

Notitie: Provincie als Woningmarktregisseur

Vooraf:

In de voorliggende notitie Noord-Holland als woningmarktregisseur wordt geschetst hoe het rijk de rol van de provincie als woningmarktregisseur ziet, hoe Noord-Holland deze taak (al enkele jaren) heeft opgepakt en welke rollen en instrumenten Noord-Holland hierbij ziet en inzet.

Wie willen eigenlijk dat de provincie regisseur is? Het is niet alleen het rijk dat heeft aangegeven dat de provincie de rol als woningmarktregisseur op zich zou moeten nemen. In de onlangs gehouden kennisdagen bouwen en wonen kwam vanuit alle marktpartijen hetzelfde geluid: provincie neem de rol als regisseur op je. Dan gaat het om bouwers, ontwikkelaars, beleggers, de Nederlandse Vereniging voor Bouwers, ieder vanuit haar eigen invalshoek. De provincie wordt gezien als de meest onafhankelijke partij die de regisseursrol op kan pakken en die bovendien voldoende kennis in huis heeft om met een regionale bril naar dit vraagstuk te kijken. Ook gemeenten en regio's geven aan dat zij verwachten dat de provincie de kar trekt in de regionale woningbouwprogrammering.

Doen we dit niet al dan? Met de vastgestelde woonvisie en het plan van aanpak voor de regionale actieprogramma's wonen (RAP's) zijn de eerste stappen als regisseur reeds gezet. In de woonvisie hebben we ook aangegeven welke rollen we willen vervullen. Ondertussen zijn vijf van de zes RAP's vastgesteld en zijn we van start gegaan met het onderzoek vraaggestuurd bouwen uit het coalitieakkoord. Maar we zijn er nog niet. Vooral ten aanzien van de kwalitatieve programmering zijn nog genoeg stappen te zetten, zo niet ook de koppeling met andere provinciale activiteiten op het gebied van zorg, leefbaarheid, ruimtelijke ordening etc. Als woningmarktregisseur willen we zoveel mogelijk alle relevante verbanden leggen en deze verbinden om uiteindelijk te komen tot een regionale woningbouwprogrammering.

Waarom nu deze notitie? In de structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) van het rijk is aangegeven dat de provincie de rol als regisseur van de woningbouwprogrammering op zich moet nemen. Ook door het IPO is dit verwerkt in een rapportage. En naast de geluiden vanuit verschillende stakeholders, is dit een goed moment om richting alle partijen duidelijk te maken hoe Noord-Holland dit doet. In dit

document staan dan ook niet zozeer nieuwe activiteiten, maar zijn wel de accenten, instrumenten en activiteiten voor de komende jaren aangegeven. Het is niet de bedoeling om extra geld te vragen middels deze notitie (eerder zijn budgetten al beschikbaar gesteld bijv. € 10 mio bij vaststelling Woonvisie 29 september 2010)

En de commissie Mobiliteit en Wonen, hebben zij al een rol gespeeld? Aan de commissie Mobiliteit en Wonen is op 23 april in een oriënterende discussie gevraagd om daar waar nodig aanvullingen te doen, adviezen te geven en er zijn enkele vragen voorgelegd:

- zijn de vier rollen van beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager de juiste rollen?
- zijn de genoemde instrumenten de juiste instrumenten of moeten er nog andere instrumenten worden ingezet?
- wenst de commissie een prioritering van provinciale activiteiten of worden de volgende zaken zoveel mogelijk tegelijkertijd opgepakt? Gedacht kan worden aan: binnenstedelijk meer actief worden en hierover meer kennis verwerven, transformatie van de bestaande woningvoorraad of stimuleren van woningbouwprojecten
- als provincie excelleren we in de rol van kennismakelaar. Moeten we datgene waar wij goed in zijn niet nog meer verbeteren en dus ‘zwaarder’ maken en extra energie steken in monitoren, kennisbijeenkomsten, good en bad practices aandragen?

De commissie heeft in haar vergadering van 23 april jl. aangegeven dat de vier rollen van beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager voor de provincie in haar hoedanigheid van woningmarktregisseur de goede rollen zijn. Als notie is door de commissie meegegeven dat genoemde instrumenten veelomvattend zijn, en dat er focus nodig is. In deze notitie is daarom een activiteitenprogramma opgenomen waarin de genoemde instrumenten/activiteiten in een planning zijn weergegeven. Door deze planning worden de activiteiten geprioriteerd, is er focus aangebracht en wordt onderlinge samenhang inzichtelijk.

Ook is door de commissie aangegeven dat de provincie niet gezien moet worden als een ‘geldschieter’. Er zijn zeker financiële middelen beschikbaar, maar met de toekenning van deze middelen wordt zeer zorgvuldig omgegaan en de voorwaarden worden helder gesteld.

De notitie dient als basis voor de verdere uitwerking op het provinciale beleidsveld wonen, zowel intern als extern.

Noord-Holland als woningmarktregisseur

Aanleiding

In zowel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ (SVIR) als de Woonvisie van het rijk worden uitspraken gedaan over de provinciale rol op de woningmarkt

Maar ook uit het rapport van de commissie Lodders blijkt dat provincies zich zouden moeten concentreren op het ruimtelijk-economisch domein, waar ook wonen onderdeel van uitmaakt². Een stevige regie rol voor de provincie op het gebied van wonen ervaart de commissie als logisch.

De provincie heeft dat advies ter harte genomen en mede ingegeven door de demografische ontwikkelingen, de trek van het platteland naar de stedelijke gebieden en de economische crisis zijn in 2010 al stappen gezet om zicht te krijgen op de woningmarkt en meer specifiek de regionale woningbouwprogrammering in kwantitatieve maar vooral kwalitatieve zin. PS hebben de Provinciale Woonvisie vastgesteld en het instrument van de RAP's hiermee omarmd. Daarmee heeft de provincie de regie voor de regionale woningbouwprogrammering in feite al op zich genomen en blijkt dat de provincie het belangrijk vindt een stimulerende en sturende rol te spelen in het Noord-Hollandse woonbeleid. Hiermee is ook een duidelijke wijziging in de rol van de provincie op het terrein van wonen ingezet. Aandacht voor de kwaliteit van wonen was immers enkele jaren geleden geen kerntaak van de provincie.

Maar hoever reikt onze ambitie als we concreet invulling geven aan de zin: "(...)De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten (...)." (uit de SVIR).

Zijn we met de RAP's op de goede weg om drie speerpunten uit onze Woonvisie ook daadwerkelijk te realiseren? En bereiken we hiermee ook de omslag naar meer vraaggericht programmeren en verbeteren we daarmee de afstemming tussen vraag en aanbod? Hoe krijgen we de regionale samenwerking nog beter om zo concurrerende plannen te

¹ 14 juni 2011 naar de Tweede Kamer gezonden

² Ruimte, Regie en Rekenschap, Rapport van de gemengde Commissie, decentralisatievoorstellen provincies, maart 2008, bladzijde 10.

voorkomen. Welke rollen staan tot onze beschikking en zetten we nu al deels in, welke moeten intensiever en wat moet beter. Wat verwachten onze externe woonpartners als gemeenten, corporaties en marktpartijen van ons? Terecht zijn deze vragen ook deels of in iets andere bewoordingen gesteld in de commissie Mobiliteit en Wonen.

De opgave

De provincie heeft zich met het opstellen van de woonvisie en de begeleiding van de RAP's reeds gepositioneerd als woningmarktregisseur. Om de ambitie uit de provinciale woonvisie en het vervolg van de RAP's adequaat te volgen en de volgende 'generatie' RAP's weer beter te maken moet er steeds meer gestuurd moet worden op de kernopdracht: welke woningen worden nu waar, voor wie en in welke aantallen gerealiseerd. Dit is immers de doelstelling zoals opgenomen in de provinciale Woonvisie en moet doorwerken in het verdere woonbeleid.

Om deze bovenstaande vragen en opgave te kunnen beantwoorden dienen we een helder beeld te krijgen van waar we nu staan om vervolgens met elkaar te discussiëren over de verdieping van onze rol als woningmarktregisseur.

We gaan in deze notitie nader in op de volgende aspecten:

- wat zegt het rijk over de provinciale rol op de woningmarkt;
- wat zijn de bestaande provinciale beleidskaders op het gebied van wonen;
- regionale afstemming door regionale samenwerking;
- provincie als regionale woningmarktregisseur: de rollen;
- hoe gaan wij onze rol als woningmarktregisseur organiseren.

Wat zegt het Rijk over de provinciale rol op de woningmarkt

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de SVIR wordt het volgende gesteld: (...) "De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering – binnen de provinciale kaders – en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Vraaggericht programmeren en realiseren door provincies, gemeenten en

marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt. Provincies voeren – rekening houdend met de rijksdoelstellingen – de regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang”. De uitspraken uit de SVIR zijn hierbij overigens meer geconcretiseerd en ook leidend.

Woonvisie

In de Woonvisie van het rijk (1 juli 2011 gezonden naar de tweede kamer) wordt gesteld dat met name de provincie de samenwerking tussen gemeenten tot stand moet brengen en moet bevorderen voor wat betreft de lokale woningbouwprogrammering. (...)”Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt. Provincies voeren – rekening houdend met de rijksdoelstellingen – de regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang”.(citaat pag. 25 Rijkswoonvisie).

Het provinciaal beleidskader op het gebied van wonen

Het provinciale woonbeleid is in twee beleidsvisies vastgelegd:

- de provinciale Structuurvisie (PS, 21 juni 2010);
- in de provinciale Woonvisie (PS, 27 september 2010).

Provinciale structuurvisie

In de Structuurvisie streeft de provincie naar duurzaam ruimtegebruik, onder meer door realisatie van voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. In de structuurvisie is het kwantitatieve aspect van het woonbeleid geregeld (de aantallen te bouwen woningen) en zijn de ruimtelijke mogelijkheden aangegeven (waar vindt woningbouw plaats). Dit gebeurt op basis van de provinciale verordening. In het Uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie is opgenomen dat een provinciale woonvisie zal worden opgesteld.

Provinciale woonvisie

In de woonvisie is vooral ingegaan op het kwalitatieve aspect van wonen (als aanvulling op de Structuurvisie). Als doelstelling is opgenomen: ‘Wij streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een

passende kwaliteit in het jaar 2020'. Om deze doelstelling te behalen is bepaald dat per regio Regionale Actieprogramma's (RAP's) worden opgesteld.

Regionale Actie Programma's (inhoud)

Op grond van het door GS en de regio's vastgestelde Plan van Aanpak zijn zes RAP's in concept gereed of reeds vastgesteld. Conform het afsprakenkader hebben de regio's in de RAP's afspraken gemaakt over een regionaal kwantitatief en kwalitatief programma (aandeel betaalbaar, aandeel nultreden / zorgwoningen). Daarnaast zijn eerste aanzetten gedaan tot afspraken over duurzaamheid en leefbaarheid en voorzieningen.

Regionale Actie Programma's (proces)

Een ander belangrijk instrument om de doelstelling uit de woonvisie te realiseren is het proces van regionale samenwerking. Er is besloten de RAP's te laten opstellen door de regio's zelf omdat het van groot belang is dat tot regionale afstemming wordt gekomen en gemeenten binnen de regio met elkaar het gesprek daarover aangaan en tot regionale samenwerking overgaan.

Regionale afstemming door regionale samenwerking

Regionale inhoudelijke afstemming van de woningbouwprogrammering vormt de basis. Het is van belang dat gemeenten onderling, maar ook met corporaties en andere marktpartijen, goed samenwerken. Regionale afstemming sluit aan bij de werkwijze die verschillende partners op de woningmarkt (denk hierbij bijvoorbeeld aan zorginstellingen en corporaties) al hebben.

De regio bestaat niet als wettelijk bestuursorgaan. De gemeenten werken op vrijwillige basis samen. Dit betekent dat de besluitvorming over de RAP's niet alleen plaatsvindt in de onderscheiden portefeuillehoudersoverleggen maar ook in de betrokken Colleges van B&W van de gemeenten (uitzondering hierop is vooralsnog de Stadsregio Amsterdam). Deze carrousel van besluitvorming kent haar eigen dynamiek en kost derhalve tijd.

Ervaring van het afgelopen RAP- proces leert dat regionale afstemming en het maken van regionale afspraken lang niet altijd vanzelf gaan. Juist de provincie is in staat en

verantwoordelijk om de woning op provinciaal niveau te beschouwen en om de bovenlokale belangen te bewaken. Een goede samenwerking betekent dat partijen elkaar kunnen aanspreken op het nakomen van afspraken en gezamenlijk de ontwikkeling van de woningmarkt bewaken. De provincie sluit aan bij de intergemeentelijke en regionale samenwerking die er al is.

Daarnaast moeten wij een duidelijke inhoudelijke visie naar voren brengen als het gaat om de vraag waar moet worden gebouwd en welke typen woningen nodig zijn. Daarmee stimuleren we dat passende (lees: gebouwd naar behoefte) regionale woningbouwplannen tot stand komen. De corporaties en particuliere investeerders die feitelijk opdracht geven om te bouwen weten dan waar ze aan toe zijn en lopen zo minder risico dat hun plannen niet doorgaan of hun woningen onverkocht blijven. Als alle partijen die actief zijn op de woningmarkt hun plannen beter op elkaar afstemmen op basis van onder meer een goede monitor, is het beter mogelijk om in te spelen op trends en knelpunten op te lossen. Vanzelfsprekend is hier sprake van een groeiproces.

Provincie als regionale woningmarktregisseur: de rollen

De provincie richt zich als woningmarktregisseur op woningmarktniveau en minder direct op woningbouwplan niveau. Woningbouwplannen zijn de verantwoordelijkheid van de gemeenten zelf. Het is evident dat woningbouwplannen op regionaal / lokaal niveau aan de orde zullen komen, maar dan als afgeleide bij afspraken op regionaal niveau.

De provincie als regionale woningmarktregisseur heeft een viertal rollen, te weten:

- Beleidsmaker
- Verbinder
- Kennismakelaar
- Aanjager

In onderstaande worden de rollen uitgewerkt aan de hand van een omschrijving van de rol, de ambitie op dit punt, de uitvoering van de rol en de benodigde instrumenten en bijbehorende projecten.

Rol: Beleidsmaker

Inhoud

Om een goede woningbouwprogrammering tot stand te kunnen brengen, is het belangrijk dat de provincies beleid maakt. Dit doet zij in de provinciale woonvisie en in de provinciale structuurvisie.

Ambitie

In de provinciale woonvisie zijn drie speerpunten opgenomen:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor de doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de provinciale structuurvisie worden de ruimtelijke kaders / de begrenzing aangegeven waar woningbouw gerealiseerd kan worden.

Hoe

Door het maken van afspraken in de RAP's zullen bovengenoemde punten verwezenlijkt worden of er worden procesafspraken gemaakt om stappen vast te leggen hoe men tot concrete afspraken (later) komt.

Instrumenten

- Provinciale woonvisie
- Provinciale structuurvisie
- Verordening met regels over bouwen buiten BBG
- Evaluatie van het instrument RAP
- Woningbouwmonitor

Rol: Verbinder

Inhoud

De provincie Noord-Holland is verantwoordelijk voor de regionale kwalitatieve en kwantitatieve programmering van de woningbouw en dus voor het (ver)binden van zoveel mogelijk partijen welke relevant zijn voor het beleidsveld. In onze rol als verbinder willen wij partijen bij elkaar brengen, om te komen tot zo'n goed mogelijke afstemming van vraag en aanbod. Vraaggestuurd bouwen staat hierbij voorop. We

willen het beste uit onze partners en onszelf halen. Het middel hiervoor is in eerste instantie het RAP.

Ambitie

De ambitie is om de RAP's steeds meer een kwalitatieve invulling te geven (o.a. woonmilieus, doelgroepenbeleid), meer gericht op de specifieke kansen en problematiek van een regio (o.a. krimp, huisvesting arbeidsmigranten), waarbij ook altijd kwantitatieve afspraken worden gemaakt. De koppeling van wonen met de thema's leefbaarheid en voorzieningen en duurzaamheid wordt nader uitgewerkt.

Dit is een continu proces met een voortschrijdend inzicht. De RAP's zijn geen statisch document, maar jaarlijks zullen de gemaakte afspraken gemonitord worden en waar nodig worden bijgesteld in een bestuurlijk overleg.

De eerste versie RAP's hebben nog niet het ideale eindbeeld opgeleverd. We zijn immers ook van ver gekomen. In dat opzicht zijn er grote stappen gezet. Na 2,5 jaar wordt het RAP als instrument geëvalueerd om een tweede versie weer 'verder' te brengen en de kwalitatieve afspraken op een hoger niveau te krijgen.

Voor de eerste versie van de RAP's zijn de gemeenten de belangrijkste partij voor de provincie geweest. De energie is vooral gestoken in het bij elkaar brengen van gemeenten in een regio om van onderop te komen tot regionale woningbouwprogrammering. In enkele regio's was al sprake van samenwerking, maar ook waren er regio's waar samenwerking nog volledig tot stand moest worden gebracht. Er is eveneens een eerste aanzet gedaan om marktpartijen bij het proces te betrekken. In principe was dit de verantwoordelijkheid van de regio's, maar ook de provincie heeft hier een bijdrage aan geleverd, via de verschillende bestuursconferenties of expertmeetings.

We hebben de ambitie om ook andere partijen zoals corporaties en marktpartijen bij het tot stand brengen van een tweede versie RAP's een prominentere rol geven. Hiertoe zal de provincie het initiatief nemen. Voor de provincie in haar rol als verbinder is het de taak en de uitdaging om al deze partijen bij elkaar te brengen om uiteindelijk in gezamenlijkheid tot een steeds betere RAP te komen, waarbij afspraken SMART zijn.

Belangrijk is dat we de samenwerking in een regio als uitgangspunt willen nemen. De ene regio zal meer vragen om directe sturing vanuit de provincie, de andere zal beter functioneren bij een meer coachende rol op afstand. De rol als verbinder zal dan ook per regio worden uitgevoerd.

Hoe

Om deze ambities te verwezenlijken is het van belang dat de provincie in gesprek blijft met de regio(gemeenten) en nog meer gaat met marktpartijen. Hiervoor gebruiken we het RAP als basis. De regionale programmering moet duidelijk en bestuurlijk met elkaar op regio niveau vastgesteld zijn. Regionale afstemming en regionale instemming zijn een randvoorwaarde. Dit betekent in de praktijk dat de provincie met de actoren, nu vooral gemeenten, een structuur aanbrengt (zie verderop in de notitie) om de RAP's "levend" te houden. Ook marktpartijen krijgen hierin een rol.

Jaarlijks zullen we een bestuurlijk overleg organiseren met iedere regio afzonderlijk om met elkaar te bezien in hoeverre de afspraken uit het RAP worden waargemaakt, bekijken we of er nieuwe afspraken aan het RAP moeten worden toegevoegd (op basis van bijvoorbeeld onderzoek) en bepalen we of bestaande afspraken moeten worden geüpdate.

Monitoring is hierbij van wezenlijk belang om de afspraken te confronteren met het uiteindelijke resultaat. De spiegel voorhouden is een continue activiteit. Cijfermateriaal verkregen door monitoring ontkracht mythes en maakt partijen ervan bewust dat de afspraken niet vrijblijvend zijn.

In aanloop naar de twee versie RAP's met de evaluatie als input, wordt een plan van aanpak opgesteld in samenspraak met de regio's over de invulling van deze RAP's.

Instrumenten

- RAP's
- Jaarlijkse bestuurlijke overleggen, waarin RAP-afspraken kunnen worden geüpdate
- Ambtelijke vertegenwoordiging regionale woonoverleggen
- Expertmeetings met marktpartijen en overheden
- Pilot Leefbaarheid en Wonen in programma Kop op de Kaart
- Resultaten "Alliantie Leefbaarheid en Voorzieningen" benutten

- Uitvoeren van onderzoeken/monitors/evaluaties om te komen tot een betere programmering (zie rol kennismakelaar)

Rol: Kennismakelaar

Inhoud

Als provincie functioneren wij als loket om kennis en ervaring te halen en te delen, nieuwe initiatieven te ontplooiën, verbindingen te leggen met gerelateerde thema's, met als doel:

- regio(gemeenten) voldoende input te leveren om te komen tot een goede woningbouwprogrammering;
- woningbouwprojecten van de grond te krijgen c.q. aan te jagen;
- het stimuleren van innovatieve projecten;
- voldoende actuele kennis in huis te hebben om onze rol als woningmarktregisseur goed te kunnen vervullen.

Ambitie

De inzet is om als provincie als vraagbaak en als kennisgenerator te dienen voor gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, zorginstellingen en andere woonpartners. Hiervoor willen we de komende periode, meer dan voorheen, inzetten op het verkrijgen van inzicht in een aantal belangrijke inhoudelijke thema's: vraaggestuurd bouwen, binnenstedelijk bouwen en de knelpunten in stokkende woningbouwprojecten.

Daarnaast vinden we ons monitoringsinstrument van groot belang. Deze geven we een prominentere plek in het RAP-proces. Ook zullen we onze provinciale woningbouwprognoses een belangrijke plek geven in de regionale woningbouwprogrammering.

Hoe

Om dat goed te doen worden onderzoeken uitgezet, contacten onderhouden met onderzoeksinstituten en de wetenschap en worden actief partijen met elkaar verbonden en wordt kennis ontsloten. De rol van kennismakelaar kan alleen ingevuld worden wanneer kennis gedeeld wordt.

De drie grote onderzoeksthema's worden als volgt ingevuld:

- *Vraaggestuurd bouwen en ontwikkelen* geeft invulling aan de afspraak uit het coalitieonderzoek. Doel hiervan is een antwoord te geven op de vraag : wat is de kwalitatieve en

kwantitatieve woningbehoefte van Noord-Holland voor de langere termijn en hoe kunnen we dit in de provincie oplossen? Er wordt tevens de vraag gesteld of de huidige woningbouwopgave in voldoende mate tegemoet komt aan de toekomstige woningbehoefte in verschillende regio's. Daarnaast is toegevoegd de noodzaak tot inzicht in de haalbaarheid en betaalbaarheid van de woningbouw voor de kortere termijn (effect van de crisis).

Hiervoor wordt een traject doorlopen van vijf stappen, te weten:

- Stap 1, Onderzoek naar de vraagkant
 - Stap 2, Onderzoek naar de aanbodkant
 - Stap 3, Confrontatie vraag en aanbod
 - Stap 4, Planning 2010-2020
 - Stap 5, Oplossingsrichtingen
- Daarnaast is meer kennis over *binnenstedelijk bouwen* essentieel. Onze structuurvisie heeft als uitgangspunt dat eerst binnen bestaand bebouwd gebied moet worden gebouwd, voordat buiten bestaand bebouwd gebied in aanmerking komt. In de nut en noodzaak discussie over woningbouwprojecten moeten gemeenten aangeven waarom een project niet binnenstedelijk kan worden gerealiseerd. Daarom is het noodzakelijk te weten: wat de fysieke binnenstedelijke mogelijkheden zijn, hoe objectief bepaald kan worden wat de binnenstedelijke mogelijkheden zijn, wat de financiële component is bij binnenstedelijk bouwen versus uitleglocaties etc. Hiernaar gaat onderzoek worden gedaan. Zo zal onderzocht worden of binnenstedelijk bouwen kostenverhogend werkt, op welke locaties binnenstedelijk woningbouw mogelijk is en of transformatie van de bestaande woningvoorraad (fysiek) haalbaar is.
 - Ook is een experiment uitgevoerd naar een elftal *stokkende woningbouwprojecten* in Noord-Holland door het Watertorenberaad in opdracht van de provincie Noord-Holland, het rijk (ministerie BZK) en Bouwend Nederland. Doel hiervan was te bezien waarom bepaalde (kansrijke) woningbouwprojecten in Noord-Holland niet van de grond komen en te onderzoeken welke strategieën kunnen bijdragen aan het vlottrekken van deze projecten. Generieke en project specifieke oplossingen en adviezen zijn gegeven. De portefeuillehouder Wonen heeft nu de opdracht gekregen nader te onderzoeken welke vervolgstappen er kunnen worden genomen om stokkende woningbouwprojecten weer vlot te trekken.

In de rol van kennismakelaar hoort ook monitoring thuis. Inzicht in bijvoorbeeld de samenstelling van de huidige

woningvoorraad vormt de ruggengraat van de RAP's en alles wat te maken heeft met de programmering. Jaarlijkse monitoring is noodzakelijk en essentieel. De monitor www.plancapaciteit.nl vullen we dan ook aan met invulvelden die betrekking hebben op meer afspraken uit het RAP, we leggen een koppeling met andere provinciale monitors en bouwen de monitor plancapaciteit uit tot de tool die regio(gemeenten) gebruiken bij hun woningbouwmonitoring. Het wordt een flexibeler instrument waar regio's ook 'eigen vragen' in kunnen gaan monitoren.

Ook organiseren we kennisbijeenkomsten en themabijeenkomsten om kennis te verbreden, maar ook om van elkaars ervaringen te leren. Jaarlijks wordt een grote netwerkbijeenkomst georganiseerd omtrent een actueel woonthema, zoals financieren van binnenstedelijk bouwen, grondposities en grondopbrengsten, creatief investeren, omgevingswet etc. Een voorbeeld hiervan is de bijeenkomst in de Lichtfabriek te Haarlem over ISV van november 2011.. Daarnaast zetten we de klankbordgroep marktpartijen voort, waarin kennis en ervaring gedeeld wordt tussen Provincie en marktpartijen.

In aanvulling op deze kennismakelaarsrol op het gebied van wonen zijn er bestaande kenniscentra, waarvan de expertise optimaal benut wordt. Kennis over duurzaam bouwen is te vinden bij het al bestaande provinciaal CO2-Servicepunt. Kennis over wonen, zorg en welzijn is bijvoorbeeld te vinden bij het Kenniscentrum Wmo en Wonen. Het kenniscentrum bestaat onder andere uit een helpdesk, een website, nieuwsbrieven en kennisbijeenkomsten.

Instrumenten:

- Bijeenkomsten:
 - Klankbordgroep marktpartijen
 - Jaarlijkse Netwerkbijeenkomst wonen
 - Deelname Provada
 - Expermeetings
- Onderzoeken:
 - Vraaggestuurd bouwen
 - Binnenstedelijke mogelijkheden
 - Experiment stokkende woningbouwprojecten
 - Provinciale woningbouwprognoses
 - Demografische onderzoeken
- Monitoring:
 - Provinciale woningmonitor, inclusief monitoring RAP-afspraken

- Provinciale capaciteitsmonitor voor de woningbouw
- Digitale nieuwsbrief wonen

Rol: Aanjager woningbouw

Inhoud

Het Aanjaagteam Wonen (AT wonen) zorgt ervoor dat de woningmarkt in beweging blijft door het aanjagen van woningbouwprojecten in nieuwbouw en herstructurering /transformatie projecten in de bestaande bouw. Uitgangpunt is hierbij de kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad zoals vastgelegd in het betreffende RAP. Projecten gekoppeld aan de kwalitatieve componenten zoals aandeel betaalbaarheid, nulredenwoningen etc. worden geprioriteerd.

Ook stimuleren we de woningbouw door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, de uitvoeringsregeling Woonvisie, de Taskforce Ruimtelijke Winst (daar waar het woningbouw betreft), het Woonfonds en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing.

Ambitie

De ambities voor het AT Wonen zijn verwoord in het op 4 oktober 2011 vastgestelde plan van aanpak aanjaagteam. De ambitie is het stimuleren en faciliteren van de kwalitatieve woningbouw, waarbij de focus van nieuwbouw verbreed wordt naar bestaande bouw en ook aspecten als duurzaamheid van woningbouwplannen en de kwaliteit van de woonomgeving bevorderd worden

Omdat de markt is gewijzigd door de crisis, zetten we meer in op het genereren van kennis over stukkende woningbouwprojecten (zie rol kennismakelaar). Belangrijk is te weten op welk punt projecten, die in principe kansrijk zijn, niet verder komen, zodat concrete oplossingen kunnen worden geboden. Hiertoe voeren we onderzoek uit.

Hoe

Het AT Wonen biedt een helpende hand op verzoek van gemeenten, corporaties en/of marktpartijen of gaat pro actief te werk. Dit laatste om de uitvoering van de RAP afspraken te stimuleren. Het AT Wonen moet ook gemaakte afspraken over duurzaamheid activeren en stimuleren en eventueel regiospecifieke afspraken.

Met de woonvisie en de RAP's wordt het aandachtsveld verbreed naar de bestaande bouw en zullen aspecten als duurzaamheid meegenomen worden.

Instrumenten

- Projectenbank, waarbij door de provincie bemiddeld wordt om woningbouwprojecten bij een andere initiatiefnemer onder te brengen wanneer dit ons gevraagd wordt
- Specifieke kennis beschikbaar stellen op verzoek van partijen (bijv. planeconomische vraagstukken)
- Mediation tussen bijv. initiatiefnemer en gemeente
- Ondersteuning bij subsidieaanvragen
- Ondersteuning bij juridisch planologische procedures
- Ondersteuning door een planeconomische toetsing
- Experiment om bouwprocessen bij woningbouwprojecten vlot te trekken
- Klankbordgroep marktpartijen (2 maal per jaar een bijeenkomst met specifieke groep marktpartijen)
- Taskforce Ruimtewinst (daar waar het woningbouw betreft)
- Woonfonds
- CPO uitvoeringsregeling (innovatie bevorderen) CPO heeft als doel meer woningen in Noord-Holland bouwen door middel van CPO.
- ISV / eigen provinciaal budget: bevorderen van woningbouw en gemengde functies binnenstedelijk

In het onderstaande overzicht zijn de activiteiten opgenomen welke relevant zijn voor de taak van de provincie Noord-Holland als woningmarktregisseur. In de kolom 'bijzonderheden' is o.a. opgenomen of het een reguliere of incidentele activiteit betreft. Jaarlijks zal dit actieprogramma worden geüpdate.

Rol	Activiteit	Planning	Bijzonderheden
Beleidsmaker	Provinciale Woonvisie	2020	De huidige woonvisie loopt tot 2020. In 2020 zal er een nieuwe provinciale woonvisie gereed zijn.
	Provinciale structuurvisie	2040	Evaluatie 2012
	Verordening met regels over bouwen buiten BBG, waaronder wonen	Tot medio 2012 van toepassing	Medio 2012 wordt dit meegenomen in evaluatie (en actualisatie, dat is een ander spoor: Spoedwet etc.) structuurvisie
	Evaluatie van het instrument RAP	Medio 2013	Hiermee wordt bepaald of het RAP het juiste instrument is om te komen tot een goede woningbouwprogrammering
Verbinder	Opstellen Regionale Actieprogramma's (RAP's) wonen deel 2	2016	De eerste versie RAP's zijn in 2012 gereed en hebben een looptijd tot en met 2015. De tussentijdse evaluatie vindt medio 2013 plaats.
	Jaarlijkse bestuurlijke overleggen over het RAP	Minimaal 1 maal per jaar	Jaarlijks vindt er minimaal een bestuurlijke bijeenkomst per regio plaats. Hierin wordt de monitoring van de afspraken uit het RAP

Rol	Activiteit	Planning	Bijzonderheden
			besproken. Tevens kunnen afspraken uit het RAP worden geüpdatet. Dit betekent dat er nieuwe afspraken aan het RAP worden toegevoegd of oude vervangen. De bestuurlijke overleggen vinden plaats in de 6 afzonderlijke regio's.
	Ambtelijke regionale woon overleggen	Per kwartaal	Reguliere activiteit
	Expertmeeting met marktpartijen en overheden	Minimaal 1 maal per jaar	Op basis van behoefte en/of provinciaal initiatief.
	Pilot Leefbaarheid en Wonen in programma Kop op de Kaart	2012	Eenmalig. We bezien na afsluiting van de pilot of we de resultaten kunnen uitrollen over Noord-Holland.
	Resultaten 'Alliantie Leefbaarheid en Voorziening' benutten	2012	Eenmalig.
Kennismakelaar	Uitvoeren van onderzoeken, waaronder in ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> - Vraaggestuurd bouwen - Binnenstedelijke mogelijkheden - Experiment stokkende woningbouwprojecten - Demografische onderzoeken om te komen tot een betere programmering, zoals de 	2012 2012 2012 Tweejaarlijks	Vijfjaarlijks Eenmalig Eenmalig. In 2012 wordt bepaald welke vervolgstappen hieraan worden gegeven. Reguliere activiteit

Rol	Activiteit	Planning	Bijzonderheden
	provinciale woningbouwprognose		
	Organiseren van bijeenkomsten, waaronder in ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> - Deelname aan Provada - Netwerkbijeenkomst wonen en stedelijke vernieuwing 	juni 2012 3 ^{de} kwartaal ieder jaar	Per jaar een afweging over de deelname Jaarlijks wordt een netwerkbijeenkomst georganiseerd over een actueel thema op het gebied van wonen en stedelijke vernieuwing
	Monitoring: <ul style="list-style-type: none"> - Woningbouwmonitor 	Jaarlijks	Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie wordt jaarlijks de monitor woningbouw uitgevoerd. Het belangrijkste doel is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen, zodat op basis hiervan resultaten tijdig bijgestuurd kunnen worden.
	Digitale nieuwsbrief wonen	Per 6 weken	Reguliere activiteit
Aanjager	Uitvoeren uitvoeringsregeling CPO	Tot 2020	Voor de uitvoering van het deelproject stimuleren Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) van het programma Provinciale Woonvisie NH 2010-2020 wordt als instrument subsidie verstrekt voor de planontwikkelingsfase van CPO projecten. Er is

Rol	Activiteit	Planning	Bijzonderheden
			gekozen voor subsidie in de vorm van een lening van maximaal 4 jaar (met terugbetalingsverplichting).
	Uitvoeren uitvoeringsregeling Woonvisie	Tot 2020	Budget wordt beschikbaar gesteld voor de realisatie van de afspraken uit de RAP's en voor de bevordering van regionale afstemming over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering.
	Uitvoeren verordening Stedelijke vernieuwing Noord-Holland 2010	Tot 2015	Tot 2015 wordt jaarlijks budget beschikbaar gesteld voor projecten ISV.
	Aanjagen van woningbouwprojecten	Doorlopend	Reguliere activiteit
	Klankbordgroep marktpartijen.	Minimaal tweemaal per jaar	Reguliere activiteit. In nauwe samenwerking met de marktpartijen zelf: zij kunnen onderwerpen agenderen die ze graag willen bespreken.

