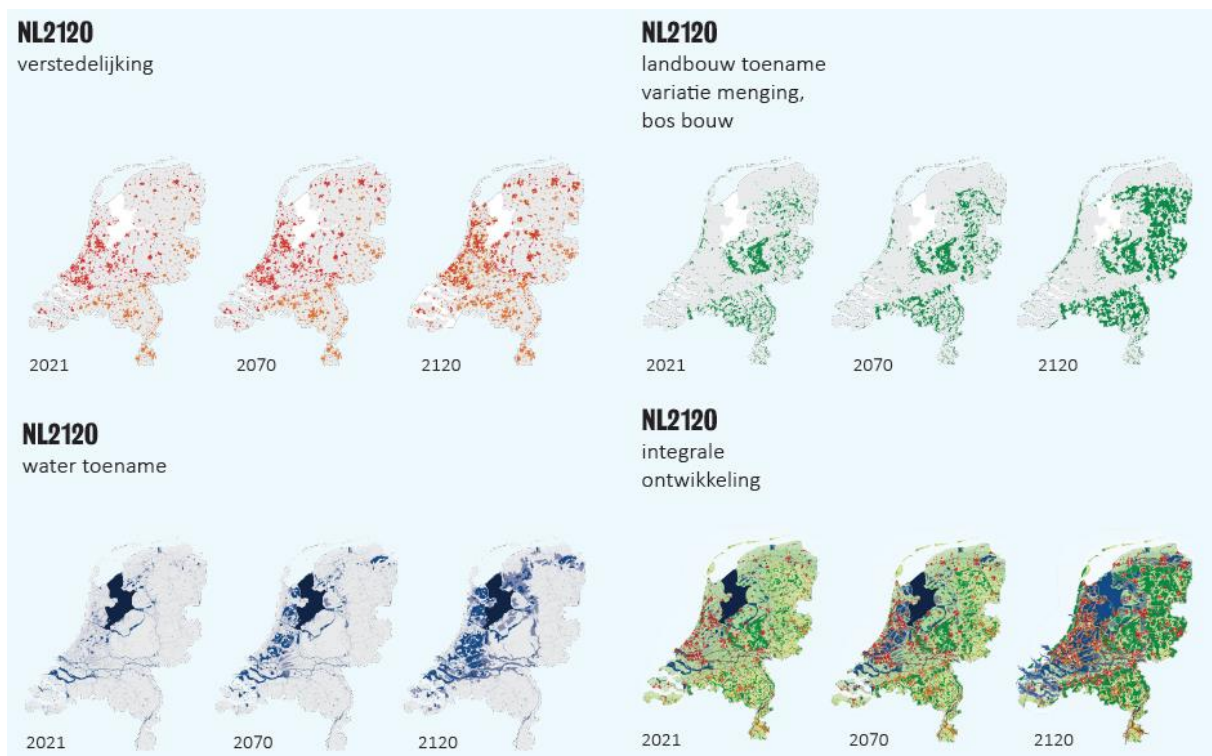
bouwtempo vast te kunnen houden, daarnaast zijn er overkoepelend grote knelpunten die versnelling in de weg zitten. In deze voortgangsrapportage worden de bevinden uit het eerste jaar gedeeld en kijken we vooruit naar de opgave voor het komend jaar.

2. Bouwen voor de 22^e eeuw

Nederland kenmerkt zich door haar stedenlandschap met een diversiteit aan steden en wijken. Steden met een rijke historie, die nu – honderden jaren later – nog altijd populair zijn om te bezoeken én om in te wonen. Woningen staan er vaak voor een periode van 100 jaar of langer. Om die reden is het een heel logische gedachte om de woningen die in 2021 ontwikkeld te bekijken vanuit de situatie in de 22^e eeuw.

Naast wonen en verstedelijking zijn er twee andere ruimteclaims die onvermijdelijk een belangrijke rol spelen de komende eeuw: water en groen landschap. Door klimaatverandering zal er meer ruimte moeten worden gegeven aan water. De overstromingen deze zomer in Limburg en delen van andere Europese landen hebben nogmaals deze noodzaak aan het licht gebracht. Op het gebied van groen landschap staat de Nederlandse landbouwsector voor een grote opgave en zal deze – op welke wijze dan ook – de komende decennia behoorlijk veranderen. De groene natuur die ons land kent zijn we allemaal meer gaan waarderen door Covid. Tijdens de drukke weekenden bleek hoe zeer mensen behoefte hebben aan een bezoek aan de natuur. Aanvullend speelt ook hoe aan de energievraag kan worden voldaan op duurzame wijze.

Water, groen en energie zijn in relatie tot de woningbouwopgave relevant omdat deze drie ruimteclaims elkaar niet concurreren, maar complementeren en versterken. Wonen in de stad is prettig, maar is dat alleen omdat de zee, meren, bossen en weilanden nabij zijn.



Bron: Kuipercompagnons, zoals weergegeven in *Schaalsprong Stad van het Watertorenberaad*.

Bouwen met een blik op de toekomst

In het afgelopen jaar heeft de bouwambassade veel partijen gesproken die zich dagelijks bezig houden met woningbouw. Overheden, marktpartijen, ambtenaren en politiek verzanden vaak in lange discussies over aantallen, procedures, wel of niet bouwen in het groen, wel of niet binnenstedelijk verdichten, nimby's etc.

Nederland zal er over een eeuw heel anders uitzien dan nu. Voor deze rapportage reden om hier een hoofdstuk aan te wijden.

- De markt wil graag bouwen en is een belangrijke bron van kennis. Op strategisch niveau kijken marktpartijen vaak vooral naar op welke locaties het gemakkelijkst woningen kunnen worden gebouwd en verkocht en dat vaak in relatie tot de eigen grondpositie. Dat hoeft niet erg te zijn, maar wanneer de woningbouwproductie versneld moet worden is het ook noodzakelijk te focussen op de lastigere locaties waar men hun nek voor moet uitsteken. Regie door gemeenten is hiertoe gewenst/vereist. Veel gemeenten zetten zich hier voor in, maar zijn organisatorisch veelal (nog) niet toegerust om echt stevig de regie te pakken. Ook uitnodigingsplanologie vraagt om heldere kaders en sturing van de markt. De opgave is breed en kent plussen en minnen. De markt mag het zoet, maar zal daarbij ook hun deel van het zuur moeten pakken. Dat vraagt om een heldere en stevige rol van de overheden naar de markt toe.
- Overheden zijn (te) vaak in discussie met elkaar in plaats van in gesprek en samenwerking met elkaar. Voor de buitenwacht zijn de stromen uit het land Thorbecke allemaal één rivier. Interne publieke discussies wekken, al dan niet terecht, onbegrip op en het gevoel 'dat het niet opschiet'. Daarom is het van belang om samen te werken als één overheid. Dat is juist waar de integraliteit van de opgave om vraagt. En in die samenwerking staat het effect van het publieke handelen en de gevolgen voor de generaties na ons centraal. Daarom beschermen we het landschap én de steden en daarom werken we samen aan het sterk houden van de gemeenschappen, het verduurzamen van de stad en het circulair bouwen.
Gemeenten kijken – deels wegens bezuinigingen in het ambtelijk apparaat – (te) vaak uit naar buitenstedelijke ontwikkellocaties waar ontwikkelaars speculatief posities hebben ingenomen. Zij bieden aan 'snel' te bouwen, maar voordat bij die keuze is aangekomen, is zorgvuldig onderzoek naar kansen binnen de stads- en dorpscentra om te verdichten altijd noodzakelijk vanuit het oog van de toekomst. Iets wat vooral in Noord-Holland Noord noodzakelijk is.
Tegelijkertijd praten provincie en gemeenten nog te vaak langs elkaar heen bij het interpreteren van beleid wat resulteert in lastige dialogen, bijvoorbeeld over buitenstedelijk bouwen, ca. 7% van de totale plancapaciteit² in de provincie. Beter is om aan de voorkant meedenk-kracht te organiseren en samen met gemeenten het verhaal te maken dat voldoet aan de vraag van de betreffende gemeentelijke samenleving én past bij de provinciale beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Diverse bestuurslagen zouden met gezamenlijke doelen moeten werken aan de maatschappelijke opgave.
- De politiek is vooral gefocust op de woningbouwaantallen, en welke projecten de komende vier jaar op de radar zitten met oog voor de publieke opinie. Soms resulteert dat in terughoudendheid om binnenstedelijke verdichting van woningbouw te willen onderzoeken, of worden bestuurders beperkt door de raad wanneer zij juist wel inzetten op binnenstedelijke verdichting. Soms maakt de politiek ook geen keuzes en wil zij op alle mogelijke projecten inzetten, zonder daarbij rekening te houden met de capaciteit van de ambtelijke organisatie. En tenslotte wordt nogal eens gegrepen naar een verbinding met het parlement over kleine individuele projecten, waarmee de Tweede Kamer nóg meer zich op het kleine focust in plaats van zich in te zetten van het faciliteren van de lokale grotere programma's die de lokale nood veel beter lenigen.
- Tot slot geldt dat bovenstaande knelpunten voor een groot deel ook het resultaat zijn van landelijk politiek beleid van de afgelopen tien tot vijftien jaar. In de publieke sector is flink bezuinigd, terwijl gemeenten een steeds groter takenpakket is toebedeeld, met name in de zorg terwijl de middelen voor verstedelijking en woningbouw afnamen. De verhuurdersheffing voor woningcorporaties heeft daarnaast de corporaties beperkt in de mogelijkheden om te investeren in nieuwe woningen, betaalbaarheid en/of verduurzaming van de voorraad. De woningmarkt vraagt om wetgeving die de

² Masterplan Wonen, 2021

betaalbaarheid van de bestaande voorraad regelt. Verder maken ook zaken als stikstof en het achterblijven van investeringen in mobiliteit de woningbouwopgave er bepaald niet eenvoudiger op. Kort samengevat, het helpt meer als de landelijke overheid provincie en gemeenten faciliteert, zodat zij hun regierol kunnen herpakken. Ook hier is het adagium 'één overheid' een grote kans voor succes.

We zien vanuit de bouwambassade sterke betrokkenheid op de opgave vanuit alle partijen, maar ook versnippering en discussies over onderwerpen die afleiden van de opgave die er ligt: in hoeverre sluiten de huidige ambities en projecten aan op het beeld van Nederland in 2021. Die vraag zou eigenlijk bij ieder woningbouwproject dat gepland en ontwikkeld wordt gesteld moeten worden, want we bouwen vooral voor toekomstige generaties. Cruciaal is daarbij ook de samenwerking tussen gemeenten, provincie, marktpartijen en politiek versterkt wordt. Het versnellen van de woningbouw kan enkel als actief de samenwerking wordt opgezocht en alle partijen opgavegericht werken. De uitvoering staat voorop, met oog voor het grotere plaatje.

Inhakend op bovenstaande constatering benoemt deze rapportage een viertal kernthema's die de komende jaren opgepakt moeten worden om een kwalitatieve woningbouwversnelling voor elkaar te krijgen en zo het bouwen voor de 22^e eeuw tot een succes te maken.

3. Vier kernthema's voor versnelling van de woningbouw

1: De provincie als 'adviserende regisseur'

Waar woningen worden ontwikkeld zijn veel zaken van elkaar afhankelijk en spelen veel thema's die een vertragende werking kunnen hebben. Denk alleen al aan schaarste aan bouwgrond, bereikbaarheid, stikstof, bezwaarprocedures, geluidscumulatie, Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), Natuur Netwerk Nederland gebieden (NNN). Vaak zijn deze thema's onderling verweven, maar worden deze aangestuurd vanuit het eigen domein. Sterke verkokering ligt permanent op de loer, waardoor het bij elkaar brengen van deze kokers, met als stip op de horizon snelle woningproductie, niet eenvoudig is. Veel gemeenten worstelen daar mee. Er zijn weinig mensen en de noodzakelijke kennis is veelal complex en ook nog eens volatiel door het publieke debat wat daarover wordt gevoerd. Ga er maar eens aan staan als je als kleine gemeente uitbreiding tot stand wil brengen.

Een belangrijk aspect is de toepassing van de regelgeving, met name ten aanzien van BPL en NNN, Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en Geluidscumulatie. Sommige gemeenten, zoals Uitgeest, Zaanstad en Schagen zijn volledig omsloten door gebieden met een sterk beperkend regime. In die steden ligt wel degelijk een woningbouwopgave. Met de gemeenten wordt door de bouwambassade ingezoomd op wat wél kan. Dat kan zijn door samen nog eens goed te kijken naar mogelijkheden van binnenstedelijke verdichting of door het verzachten van de overgang van stad en dorp naar de beschermde omliggende gebieden. Zoals bij de inleiding is aangegeven wordt daarbij ook het gesprek gevoerd over de gevolgen van de klimaatverandering en het gegeven dat woningen die we nu bouwen er over een eeuw ook nog zullen staan. Die moeten dan klimaatadaptief zijn, op een plek liggen die niet bedreigd wordt door de stijging van de waterniveaus en die goed bereikbaar is.

Het BPL

Het is wrang om te constateren dat een groot deel van de discussie wordt gevoerd over slechts 0,7%³ van de totale plancapaciteit: projecten in het Bijzonder Provinciaal Landschap. De geringe omvang van deze projecten neemt niet weg dat partijen daar met grote geestdrift lange discussies over voeren. Daarbij voeden zij het debat in het parlement met incidenten over dit heel kleine deel van de woningproductie, dat weinig betekenisvol is voor – en afleidt van – de grote woningbouwopgave waar we voor staan. In die discussie worden bovendien vraag, taakstelling en ambitie door elkaar gehaald. Vanuit de markt en ook door de Woningmakers (zie verderop in de rapportage) wordt in dat discours dat wat gebouwd kán worden tot taakstelling verheven. Aangezien de plancapaciteit in de provincie 141%⁴ bedraagt lijkt het vervolgens in het publiek debat dat de gemeenten (en provincie) ver achterblijven bij de taakstelling. Er wordt echter gemeten ten opzichte van wat maximaal gebouwd kán worden, maar niet opzichte van gebouwd móét worden. Ondertussen blijft de daadwerkelijke productie achter. Ook dat wordt vervolgens in de Tweede Kamer – onterecht – weer gezien als het bewijs voor het onvermogen van de regio om te bouwen en versterkt de roep om regie vanuit het Rijk. Over het onderwerp buitenstedelijk bouwen wordt teveel energie opgebrand. Energie die beter elders effectief kan worden ingezet.

Blik op woningbouw: ook vanuit de provincie

Met name voor de provincie is een rol weggelegd om de eerder genoemde verkokering te voorkomen en gemeenten te helpen om thema's met elkaar te integreren. Om woningbouw in gemeenten te versnellen op een duurzame en toekomstbestendige manier neemt de provincie zich een meer adviserende en begeleidende rol aan. Gemeenten hebben niet altijd het overzicht en kennis over de genoemde thema's en hier kan veel winst worden behaald. De provincie is op veel van bovengenoemde thema's de regisseur en wetgever. Met oog op de versnelling van de woningbouw betekent dat echter niet dat de provincie vanuit losse thema's acteert als politieagent wanneer gemeentes het gesprek willen voeren. Wat gemeenten echt helpt bij de planvorming en uitvoering van woningbouw is een provincie die de diverse thema's als landschap, mobiliteit, stikstof, geluid en duurzaamheid weet te integreren en hierover advies kan geven en met gemeenten kan meedenken in het zoeken naar oplossingen.

Vanuit bovenstaand denken is gestart met de Kernteams Versnelling Woningbouw. Proactief denken, afstemmen met andere disciplines, de vraag niet intern doorschuiven en het opzoeken

³ Masterplan Wonen, 2021: van de 7,0% buitenstedelijke plancapaciteit is 0,7% liggend binnen BPL.

⁴ Masterplan Wonen, 2021.

van gemeenten zijn uitgangspunt voor het handelen. Door de blik op wonen te leggen kunnen we gemeenten gerichter helpen bij ruimtelijke vraagstukken en vraagstukken omtrent regelgeving. Via de kernteams zorgen we dat de juiste disciplines vroegtijdig aan tafel zitten om met gemeenten mee te denken over oplossingen voor verbetering van de woningbouwplannen of knelpunten in de uitvoering op te lossen. Die inzet lijkt te werken: het werkplezier gaat omhoog en er komen positieve geluiden uit de betrokken gemeenten. Kortom: het oog op de bal lijkt resultaat te brengen.

2: Een sterkere overheid richting de markt verbetert de samenwerking met de markt

In veel gemeenten in Noord-Holland wordt hard gewerkt aan het versnellen van de woningbouw. We zien hier een omslag met enkele jaren geleden; een aantal (middelgrote) gemeenten zit volop in de transitie van beheren naar ontwikkelen, of heeft deze net achter de rug. Te denken valt aan Zaanstad, Haarlemmermeer, Haarlem, Hoorn en Alkmaar. Dit zijn de middelgrote gemeenten van Noord-Holland die na Amsterdam het grootste deel van de woningbouwvraag en -productie voor hun rekening nemen. Een groot knelpunt op het gebied van het versnellen van de woningbouwproductie is dat heel veel andere gemeenten in Noord-Holland (en in Nederland) - mede als gevolg van bezuinigingen vanuit rijksbeleid - zijn ingericht als beheergemeente. Een beheergemeente is gericht op de eigen inwoners en het behoud en beheer van bestaande voorzieningen. De ambtelijke organisatie is klein, passend bij deze bestuurlijke ambities. Voor deze gemeenten is het lastig om de slag te maken naar een organisatie voor integrale gebiedsontwikkeling en beheer.

Veel gemeenten zoeken samenwerking met de markt waar het aankomt op woningbouwproductie. Dat is logisch om twee redenen. Ten eerste moet de markt uiteindelijk de woningbouwplannen uitvoeren. Ten tweede is de gemeente, zoals eerder aangegeven veelal niet toegerust. Waarom dan ook niet die publieke taak deels door de markt laten vervullen? Dat lijkt een charmante oplossing voor een acuut probleem. Echter, om als gemeente met de markt in gesprek te gaan over (versnelling van) de woningbouw is het van belang eerst te weten wat je als overheid zelf wilt. De uitbreiding van stad of dorp vraagt publieke investeringen als randvoorwaarde voor de woningproductie. Dat vraagt om meerjarige planning van de publieke kosten en opbrengsten. En dat houdt in dat er zorgvuldig gepland moet worden. De bomen groeien niet tot in de hemel en als eenmaal afspraken met markt gemaakt zijn, dan is de overheid gehouden te leveren. Veel gemeenten zijn zich van die vraag goed bewust, maar ook veel gemeenten, passend bij de transitie van beheergemeenten naar ontwikkelgemeenten, worstelen nog met die vraag. Daar komt dan nog bij dat de provincie het provinciale wegennet beheert. Investeringen in de woningbouw en binnenstedelijke bovenplanse opgaven leiden altijd tot intensiever gebruik van het wegennet tussen steden en dorpen.

Wij bouwen gemeenschappen en geen slaapwijken, wij werken aan communities en wijken waar mensen zich thuis voelen. Daarom is het van belang dat gemeenten de markt registreren. Een stad of dorp is immers geen optelsom van individuele projecten. Er moet samenhang tussen de ontwikkelingen zitten. We hebben de afgelopen jaren geconstateerd dat uitnodigingsplanologie niet leidt tot kwalitatieve versnelling van de woningbouw. De markt heeft in algemene zin een korte termijnvisie en is primair gericht op projecten die snel rendement halen tegen zo laag mogelijke kosten. Daar is niets mis mee, maar het vraagt wel een regierol van de gemeenten, vaak in samenspel met de provincie. Vergroting van de ambtelijke capaciteit bij gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening en wonen is belangrijk om die regierol goed te kunnen vervullen.

Met het uithollen van de gemeentelijke organisaties door jarenlange bezuinigingen en decentralisaties vanuit het Rijk is het dus vaak niet eenvoudig voor gemeenten om de rol richting markt ook stevig in te vullen. Lastige opgaven waarbij een integrale blik en voorinvesteringen vereist zijn laat de markt veelal liggen. Zij kijken daarbij naar de overheid. Echter, als een gemeente de regierol niet pakt - bijvoorbeeld op het gebied van betaalbare woningbouw, de bereikbaarheid of de bovenplanse infrastructuur - zullen marktpartijen de kans niet laten liggen de planvorming in hun belang te beïnvloeden. Wat ook meespeelt is dat wanneer gemeenten niet één lijn trekken in hun beleid, marktpartijen kunnen 'shoppen' bij de gemeenten met de minste eisen. Op dit vlak is er voor de provincie ook een coördinerende rol: juist de provincie kan gemeenten helpen om meer eenduidigheid in de kwalitatieve eisen aan te brengen.

Hulptroepen

In veel gemeenten zijn woningbouwlocaties aangewezen, soms gebied in een samenhangende visie. Als het op uitvoeren aankomt stukt de voortgang nogal eens. Voor het ondersteunen van de gemeenten is inmiddels veel georganiseerd, zowel vanuit de provincie als door het Rijk wordt actief ondersteuning aangeboden om de productie kwalitatief en kwantitatief op gang te brengen. Op provinciaal niveau zijn de twee eerder genoemde kernteams opgezet: het kernteam Noord-Holland Noord en het kernteam MRA. Daarnaast worden door het Rijk experts van het expertteam Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ingezet en ook de taskforce Woningbouw heeft de nodige adviescapaciteit, zo nodig versterkt met een aanwijzingsbevoegdheid om ervoor te waken dat er ook voldoende in het betaalbaar segment wordt gebouwd.

Voortvloeiend uit de verstedelijkingsopgave van de MRA is het project Bereikbare steden uitgebreid naar Hoorn en Alkmaar. Dit vanuit de constatering dat de invloed van Amsterdam in het *daily urban system* reikt tot die twee steden (en Heerhugowaard). Uit de studies van RIGO, ABF en Rebel blijkt dat de woningmarkt ten noorden van de lijn Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn veel minder te maken heeft met de Amsterdamse marktdruk.

De kernteams

In de kernteams wordt door de disciplines in het ruimtelijk domein samen naar de opgaven van de gemeenten gekeken. De werkwijze van de teams is proactief en erop gericht om samen met de gemeenten te kijken naar voortgang van projecten en hoe er gefaciliteerd kan worden. De gemeenten worden hierin gefaciliteerd én beter in stelling gebracht. De kernteams helpen de gemeenten verder nog op verschillende manieren:

- Sparring partner over (samenwerkings- en uitvoerings-)strategieën van gebiedsontwikkeling.
- Analyse van de opgave en aanreiken van instrumenten, zoals het opstellen van een risicoanalyse of het maken van een investeringsstrategie.
- Het ondersteunen bij het gesprek over het aanpassen van de gemeentelijke organisatie voor opgave die de gemeente heeft.
- Ondersteunen bij het opzetten van een goed planningsinstrumentarium. Dit is van groot belang om inzichtelijk te maken hoe lang het voorbereidingsproces duurt om te komen tot bouw, waar de risico's liggen en hoe bijgestuurd kan worden. Op dit moment werkt een negental grote productiegemeenten in de MRA met hetzelfde planningsstelsel met dezelfde definities en criteria. Alkmaar en Hoorn in Noord-Holland Noord zijn bezig met het implementeren van hetzelfde stelsel (zie ook thema 4).
- Ondersteunen bij inhuur van ontbrekende capaciteit in twee vormen:
 - Flexibele schil MRA (ongeveer 100 mensen).
Bij de herijking van het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw is besloten deze Flexibele schil ook in te zetten voor drie gemeenten in Noord-Holland Noord met een grote bouwopgave (Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn). Deze regeling is gericht op grote projecten en gebiedsontwikkelingen op de projectenlijst versnellingsmogelijkheden.
 - Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland 2021. Dit betreft een *light* versie van de flexibele schil MRA. Noord-Hollandse gemeenten kunnen via deze regeling een aanvraag doen voor inhuur, met een cofinanciering van 50% met een maximum van €200.000 per jaar. De beoordeling is licht en gemeenten worden hierbij ondersteund door een extern bureau.
- Via het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw heeft de provincie subsidie beschikbaar voor financiële knelpunten bij project- en gebiedsontwikkeling. Dit wordt via de kernteams en bouwambassadeur ingezet.
- Het voeren van het gesprek met marktpartijen. In Noord-Holland is een aantal grote (institutionele) marktpartijen actief, met name in de MRA. Noord-Holland Noord kent een groter aantal, veelal kleine, ontwikkelaars met eigen grondposities waarmee vaak een ander gesprek gevoerd moet worden dan met de grote *institutionals*.
- Het uitwisselen van kennis over successen en leerpunten van andere steden en opgaven.
- Het versterken van kennis binnen de gemeentelijke organisaties zelf door het aanbieden van de recent opgezette leergang Integrale Gebiedsontwikkeling. Deze wordt gegeven door de ASRE in samenwerking met het KCG. De provincie subsidieert de helft van de kosten voor deelnemende ambtenaren van Noord-Hollandse gemeenten. Door de kennis in gemeenten te versterken wordt (op termijn) de noodzaak van externe inhuur minder noodzakelijk. Dit najaar is er een groep gestart van circa 25 gebiedsontwikkelaars.

- Het adviseren over concrete businesscases, vaak ten aanzien van planeconomie en planoptimalisatie, bovenplanse kosten en planningsrisico.
- Het ondersteunen bij het indienen van aanvragen voor de Woningbouwimpuls. De rechtstreekse lijnen vanuit de kernteams naar de ministeries van BZK en I&W zijn hierin behulpzaam.
- Samen optrekken in de advisering met het Expertteam Woningbouw, de Taskforce Woningbouw en de Woningmakers.
- Interprovinciaal kennis en ervaringen uitwisselen over de aanpak van versnelling woningbouw.



Nieuwe lichting deelnemers ASRE cursus Integrale Gebiedsontwikkeling.

De Woningmakers

De Woningmakers, die onder andere gesubsidieerd worden door de provincie, zijn in het leven geroepen om het gesprek tussen gemeenten en markt te verbeteren met oog op de versnelling van de woningbouw. Zij spelen een rol waarin sterk de nadruk ligt op praktisch handelen vanuit de acute vraag van de markt om locaties te ontwikkelen. Op basis van de informatie die uit de markt komt (NVN, ABF) (beschikbare plots voor 'snelle' realisatie), wordt voorgesteld dat gemeenten de door de markt voorgestelde projecten oppakken. Daarin wordt de focus veelal naar de kleinere projecten gedreven waardoor er minder tijd overblijft om de grootschalige projecten samenhangend van de grond te krijgen. Daar bovenop komt dat veel van deze projecten in beschermd regime liggen, waardoor de discussie oplaait over de juistheid van dat regime en de ontheffingen die de provincie daartoe moet verlenen.

De Woningmakers hanteren het systeem Domiporta wat inzicht geeft in locaties van marktpartijen, waar zij veelal positie hebben en waarvan de makelaars en ontwikkelaars denken dat ze tot snelle productie en afzet kunnen leiden. De inzet van de Woningmakers is niet gericht op het samenhangend ontwikkelen van stad en dorp, maar het plukken van het fruit wat voorhanden is. Dat is voor de korte termijn productie een welkome aanvulling op de ondersteuning die de provincie, het Expertteam en de Taskforce leveren. Met de Woningmakers wordt regelmatig overlegd.

Expertteam Woningbouw en Taskforce Woningbouw BZK

Het Expertteam Woningbouw RVO van het ministerie van BZK faciliteert gemeenten met het oplossen van specifieke knelpunten in de publieke taak voor woningbouw en gebiedsontwikkeling. Dat gaat met opdrachten tot €15.000 waarbij de helft door het Rijk wordt gesubsidieerd. Met het Expertteam wordt gekeken waar de knelpunten het grootste zijn en wie 'erop af gaat'. Soms wordt samen opgetrokken zoals de advisering bij Enkhuizen/Stede Broec (Florapark Westeinde Zuid, Gommerwijk West-West). Getracht wordt de doelen van de gemeenten scherp te krijgen, de weg om daar te komen te bepalen en te bespreken hoe deze kan worden bewandeld.

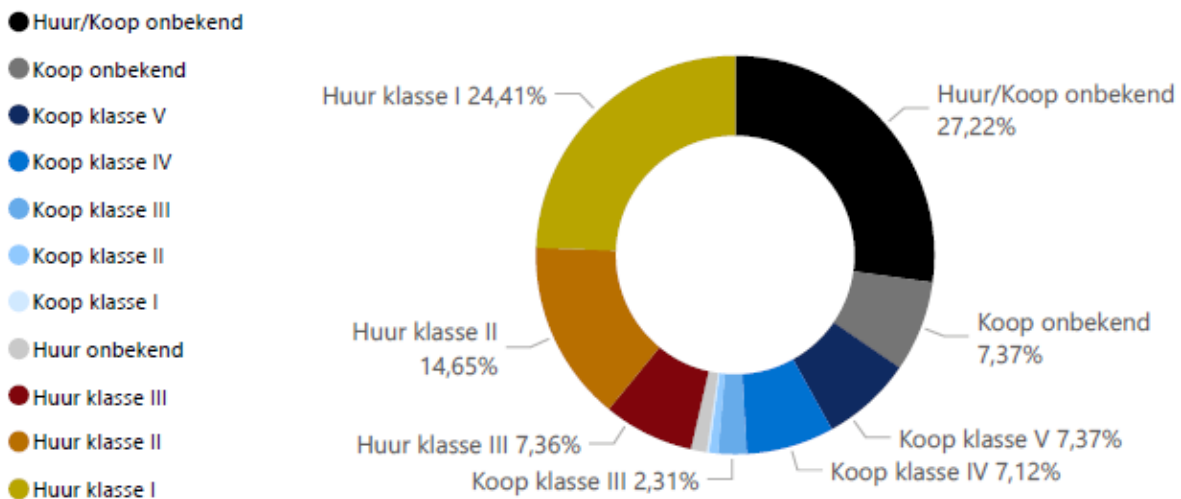
De Taskforce Woningbouw van BZK heeft als opdracht om te bekijken of er voldoende woningen gebouwd worden in het sociale segment. Zij heeft daartoe de Woningbouwimpulsprojecten gecombineerd in kaart gebracht met andere projecten en de wachttijden voor een sociale huurwoning in een bepaalde regio. Vervolgens wordt het gesprek gevoerd met de gemeente aan de hand van de vraag: wordt er voldoende in het sociaal segment gebouwd. Goed voorbeeld is daarin bijvoorbeeld Florapark waar het aandeel sociaal 22% is in het project en de wachttijd voor een sociale huurwoning 18 jaar. Geadviseerd wordt dan om het aandeel sociaal omhoog te brengen en wordt zo nodig begeleiding aangeboden bij het indienen van een aanvraag voor de Woningbouwimpuls.

3: Discussie over plancapaciteit en aantallen: uitvoering voorop mét focus

Doorpakkend op het vorige thema vinden er tussen gemeenten en provincies veel discussies plaats over woningbouwaantallen, woningbehoeften en plancapaciteit. Het is erg goed dat deze aantallen zijn onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Ook het Masterplan Wonen van de provincie gaat uitgebreid in op deze onderwerpen. Wat in de gesprekken met provincie en gemeenten is geconstateerd is dat de discussie over deze aantallen de energie wegtrekt van de productieopgave. Woningbouwversnelling wordt niet bereikt door 'plancapaciteit te tellen', maar door mee te denken over hoe plannen het snelst tot uitvoering kunnen gebracht. Versnelling kan dan ook worden bereikt door juist mee te denken over de planning en fasering van diverse plannen binnen een gemeente. Door het ene plan op de lange termijn te schuiven ontstaat ruimte in de gemeentelijke organisatie om te focussen op een ander plan dat zo versneld kan worden. Door gewoonweg aan de slag te gaan met de uitvoering van woningbouwplannen waarvoor draagvlak is en waar energie bij (markt)partijen voor is, en daarbij adaptief woningbouwprogrammering als uitgangspunt te nemen, kan later altijd worden bijgestuurd mochten er toch te veel, of te weinig, woningen ontwikkeld worden.

Figuur 3

Programmering



Woningbouwprogrammering zoals weergegeven in de voortgangsrapportage uitvoering woningproductie, september 2021.

Een andere discussie – en reeds eerder benoemd – die veel gevoerd wordt tussen gemeenten en provincie heeft te maken met binnenstedelijk of buitenstedelijk bouwen. In principe is de binnenstedelijke plancapaciteit ruim voldoende om in de vraag naar woningen te voorzien. Daarnaast is het een misvatting dat binnenstedelijke ontwikkelingen duurder zijn dan uitleggebieden. Het voordeel van binnenstedelijke locaties is dat de voorzieningen in de basis op orde zijn en de bereikbaarheid (redelijk) gewaarborgd.

Voor een zevental Noord-Hollandse steden (en twee Flevolandse), onderdeel van Bereikbare Steden, zetten de gemeenten zich actief in op verdichting van het aantal woningen rond de stationsgebieden (ca. 75.000 woningen tot 2030). Door binnen een straal van 1200 meter van stationsgebieden woningen te ontwikkelen is een cruciaal aspect voor gebiedsontwikkelingen, bereikbaarheid, gewaarborgd. Die is ook nog eens duurzaam, omdat de nabijheid van OV-knooppunten zorgt dat er aanzienlijk minder behoefte aan autogebruik is. Kijkend naar de klimaatdoelstellingen en opgave voor de komende eeuw is het bouwen van woningbouw op deze locaties iets waar grote behoefte aan is. De hoge vierkante meterprijzen van woningen op dergelijke goed bereikbare plekken, nabij werk en voorzieningen, zijn daarbij een bevestiging van de populariteit en meerwaarde van dit type locaties. De binnensteden en stationsgebieden van deze steden krijgen door de investeringen en nieuwe bewoners en bezoekers ook nog een kwaliteitsimpuls.

Inhoudelijke focus

Bereikbare Steden

De woningbouwopgave tot 2030 is groot en verspreid over veel projecten; meer dan 1750 projecten zijn in voorbereiding om de target ook daadwerkelijk te halen. Zoals al eerder betoogd is de hoeveelheid energie die nodig is voor een project met relatief weinig woningen bijna even groot als die ingezet moet worden voor een project met een groot aantal woningen. Daarom hanteren we in de begeleiding als stelregel dat eerst daar wordt ondersteund waar het grootste aantal woningen kan worden gerealiseerd.

Naast Amsterdam, waar bijna de helft van de woningproductie voor de MRA wordt gerealiseerd, ligt de focus daarom op steden als Haarlemmermeer, Zaanstad, Haarlem, Alkmaar, Hoorn en Heerhugowaard. Negen steden rondom Amsterdam werken met de aanpak Bereikbare Steden gezamenlijk aan (versnelde) integrale gebiedsontwikkeling in hun stadsharten⁵ en worden hierbij ondersteund door MRA en de provincies. Het gaat om zeven stadsharten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en twee (Alkmaar en Hoorn) die weliswaar net buiten de bestuurlijke grenzen van de MRA vallen, maar feitelijk steeds meer onderdeel zijn van het woon- en werkgebied (*daily urban system*) van de MRA. De steden zijn: Alkmaar, Almere, Haarlem, Hilversum, Hoorn, Hoofddorp, Lelystad, Purmerend en Zaanstad.

Deze negen steden streven gezamenlijk naar een betere verdeling en bereikbaarheid van wonen en werken en kwalitatieve verbetering van hun stadsharten. Ondanks de complexiteit van de binnenstedelijke opgave, de schaarse ruimte, de klimaatopgave en de druk op de bereikbaarheid is er met een financiële impuls veel mogelijk in deze steden.

De aanpak Bereikbare steden is een belangrijk traject voor provincie en MRA, waar vanuit de bouwambassade om die reden fors op wordt ingezet. Zie voor meer informatie over de aanpak Bereikbare Steden bijlage 2.



Gebiedsplannen Bereikbare Steden.

⁵ Als gebiedsmarkering van een stadshart hanteren wij een straal van 1.200 meter rondom een openbaar vervoersknooppunt, waarbij wij per gemeente de begrenzing van een stadshart nader gespecificeerd hebben. In sommige gemeenten is er sprake van meerdere ov-knooppunten die gezamenlijk het stadshart vormen, bijvoorbeeld in Haarlem.

Specifieke inzet locatieontwikkeling

Met de focus op Bereikbare Steden worden in de eerste ring (1.200 meter van een OV-knooppunt) rond de knopen ongeveer 65.000 woningen gerealiseerd in de periode tot 2030. Als we de ring vergroten naar 2.000 meter komen daar nog eens 60.000 woningen bij in deze negen steden. Waarmee het totaal op 125.000 woningen komt in de negen bereikbare steden. Voor Noord-Holland Noord wordt daarnaast actief ondersteuning gegeven aan de ontwikkeling van Heerhugowaard (ca. 8.000 woningen) en Schagen (ca. 2.000 woningen). Voor veel van de projecten zal worden ingezet op dekking van het bovenplanse publieke tekort door de Woningbouwimpuls. Daarnaast wordt veelal ondersteund vanuit de Flexibele Schil.

Masterplan Wonen

In het kader van het Masterplan Wonen wordt via de regionale verdieping per regio in beeld gebracht welke projecten cruciaal zijn om tot 2030 tot voldoende productie te komen en welke knelpunten(categorieën) bij deze projecten van toepassing zijn. Dit heeft ten doel dat gemeenten en provincies gezamenlijk inzet kunnen plegen om ervoor te zorgen dat deze projecten daadwerkelijk tot realisatie komen. Bestaande trajecten zoals Bereikbare steden worden hierin meegenomen.

Bij deze regionale verdieping is het nadrukkelijk niet de opzet om de haalbaarheid van *alle* plancapaciteit in beeld te brengen: we focussen op de grote projecten waarmee een groot deel van de minimaal benodigde productie tot 2030 van 165.000 woningen gerealiseerd kan worden. Deze projecten worden opgenomen op de 'Projectenlijst versnellingsmogelijkheden'.

Via een vast ritme zal de Bouwambassadeur vervolgens met de gemeenten van deze projecten/gebiedsontwikkelingen overleg voeren over de voortgang en daarbij uit de gereedschapskist van het kernteam hulp bieden om tot productie te komen.

| | Indicatieve bouwopgave 2021 |
|---------------------------|------------------------------|
| Kop van Noord- | Rond de 3.500 |
| Westfriesland | Rond de 8.000 |
| Regio Alkmaar | ≈ 12.000 tot 14.000 |
| IJmond | Rond de 3.500 |
| Zuid-Kennemerland | Rond de 10.000 |
| Gemeente Zaanstad | Rond de 8.500 |
| Regio Waterland | Rond de 6.000 |
| Amstelland- | ≈ 20.000 tot 25.000 |
| Gemeente | ≈ 65.000 tot 75.000 |
| Gooi en Vechtstreek | Rond de 10.000 |
| | |
| Noord-Holland | Rond de 25.000 |
| Noord-Holland Zuid | ≈ 120.000 tot 140.000 |
| Noord-Holland | ≈ 145.000 tot 165.000 |

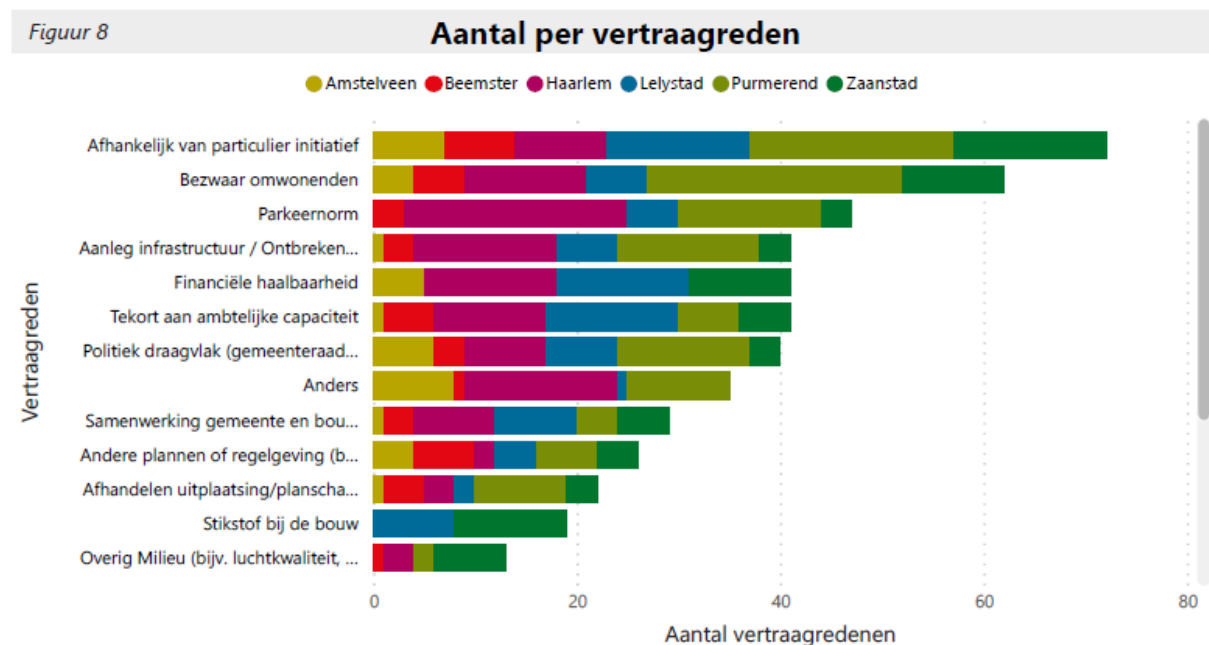
Bron: Masterplan Wonen, 2021

4: Monitoring van de voortgang en vertragingen: kennis is kracht

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. Deze werkwijze geeft bovendien het Rijk de zekerheid dat ook daadwerkelijk voortgang is in de woningproductie. Op deze wijze kan het Rijk gefaciliteerd worden in haar rol: het faciliteren van de noodzakelijke middelen. Afhankelijk van de voortgang van de woningproductie komen namelijk de bijbehorende middelen voor bereikbaarheid (80% van de onrendabele publieke kosten) vrij. Deze wijze van adaptief investeren geeft, naast zekerheid van beschikbare middelen, aan de steden de incentive om transparant en professioneel in hoog tempo de woningproductie op gang te brengen en te houden.

De bouwambassadeur gaat, in lijn het Masterplan Wonen, aan de slag met het actief monitoren van de voortgang van grote projecten in gemeenten die worden bijgehouden op de Projectenlijst

versnellingsmogelijkheden. Op deze lijst worden programma (woningtypologie), voortgang en knelpunten in beeld gebracht. Deze lijst wordt gevuld door en getoetst aan andere sturings- en planningsinstrumenten voor de realisatiecapaciteit. Daarbij stuurt de bouwambassade erop dat alle gemeenten in de provincie in één uniform planningsstelsel werken, omdat zo de realisatiecapaciteit op een gelijke wijze inzichtelijk kan worden gemaakt. Grote productiegemeenten als Haarlem, Haarlemmermeer, Hilversum, Purmerend en Zaanstad hebben dit al geïmplementeerd. Steden als Hoorn, Alkmaar en Amstelveen zijn hier mee bezig.



Knelpunten die naar voren komen bij de woningproductie op basis van de projectplanningen, zoals geëxporteerd uit Primaned, september 2021.

Omdat kleine projecten even veel inspanning vereisen als grote projecten focust de bouwambassade met haar twee kernteams zich op de grotere projecten. Twee keer per jaar bezoekt de bouwambassadeur de gemeenten met grote projecten op de lijst en vier keer per jaar wordt de projectenlijst binnen de provincie geëvalueerd. De resultaten worden ook met marktpartijen besproken en op realisme getoetst. Op deze manier ontstaat meer grip op de voortgang en realisme in de planning van de grootste woningbouwprojecten. Door te focussen op de grote projecten wordt grip gehouden op de doelstelling van 165.000 woningen vanuit het Masterplan Wonen.

4. 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 alle 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

Met de gemeente Schagen is samengewerkt in het kader van de ontwikkelvisie Schagen. Momenteel wordt er vanuit de bouwambassade met gemeente Schagen en provincie een investerings- en faseringsstrategie opgesteld om de verschillende locaties, waaronder binnenstedelijke verdichting, op elkaar af te stemmen. Op die manier wordt gestreefd een advies te geven over de prioritering van mogelijk zo'n 2.000 woningen in Schagen.

Den Helder

De woningbouwambitie van Den Helder bestaat uit ca. 1.500 woningen, waarvan 500 in Julianadorp. Of al die woningen ontwikkeld kunnen en moeten worden is voor een groot deel afhankelijk van het succes van Den Helder om het vestigingsklimaat te versterken. Samenwerking in de regio en met de lokale bedrijven lijkt hierbij cruciaal en er is op strategisch niveau geadviseerd over de positionering van de stad in de regio. Vanuit de Uitvoeringsregeling Versnelling woningbouw wordt bekeken of Den Helder kan worden ondersteund bij specifieke projecten op het gebied van ambtelijke capaciteit.



Verkenninggesprek Kernteam versnelling woningbouw Julianadorp.

Hoorn

Het grootste project in Hoorn is de Poort van Hoorn in Hoorn (ca. 6.000 woningen rond het stationsgebied). Als onderdeel van Bereikbare Steden is met gemeente Hoorn intensief samengewerkt om dit project te versnellen. Hierbij is strategisch meegedacht in de opzet van een projectorganisatie. Ook zijn er een Woningbouwimpuls en flexibele schilaanvraag toegekend voor cofinanciering van de projectorganisatie. Daarnaast denkt de bouwambassadeur nog altijd strategisch mee met de gemeente Hoorn. In Hoorn staan alle seinen op groen om de komende jaren aan de slag te gaan met de uitvoering van dit grote project. Ook wordt vanuit het Kernteam actief meegedacht over mogelijke knelpunten, zoals het verplaatsen van een supermarkt.



AMBITIESPRONG HOORN

Ambitiekaart Poort van Hoorn.

Enkhuizen en Stede Broec

Met de gemeenten Enkhuizen en Stede Broec is een gezamenlijke planning opgesteld en er is een knelpuntenatelier gehouden samen met deelnemers uit het Expertteam Woningbouw BZK. Geadviseerd is het project Florapark Westeinde-Zuid (ca. 500) te prioriteren t.o.v. Gommerswijk West-West (ca. 500 woningen). Dit met name met het oog op de zeer beperkte capaciteit, de complexiteit (twee gemeenten) en de afzetbaarheid in de markt. Ook zijn strategisch-bestuurlijke adviezen gegeven. De gemeenten hebben aangegeven op korte termijn geen verdere ondersteuning nodig te hebben. Ook hebben de gemeenten besloten beide projecten parallel op te starten.

Alkmaar

Als grootste stad binnen Noord-Holland Noord en haar gunstige ligging t.o.v. de MRA kent Alkmaar een druk op de woningmarkt en grote woningbouwvraag. Alkmaar is een goed voorbeeld van een gemeente met een grote ontwikkelopgave, maar waarvan de organisatie nog ingericht is als beheerorganisatie. In de gehele Kanaalzone worden ruim 12.000 nieuwe woningen voorzien, waarvan zo'n 7.000 voor 2030. Dit gebied omvat een vijftal kerngebieden, die eigenlijk voorkomen uit beheergebieden. Voor een integrale gebiedsontwikkeling en versnelling van de woningbouw zouden er eigenlijk projectgebieden moeten worden vastgesteld, met een eigen projectorganisatie. Op strategisch, tactisch en operationeel niveau worden er vanuit de bouwambassadeur gesprekken gevoerd om Alkmaar te helpen bij deze transitie. Daarnaast is voor het deelgebied Overstad een WBI-aanvraag toegekend. Ook vinden er gesprekken plaats over een bijdrage vanuit de flexibele schil.



Afbeelding: Ringersfabriek en Ouddorp, Alkmaars kanaal.

Heerhugowaard en Langedijk

Als derde stad van Noord-Holland Noord heeft ook Heerhugowaard een grote woningbouwopgave. Waar de afgelopen jaren vooral de focus lag op de bouw van eengezinswoningen (De Draai, Broekhorn) verschuift de opgave ook richting meer stedelijk wonen. Met name bij het stationsgebied en langs het spoor zijn zo'n 7.000 nieuwe woningen voorzien, met name appartementen. Gesprekken worden gevoerd vanuit het Kernteam Versnelling om Heerhugowaard te ondersteunen bij deze opgave. Ondersteuning vanuit de flexibele schil is aangeboden om een gebiedsontwikkelingsteam te co-financieren en zo de planuitwerking te versnellen. Daarnaast wordt gekeken hoe de ontsluiting van de projecten Westpoort en De Scheg bij het spoor en de provinciale weg mogelijk verbeterd kan worden.



Heerhugowaard stationsgebied.

BUCH gemeenten

De BUCH gemeenten hebben vergeleken met Alkmaar en Heerhugowaard een relatief kleine woningbouwopgave. De gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo kiezen er ook bewust voor om hun relatieve kleinschaligheid te behouden en te voorzien in de eigen woningbouwbehoefte. Daarnaast wordt door deze gemeenten veel samenwerking met de Woningmakers gezocht. De BUCH gemeenten zijn veelal ontsloten door natuur en landschap wat

een unieke kwaliteit is. Bij een aantal van deze gemeenten, onder meer Castricum en Uitgeest, speelt dat deze gemeenten aan de randen van hun kernen zoeken naar mogelijkheden om beperkt buitenstedelijk bouwen te faciliteren. Vanuit het Kernteam wordt geadviseerd hoe een dergelijk verkenningstraject het beste zou kunnen worden doorlopen. Een voorbeeld zou kunnen zijn het uitplaatsen van moestuinen naar de rand van de kern, zodat op de binnenstedelijke locatie woningbouw kan plaats vinden.



Binnenstedelijk gelegen volkstuinten in Uitgeest.

Beverwijk

Met Beverwijk wordt regelmatig overlegd en een deel van het management wordt ondersteund uit de flexibele schil. Aan Beverwijk is geadviseerd een aantal losse projecten integraal te gaan benaderen. Dat heeft geresulteerd in het project Spoorzone waar mogelijk 10.000 woningen kunnen worden ontwikkeld. Ter ondersteuning van de planvorming is een flexibele schilaanvraag toegekend. Beverwijk is een goed voorbeeld waaruit blijkt dat er vanuit de bouwambassade ook kleinere projecten worden ondersteund. Voor de Kuenenpleinbuurt (en herstructurering van netto 200 woningen) is planeconomische ondersteuning geleverd om zo een woningbouwimpulsaanvraag in te kunnen dienen.



Afbeelding: Werkbezoek Beverwijk aan de Spoorzone en impressie van het gebied.

Zaanstad

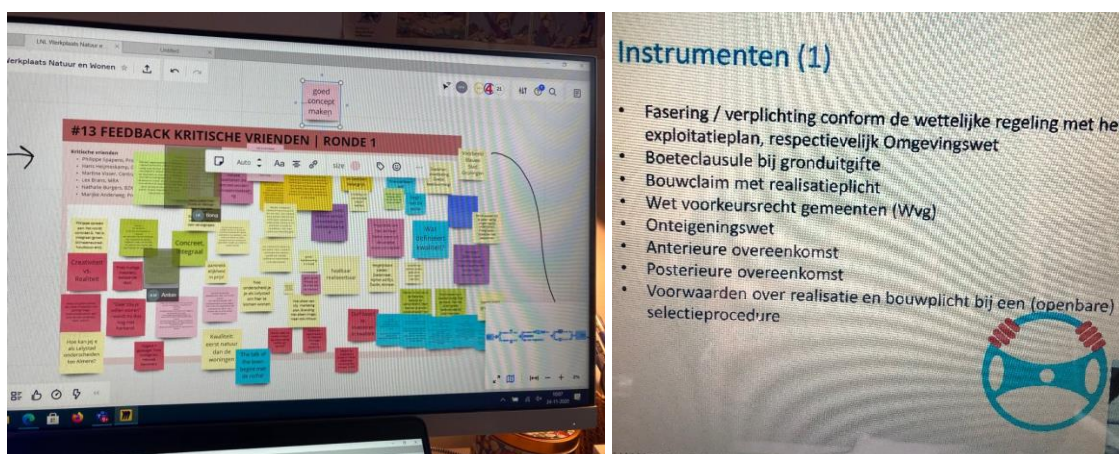
Zaanstad heeft een erg grote en complexe woningbouwopgave. Als eerste (middel)grote gemeente is hier gewerkt aan de transitie van beheer- naar ontwikkelgemeente en is men overgestapt op het uniforme planningsysteem Primavera. Ook maakt de gemeente Zaanstad al zo'n drie jaar gebruik van de flexibele schil en werken er zo'n 10 mensen via die regeling. Tot slot hebben maar liefst drie projecten hebben een woningbouwimpuls toegekend gekregen waarmee gezamenlijk een kleine 8.000 woningen worden versneld. Door alle goede stappen die zijn gemaakt gebeurt er zo veel dat er nu vooral de uitdaging is om aan de slag te gaan met de prioritering van alle plannen. Ook het verkrijgen van draagvlak voor alle plannen onder de bevolking is soms een uitdaging. Een heel ander soort ondersteuning is geleverd op het gebied van het organiseren van een atelier met betrekking tot verdichting en herstructurering in de Kleurenbuurt (1.100 woningen).



Werkbezoek Kogerveldwijk en de Kleurenbuurt.

Purmerend

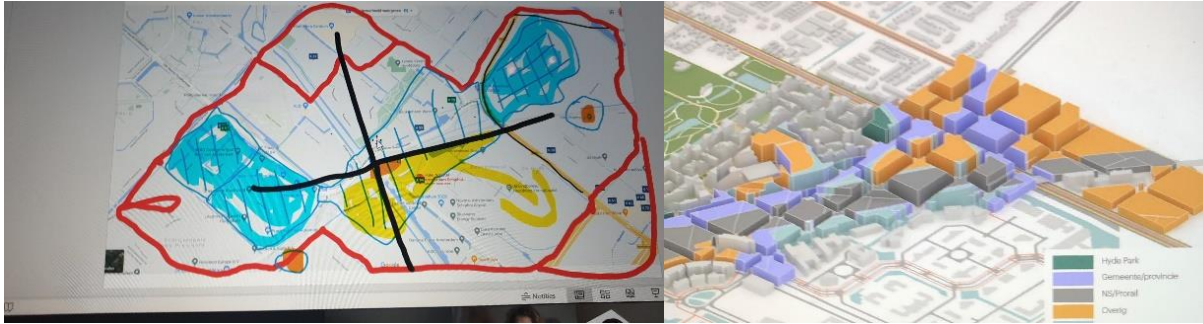
Purmerend ligt strategisch op de Hoornse Lijn en vormt hiermee een scharnierstuk tussen Hoorn en Zaanstad en Amsterdam in het zuiden. Over de positie van Purmerend is strategisch geadviseerd. Passend bij deze strategische positie van Purmerend op deze lijn worden er vooral nieuwe woningen gebouwd en wordt er geïnvesteerd in de kwaliteit rond de diverse stationsgebieden. Het afgelopen jaar is Purmerend ondersteund vanuit het Kernteam Versnelling Woningbouw bij een woningbouwimpulsaanvragen voor Stationsgebied – Waterlandkwartier en Wheermolen Oost (gezaamenlijk ruim 1.200 woningen).



Digitale workshops.

Haarlemmermeer

Voor het stationsgebied Hoofddorp is een centrale projectorganisatie opgezet om invulling geven aan een grote woningbouwopgave in dit gebied in het kader van de 14 Novigebeden die het Rijk naar voren wil halen in de tijd. Dit heeft onder meer geleid tot een door diverse samenwerkingspartners opgesteld Spoorboek om de ontwikkeling van het Stationsgebied vorm te geven. De bouwambassadeur fungeert als voorzitter van de brede stuurgroep van stakeholders voor het gebied. Er is budget beschikbaar gesteld om de benodigde expertise in te huren om dit Spoorboek vorm te geven met als doel de versnelde bouw van ruim 15.000 woningen.



Eerste studies stationsgebied Hoofddorp.

De eerste paal voor dit project wordt in 2023 geslagen. Daartoe heeft de gemeenteraad van de Haarlemmermeer voor de zomer een verdichtingsplan goedgekeurd. Inmiddels is een gebiedsplan gereed.



Woningnood? Hoofddorp kan en wil een deel van de oplossing zijn

Hoofddorp bouwt duizenden woningen in het nu nog troosteloze stationsgebied. Als straks de Noord/Zuidlijn gaat rijden, ligt Amsterdam ineens heel dichtbij.

Marc Kruijswijk 23 september 2021, 09:44



Het gebied rond het station van Hoofddorp zal transformeren tot een plek waar wordt gewoond, gewerkt, geleerd en gerecreëerd. **DEELTAALFLEVER**

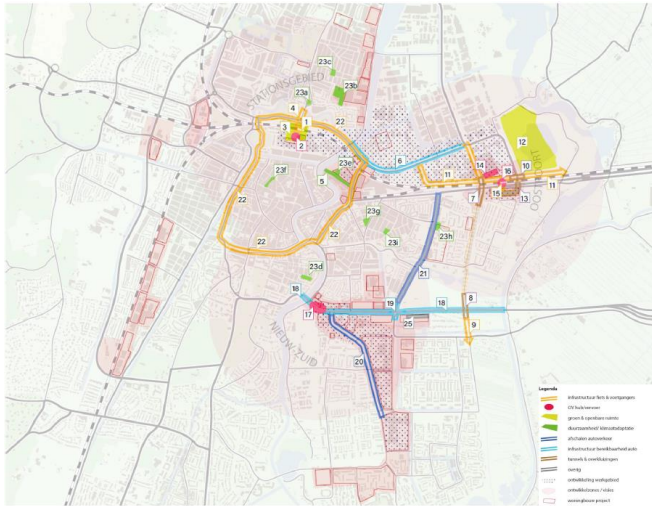
Vanaf de negentiende verdieping van een spitse kantoorholos pal naast station Hoofddorp is Amsterdam niet ver. Hoewel het heilig is, lijkt de Zuidas slechts een paar steenworpen weg. Het is dat

Maquette Hyde Park en Krantenartikel Stationsgebied Hoofddorp.

Daarnaast is in 2020 een Woningbouwimpuls toegekend voor het project Pionier-Bols (ca. 2.000 woningen) en wordt de flexibele schil ingezet voor verschillende projecten.

Haarlem

Na Amsterdam heeft Haarlem misschien wel de zwaarste druk op de woningmarkt van Noord-Holland. Omdat Haarlem al een al een populaire woonstad is, was er in het begin veel behoudendheid. Haarlem heeft inmiddels de omslag gemaakt en is goed op weg met enkele grote woningbouwprojecten, bijvoorbeeld de Europaweg (3.800 woningen). Voor dit project is een woningbouwimpuls aangevraagd en voor twee andere projecten zijn er reeds aanvragen toegekend. Ook is in Haarlem het Knelpuntenbudget ingezet voor de herontwikkeling van de koepelgevangenis. Een uitdaging voor Haarlem is de bereikbaarheid.



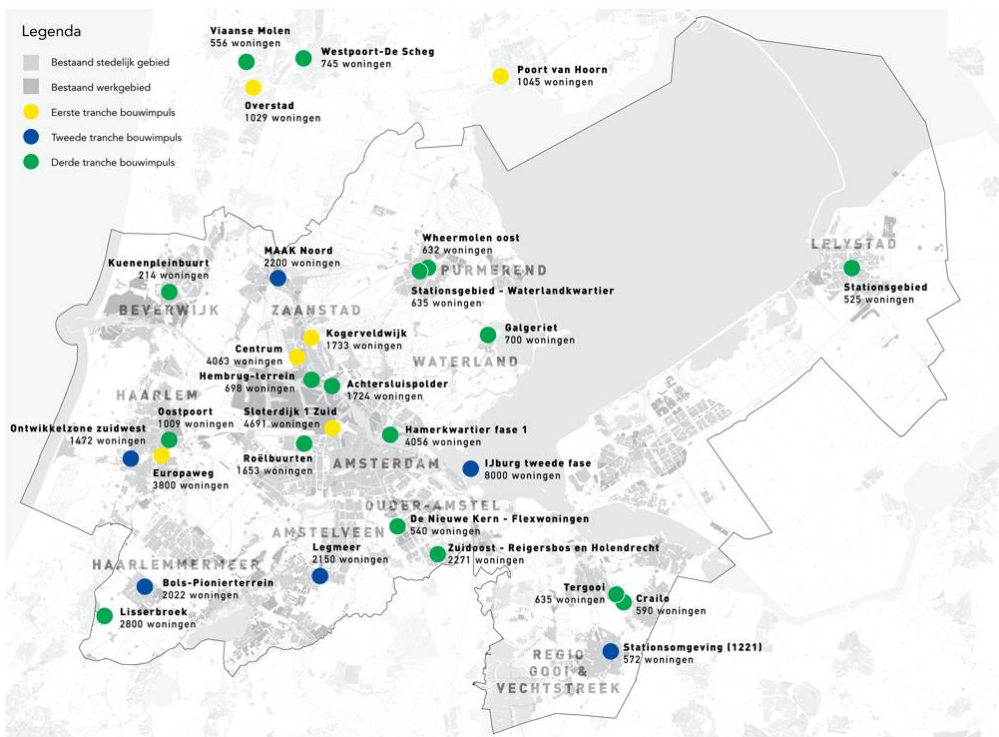
Slide uit presentatie bereikbare steden Haarlem

Hilversum

Hilversum is één van de kernen van de polycentrische metropool. De Mediastad heeft veel te bieden en ziet kansen om rond de OV-knooppunten te verstedelijken. Via het programma bereikbare steden wordt in kaart gebracht waar en hoe er tot 2030 wordt gebouwd binnen Hilversum. Het stationsgebied heeft in 2020 een bouwimpuls ontvangen waarmee binnen drie jaar kan worden gestart aan 626 woningen midden in de stad. De ontwikkelopgave vraagt veel van de ambtelijke organisatie. Sinds juli 2021 wordt Hilversum vanuit de provincie ondersteund bij de versnelling van de woningbouw door inzet van de flexibele schil voor gebiedsontwikkelingen.

Amstelveen

Amstelveen is misschien wel de kampioen op het gebied van transformatie van kantoren (Kronenburg) en bedrijventerreinen (Legmeer) naar woningbouw. Bij beide projecten, tezamen goed voor bijna 3.000 woningen, wordt door de bouwambassadeur strategisch geadviseerd. Voor Legmeer is ook een woningbouwimpuls toegekend. Ook wordt Amstelveen gefaciliteerd op het gebied van extra capaciteit door de Flexibele Schil.



Overzichtskaart Woningbouwimpulsprojecten.

5. Samenwerking voorop!

De vier kernthema's voor versnelling van de woningbouw die wij hiervoor hebben uitgewerkt zijn:

1. De provincie als 'adviserende regisseur'.
2. Meer regie voor de overheid versterkt de samenwerking met de markt.
3. Uitvoering voorop, focus op de grote locaties.
4. Monitoring van de voortgang en vertraging: kennis is kracht.

De bouwambassadeur en de kernteams versnelling zullen hier daarom ook het komend jaar de nadruk op blijven leggen in de gesprekken, werkbezoeken en ateliers waar zij bij betrokken zijn.

Op het gebied van capaciteit en financiering zal de inzet zich blijvend richten op de ondersteuning van gemeenten bij het organiseren van tijdelijk capaciteit. De nieuwe Uitvoeringsregeling Versnelling Woningbouw van € 2,5 mio (de Flexibele schil voor kleine projecten/gemeenten) helpt daarbij, net als de Flexibele Schil MRA/Bereikbare steden (d.d. oktober € 4,7 mio van de € 11,2 mio resterend). Verder resteert in het knelpuntenbudget van het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw nog ca € 8,5 mio. Hiervoor zijn reserveringen gedaan voor € 6,75 mio (waarvan voor 1,8 mio geldt dat dit cofinanciering van de Woningbouwimpuls betreft en de reservering weer vrijvalt als dit niet wordt toegekend) en is daarnaast nog € 2,8 mio vrij beschikbaar. Via de regionale verkenning van het Masterplan Wonen, die samen met de bouwambassadeur wordt uitgevoerd, wordt in beeld gebracht hoe en waar deze subsidie het best voor versnelling kan worden ingezet.

Op het gebied van onderwerpen als circulariteit, houtbouw en stikstof werkt de provincie samen met gemeenten om kennis te delen met gemeenten. De provincie heeft op dit vlak een belangrijke regiefunctie. Alleen door samenwerking van overheden, marktpartijen en kennisinstituten kan de uitvoering van de versnelling van de woningbouw worden bereikt.

Achter deze rapportage zijn een tweetal bijlagen gevoegd, die inzicht geven in:

1. De instrumenten vanuit de bouwambassadeur om gemeenten te ondersteunen bij versnelling van de woningbouwproductie.
2. Een toelichting op de Aanpak Bereikbare Steden waar de bouwambassadeur en kernteams versnelling woningbouw op focussen.

Bijlagen

1. De rol van de Bouwambassadeur.
2. Toelichting op de Aanpak Bereikbare Steden.

Bijlage 1: De rol van de bouwambassadeur

Schakel tussen de partijen

De bouwambassadeur is letterlijk, zoals de naam aangeeft, een ambassadeur die de bouwagenda van de provincie vertegenwoordigt en bij andere partijen uitdraagt. Zoals de Woonagenda benoemt:

“De bouwambassadeur is bij uitstek een verbinder, is benaderbaar, heeft goede kennis van het provinciaal woonbeleid en draagt dit uit. De bouwambassadeur heeft overzicht, is in staat een integrale afweging te maken op basis van de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en -verordening en beschikt over budget en instrumentarium om voortgang te boeken.”

De bouwambassadeur heeft een enigszins vrije rol en staat dus tussen de partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van woningbouw. Vanuit deze rol en positie gaat de bouwambassadeur in gesprek met al deze partijen om zo knelpunten te signaleren, partijen aan tafel te vragen om samen oplossingen uit te denken, doelen, rollen en tijdspaden te benoemen en partijen ook aan de afspraken te houden. Dit is een rol tussen markt en overheid en een rol tussen bestuur en ambtelijke apparaat. De bouwambassadeur is niet alleen het gezicht, maar ook de linking pin tussen de rijk, provincie, gemeente en marktpartijen om woningbouwplannen te versnellen.

Samen met de kernteams versnelling woningbouw

De bouwambassadeur geeft leiding aan twee Kernteams Versnelling Woningbouw (de Kernteams). In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) gaat dit via het Kernteam Versnelling MRA en in Noord-Holland Noord (NHN) via het Kernteam Versnelling NHN.

In deze kernteams zitten onder andere provincieambtenaren die zich met dezelfde opgave bezig houden: het helpen bij de versnelling van de woningbouw in de gemeenten binnen de provincie. Bij hen zit veel van de inhoudelijke kennis van beleid (zoals wonen en ruimtelijke ordening) en zij vormen de link naar de bredere ambtelijke organisatie. Ook heeft de bouwambassadeur voor elk kernteam een secretaris tot zijn beschikking die hem ondersteunt bij het handen en voeten geven van afspraken. En in de kernteams zitten specialisten op het vlak van gebiedsontwikkeling, financiën (planeconomie) en planning.

De ‘toolbox’ van de bouwambassadeur:

De bouwambassadeur is vooral bezig met de uitvoering van het vastgestelde beleid en heeft een divers aantal instrumenten om de versnelling van de woningbouw aan te jagen.

Kennisoverdracht

Via de bouwambassadeur kunnen de Kernteams desgevraagd worden ingezet om mee te denken, expertise te leveren of partijen samen te brengen om knelpunten weg te nemen en tot oplossingen te komen. Dit gebeurt passief doordat de bouwambassadeur en zijn Kernteams dagdagelijks in gesprek zijn met gemeenten, maar dit gebeurt ook actief door werkbezoeken van de bouwambassadeur aan gemeenten. Afgelopen jaar zijn onder meer Den Helder, Uitgeest, Zaanstad en Texel bezocht. De bouwambassadeur voert vooral het inhoudelijk gesprek over een goede ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling. Het doel is om samen met de gemeenten op een integrale manier te kijken naar de woningbouwopgaven in hun gemeente en inzicht te krijgen in de knelpunten. Wanneer daar een actie voor de provincie is, kan daar direct actie op worden gezet.

Daarnaast is er kennisuitwisseling en beheert de bouwambassadeur regelingen vanuit andere aanverwante disciplines en actuele thema's, zoals:

- Gezonde leefomgeving.
- Bouwen in hout.
- Circulariteit.
- Flexwonen.

Organiseren van ateliers en workshops

De bouwambassadeur organiseert met zijn Kernteams ook ateliers en workshops met gemeenten om mee te denken met complexe woningbouwopgaven. Dergelijke ateliers hebben al plaatsgevonden in Schagen over de concept-ontwikkelvisie en Alkmaar over een risicosessie. Tijdens de ateliers worden de knelpunten, bijvoorbeeld een gemeentelijke ambitie om buitenstedelijk te ontwikkelen besproken en wordt vastgesteld wat er voor nodig is om dat mogelijk te maken.

Voor het stationsgebied Hoofddorp is zelfs vanuit de bouwambassadeur een hele projectorganisatie opgetuigd om aandacht te vragen voor en versnelling te geven aan woningbouw in dit gebied. Dit heeft onder meer geleid tot een door diverse samenwerkingspartners opgetuigd Spoorboek om de ontwikkeling van het Stationsgebied vorm te geven. De bouwambassadeur fungeerde hier als voorzitter van de stuurgroep waar onder meer de betrokken wethouders zitting in nemen. Ook beheerde de bouwambassadeur de budgetten om de benodigde expertise in te huren om dit Spoorboek vorm te geven.

Meelezen met beleid en versimpeling daarvan

Om de woningbouwambities te versnellen denkt de bouwambassadeur mee over het bestaande beleid. Dit 'door de bril' van de uitvoering van woningbouw. De provincie moet woningambities van gemeenten met (onnodig) beleid niet in de weg zitten, en waar het beleid (bijvoorbeeld het Beschermd Provinciaal Landschap) wel in de weg dreigt te zitten, moet het gesprek aangegaan worden op de plekken waar eventueel ruimte voor aanpassing daarvan mogelijk is.

Voor deze opgave zijn ook functies in het leven geroepen om actief mee te lezen en mee te denken over de versimpeling van beleid om woningbouw te versnellen. Het kritisch lezen van beleid helpt ook om intern tussen overheden het gesprek aan te gaan over de gezamenlijke doelstellingen op het gebied van woningbouw en ruimtelijke ordening.

Toekenning van diverse subsidies en advies

De provincie stelt vanuit het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw samen met de MRA meedenkkracht en subsidie aan gemeenten beschikbaar om (woningbouw) te versnellen. De bouwambassadeur en zijn Kernteams beheren deze regelingen en verstrekken informatie over de voorwaarden.

- Twee soort Flexibele schil om gemeente van capaciteit te voorzien:
 - Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland 2021
Voor alle Noord-Hollandse gemeenten, behalve Alkmaar, Hoorn, Heerhugowaard, Purmerend, Zaanstad, Haarlem, Haarlemmermeer, Amsterdam en Hilversum. Deze gemeenten worden via de Flexibele schil MRA bediend.
 - Flexibele schil MRA
Voor alle MRA & Bereikbare steden gemeenten (waaronder ook Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn).
- Knelpuntenbudget voor financiële knelpunten bij woningbouwprojecten. Hierbij geldt prioriteit voor:
 - Cofinanciering bouwimpuls aanvragen (prio).
 - Bereikbare steden.
 - Versnellingsprojecten genoemd in het Masterplan wonen.
 - Afspraken woonakkoord/ gesprekken bouwambassadeur, hulpvragen gemeenten.
- Advies gemeenten over aanvraag voor de Woningbouwimpuls.
- Aanpak Bereikbare steden (samen met SBaB).
- Programma OV-knooppunten.

Regie over de Projectenlijst versnellingsmogelijkheden woningbouw

Bij de regionale verdieping voor het Masterplan wordt de Projectenlijst versnellingsmogelijkheden MRA uitgebreid aangevuld met projecten uit de deelregio's, ook Noord-Holland Noord, die cruciaal zijn voor het behalen van de provinciale woningbouwdoelstelling tot 2030.

Om te komen tot een gerichte versnellingsaanpak gaan we projecten gestructureerd monitoren. Dit aan de hand van een projectenlijst waar programma, planning, knelpunten, subsidies en partijen in worden opgenomen. Door deze aanpak kunnen de versnellingsstrams tijdig vertraging signaleren en helpen deze te voorkomen. In de gesprekken die de bouwambassadeur met de betreffende gemeenten voert, wordt de lijst regelmatig geactualiseerd om grip te houden op de productie en inzicht in bestaande of benodigde hulp voor versnelling. Deze Projectenlijst versnellingsmogelijkheden wordt na de regionale verdieping uitgewerkt en aangevuld. De lijst is daarmee een hulpmiddel om van alle grote projecten, die cruciaal zijn om de woningbouwopgave tot 2030 te kunnen realiseren, planning en knelpunten scherp te krijgen.

Vanuit de versnellingsaanpak kunnen de kernteams (NHN en MRA) vervolgens helpen om deze knelpunten op te lossen. De ervaring leert dat structuur, herhaling en goede verslaglegging (via de Projectenlijst versnellingsmogelijkheden) bij deze gesprekken helpt om voortgang te stimuleren, omdat sneller duidelijk wordt bij welke projecten wel of niet voortgang wordt geboekt, of waar (nieuwe) knelpunten spelen.

Een uniform planningssysteem

Om de voortgang van de woningbouwplannen in alle 47 gemeenten in Noord-Holland goed te kunnen monitoren stimuleert de bouwambassadeur gemeenten in hetzelfde planningssysteem te werken. Voor de implementatie daarvan is een cofinanciering beschikbaar voor gemeenten die over willen stappen. Wanneer alle Noord-Hollandse gemeenten een uniform planningssysteem hanteren kan de bouwambassadeur de knelpunten binnen projecten eerder in kaart brengen, en waar nodig actie ondernemen.

Samenwerking met de markt

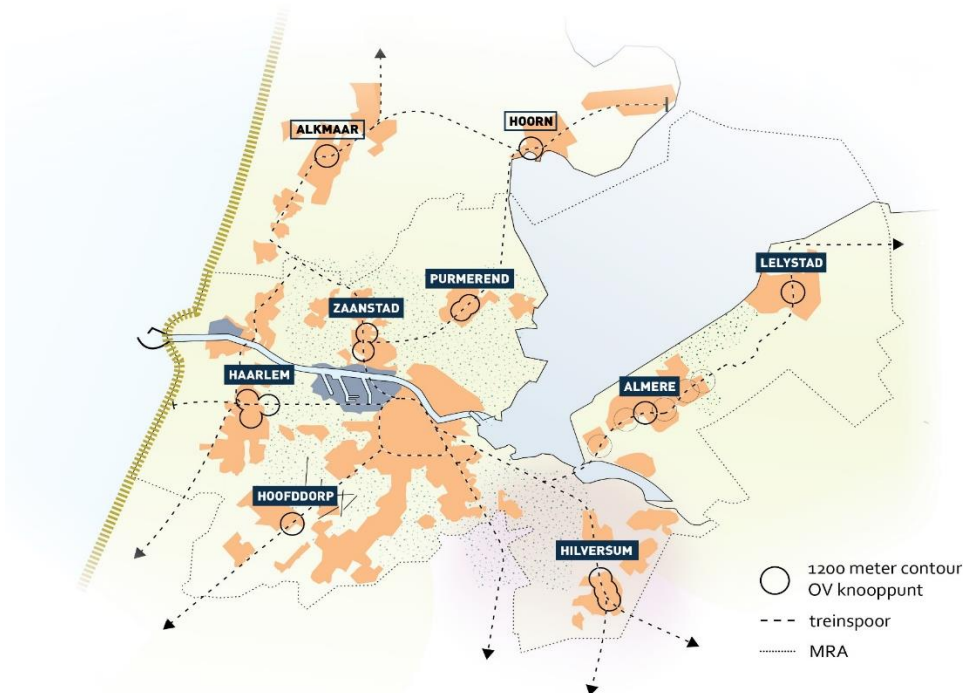
Last but not least, de bouwambassadeur voert ook het gesprek met marktpartijen. Zij zijn immers nodig om de woningbouwplannen te ontwikkelen. Om marktpartijen en overheden met elkaar in gesprek te brengen organiseert de bouwambassadeur diverse malen per jaar een directeurenoverleg waar directeuren van gemeenten en marktpartijen met elkaar in gesprek komen. Dit bestaat reeds binnen de MRA, en de bouwambassadeur wil dit ook optuigen in Noord-Holland Noord.

Ook wordt de samenwerking en inzet van het Expertteam Versnelling Woningbouw van het ministerie van BZK samen met het RVO op gestructureerde wijze gemonitord. Op deze manier wordt kennis overgedragen, en kunnen de 'experts' op de projecten waar zij het meest van waarde zijn gericht ingezet worden.

Bijlage 2: Toelichting op de Aanpak Bereikbare Steden

De samenwerking vindt sinds 2020 plaats in het traject 'Bereikbare Steden', een gezamenlijke aanpak van het Rijks- en regioprogramma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB) en het MRA-programma Bouwen & Wonen. Met Bereikbare Steden willen we in de negen stadsharten de volgende doelen bereiken: Versneld aanpakken van het woningtekort;

- Optimaliseren van de ov-, fiets- en ketenmobiliteit;
- Stimuleren van de werkgelegenheid;
- Verduurzamen en klimaatveranderingsbestendig maken;
- Blijvend investeren in de leefbaarheid, de ontmoetingsfunctie en inclusiviteit.



Schematisch overzicht Bereikbare Steden.

Dat houdt in dat we de verstedelijking zoveel mogelijk proberen te realiseren binnen onze steden en kernen, dichtbij openbaar vervoersknooppunten, en dat wij deze verstedelijking combineren met economische versterking. Op 25 november 2020 bevestigden Rijk en regio via het Bestuurlijk Overleg MIRT deze ingeslagen hoofdkoers van een polycentrische metropoolregio. Via de aanpak Bereikbare Steden is vervolgens invulling gegeven aan dit principe: met het versterken van negen stadsharten, goed voor ruim 65.000 extra woningen bovenop de reguliere plannen, zorgen we voor een evenwichtige groei van de regio, complementair aan de groei van Amsterdam.

Op basis van de eerste resultaten van Bereikbare Steden is in het BO Leefomgeving van 21 april 2021 afgesproken dat gemeenten, provincies en het Rijk in 2021 voor alle stadsharten een gebiedsplan opstellen. Hiermee formuleren we voor de korte termijn een aanpak en uitvoeringsstrategie voor de verschillende gebiedsontwikkelingen, waarbij we tevens de Rijk-regionale inzet vastleggen. Daarmee is de bestuurlijke opdracht als volgt gedefinieerd: "Rijk en regio spreken af om integrale gebiedsplannen op te stellen voor de stadsharten (..) als onderdeel van de Verstedelijgingsstrategie en daarin de Rijk-regio inzet voor versnelling van de woningbouw in deze gebieden vast te stellen in het BO MIRT najaar (afspraken BO Leefomgeving, 21 april 2021).

In lijn met deze bestuurlijke afspraak is, dankzij de enorme inspanningen van de gemeenten zelf en met behulp van externe expertise vanuit de provinciale flexibele schil, voor ieder stadshart een gebiedsplan opgesteld. Het gebiedsplan betreft een aanpak op maat, waarin wonen, werken, openbare ruimte, klimaat en bereikbaarheid samenkomen. In de gebiedsplannen staat het

versnellen van de woningbouwplannen centraal, waarbij iedere stad die investeringen (infrastructureel, economisch, klimaat en openbare ruimte) in beeld gebracht heeft die nodig zijn om te zorgen voor een optimale en evenwichtige ontwikkeling van hun stadshart. Het gebiedsplan heeft de focus op de korte termijn (tot 2030) en geeft op hoofdlijnen richting aan de uitvoering van de plannen.

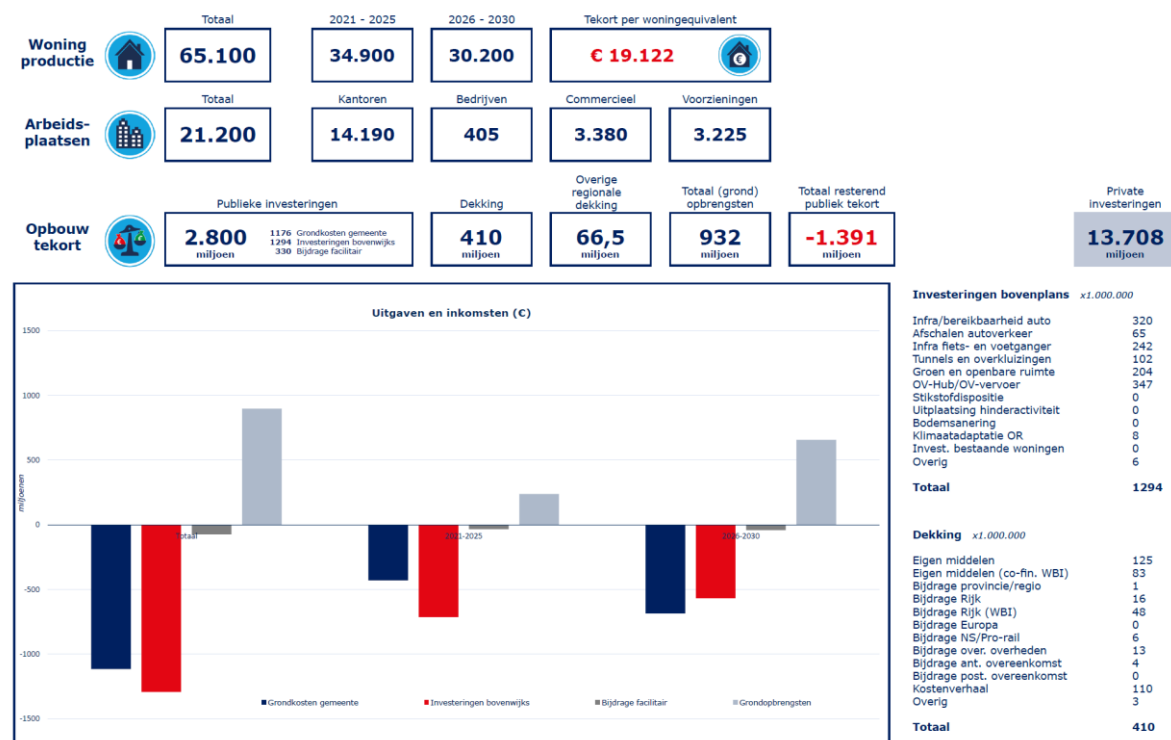
De gemeenten staan met negen operationele gebiedsplannen in de startblokken om (versneld) te verdichten in hun stadsharten: daar waar de vraag naar woningen zeer groot is.

- De gemeenten hebben de projecten gedefinieerd en geoperationaliseerd, geraamd en in de tijd uitgezet (fasering). Raden en colleges hebben ingestemd met de gebiedsplannen;
- Er zijn afspraken en overeenkomsten met marktpartijen en woningcorporaties gemaakt;
- Er zijn extra gemeentelijke middelen vrij gespeeld en met de provincies en vervoerregio zijn regionale dekkingen in beeld gebracht;
- Er zijn ambtelijke projectorganisaties ingericht (met projectleiders, planners, planeconomen, planologen, verkeerskundigen, etc.), deels gevuld met ondersteuning vanuit de zogenoemde flexibele schil, die gevuld wordt met provinciale- en rijksmiddelen.

Kortom: we zijn er klaar voor. Maar op basis van de cijfers moeten we constateren dat het zonder een financiële impuls van het Rijk niet, of in mindere mate, gaat lukken om de gewenste ontwikkelingen in het gewenste tempo van de grond te krijgen.

Direct gevolg van het uitblijven van investeringen is dat de druk op de nu al overkokende woningmarkt nog verder zal toenemen. Het tekort aan betaalbare woningen heeft niet alleen gevolgen voor lage en middeninkomens die een betaalbare woning zoeken, maar ook voor de economische concurrentiepositie van Nederland (aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven).

Algemeen dashboard Bereikbare Steden



Voorbeeld dashboard van Bereikbare Steden.

Streven is om met het Rijk hierover de volgende afspraken te maken, als onderdeel van de Verstedelijkingsstrategie Rijk-MRA:

1. Het Rijk ondersteunt het versnellen van de woningbouw in de stadsharten van negen middelgrote gemeenten en onderkent het belang van een koppeling met het stimuleren van de (ov-) bereikbaarheid, werkgelegenheid en klimaatbestendig maken, zoals beschreven in de gebiedsplannen.
2. Rijk en regio spreken af om gezamenlijk de reeds beschikbare middelen in beeld te brengen en beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de gebiedsplannen. Ten aanzien van de bereikbaarheid wordt een aantal kleinschalige projecten die in het jaar 2022 kunnen starten gefinancierd vanuit de shortlist Uitvoeringsagenda van het programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid.
3. Na de kabinetsformatie zal voor de eerstkomende jaren de Rijksinspanning nader uitgewerkt worden en in het BO Leefomgeving 2022 worden vastgesteld.

Rijk en regio spreken af om in gezamenlijkheid een adaptieve investeringsstrategie voor de inzet van de publieke middelen voor de gehele uitvoeringsperiode tot 2030 te ontwikkelen.

Het Mirt van november 2021 is uitgesteld vanwege de demissionaire status van het huidige kabinet. In de Rijksbegroting 2022 is een budget van 1 miljard vrijgemaakt voor versnelling van de woningbouw. Met het Rijk wordt nader overleg gevoerd over het aanwenden van een deel van deze middelen voor Bereikbare Steden zodat de snelle start ook tot en snelle volgende fase leidt en het proces niet stil valt.