



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2018-664167257
(DOS-2016-0012688)

Bijlagen
2

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Acties gericht op realisatie woningbouw: uitkomsten
verkenningen en vervolgacties

Geachte Statenleden,

Op 4 april 2018 heeft gedeputeerde Bom-Lemstra in een brief aan uw Staten een tweetal verkenningen aangekondigd over de versnellingsmogelijkheden voor woningbouw die gepland zijn voor zowel de korte als lange termijn. In deze brief geven wij u een samenvatting van beide verkenningen en een doorkijk naar de vervolgstappen. In de bijlagen bij deze brief vindt u de beide rapporten.

Omdat er op dit moment meer vraag dan aanbod is op de woningmarkt in de hele provincie en in de toekomst behoefte blijft aan binnenstedelijke bouwlocaties, heeft de provincie het afgelopen half jaar twee verkenningen laten uitvoeren. De eerste is een verkenning naar versnellingsmogelijkheden voor geplande woningbouw en vermindering van leegstand in alle gemeenten van Zuid-Holland tot 2025 uitgevoerd door bureau Fakton. De tweede is een verkenning naar versnelling van 15 complexe binnenstedelijke locaties voor de middellange termijn uitgevoerd door bureau Rebel. Deze laatste verkenning is gedaan als onderdeel van meerdere strategische verkenningen over toekomstige vraagstukken die in de provincie spelen. In beide verkenningen is gesproken met (relevante) gemeenten, is er een consultatieronde met marktpartijen geweest en bij het Fakton-onderzoek is er ook een consultatieronde met koepels van woningbouwcorporaties geweest. Centrale vraag in beide verkenningen is wat de provincie concreet kan betekenen in de versnelling van de woningbouwopgave.

Verkenning inzet provincie bij versnelling woningbouw en vermindering leegstand korte termijn

Voor de periode tot 2025 is er op papier voldoende plancapaciteit voor woningbouw. Dit is recent nogmaals bevestigd door een onderzoek van het Rijk naar plancapaciteit¹. Hieruit blijkt dat in Zuid-Holland voor de periode 2016-2026 een behoefte is aan 130.500 woningen terwijl er een planaanbod is van 148.800 woningen². Van alle geplande projecten bevindt ongeveer driekwart zich binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Slechts een derde van de plannen bevindt zich op gronden die in gemeentelijk eigendom zijn. Doordat er steeds meer plannen binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn, wordt het afwegen van belangen complexer en de doorlooptijd langer, terwijl de gemeente minder direct zelf aan het stuur zit door minder eigen grondposities. Centrale vraag in deze verkenning³ was of de realisatie ook daadwerkelijk gaat lukken en welke knelpunten er zijn waarin de provincie kan bijdragen aan versnelling van de realisatie.

85% van alle gemeenten heeft gereageerd op onze oproep voor deelname aan een gesprek. Gesprekken zijn gevoerd met meerdere gemeenten tegelijk in regionaal of subregionaal verband. Basis voor het gesprek waren de door ons college aanvaarde regionale woningbouwprogramma's. Gemeenten konden per woningbouwproject knelpunten aangeven. Leegstand is wel aan de orde geweest, maar is een minder groot vraagstuk dan een paar jaar geleden. Het werd erg gewaardeerd door zowel gemeenten, woningbouwcorporaties als marktpartijen dat de provincie proactief het gesprek opzoekt over versnellingsmogelijkheden. De gesprekken hadden een open karakter en een aantal gemeenten hebben ook individuele projecten aangedragen waarin de provincie iets kan betekenen.

Vaak genoemde knelpunten door gemeenten waar de provincie een rol kan spelen:

- Capaciteitsproblemen bij gemeenten: gebrek aan kennis en kunde, zowel aan het begin als einde van het planproces. Dit lijkt vooral te spelen bij middelgrote gemeenten met een grote bouwopgave. Er is grote diversiteit in type capaciteit die nodig is (van zeer ervaren programmamanagers tot vergunningverleners).
- Actualiteit en gedetailleerdheid van de regionale woningbouwprogrammering: bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zou sneller moeten worden toegestaan, prognoses (Woningbouwbehoefteraming 2016) worden als niet up-to-date ervaren, kansrijke projecten buiten aanvaarde planlijsten moeten lange procedure doorlopen.
- Integrale afweging binnen de provincie (en andere overheidslagen) verdient aandacht: complexiteit van projecten zorgt er voor dat soms meerdere 'provincieloketten benaderd' moeten worden en dit vraagt een lange proceduredtijd. Voorbeelden: molenbiotop in binnenstedelijk gebied of afweging glas versus woningbouw. Waterschappen en nutsbedrijven onderkennen het belang van versnelling van woningbouw niet altijd.
- Verder zijn er diverse andere knelpunten genoemd zoals financiering van de bereikbaarheid van locaties (weg, openbaar vervoer) en extra ambities voor duurzaamheid en sociale woningbouw die leiden tot vertraging.

¹ <http://www.woningwet2015.nl/sites/www.woningwet2015.nl/files/documenten/rapport-inventarisatie-plan capaciteit.pdf>

² <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-362.html>

³ Zie bijlage voor rapport 'Katalyseren woningbouw Zuid-Holland - Aanbevelingen voor de Provincie Zuid-Holland' door bureau Fakton

Woningbouwcorporaties zien gelet op alle regelgeving, duurzaamheidsambities en heffingen vanuit het Rijk, hun investeringsvermogen op de middellange termijn opdrogen. Volgens de woningbouwcorporaties kan de provincie hiervoor aandacht vragen bij het Rijk. Op korte termijn zijn corporaties op zoek naar nieuwe bouwlocaties gezien de lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning.

Marktpartijen noemen de lange doorlooptijd van procedures bij de verschillende overheden (3 tot 4 jaar van initiatief tot bestemmingsplan) en het gebrek aan ambtelijke capaciteit voor nieuwe plannen voor de middellange termijn als knelpunt. Ook het omgaan van gemeenten met parkeernormen en milieucontouren wordt soms als star ervaren. Van de provincie verwacht men dat zij kennis en goede praktijkvoorbeelden verspreidt (bv. over het flexibel omgaan met parkeernormen), dat zij tegengestelde belangen kan verenigen en waar nodig knopen kan doorhakken, waar nodig samen met marktpartijen. Marktpartijen zouden ook graag aan de voorkant van de woningbouwprogrammering nadrukkelijker aan tafel willen zitten, aangezien zij goed inzicht hebben in marktontwikkelingen.

Verkenning inzet provincie bij complexe binnenstedelijke locaties (langere termijn)

Na 2025 blijft er een grote behoefte aan stedelijke woonmilieus. Om aan deze vraag te blijven voldoen verkennen acht stedelijke gemeenten⁴, provincie en metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) de ontwikkelmogelijkheden van binnenstedelijke gebiedstransformaties binnen de Verstedelijkingsalliantie. Voor deze verkenning⁵ is gesproken met de projectleiders van de 13 locaties uit de Verstedelijkingsalliantie (Leiden-Campus, Den Haag-CID/Binckhorst, -Scheveningen, -Moerwijk, Rijswijk-Boogaard/Plaspoelpolder, Delft-Schieoever, Schiedam-Schieveste/A20-zone, Rotterdam-Stadshavens, -Willemsas, -Stadionpark en Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzone), aangevuld met twee soortgelijke locaties, namelijk Gouda-Spoorzone en Alphen aan den Rijn-Rijnhaven-Oost. Ook hier is de centrale vraag wat de provincie kan betekenen om de ontwikkeling van deze locaties te versnellen.

Om deze locaties (versneld) tot ontwikkeling te krijgen moeten eerst een aantal randvoorwaarden op orde zijn, waarin de provincie altijd in samenwerking met Rijk en gemeenten opereert:

- Kwaliteitssprong Openbaar Vervoer en anders omgaan met parkeren: versnelling samenbindend OV-netwerk, innovatie in stations om meer mensen en modaliteiten te ontsluiten incl. innovatieve oplossingen last mile / anders omgaan met parkeren;
- Inzet op omgaan met milieuhindercircels: slim omgaan met hindercircels (geluid, lucht, externe veiligheid, gevaarlijke stoffen), slim omgaan met regelgeving (Crisis- en Herstelwet, Stad en Milieu), inspelen op de beste beschikbare techniek, benutten bestaande milieu/planologische ruimte, waar mogelijk inpakken van hinderlijke bedrijvigheid en waar nodig verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid;
- Medebekostiging publieke onrendabele top in projecten: i.s.m. Rijk inzetten op medebekostiging onrendabele publieke top: verplaatsing bedrijvigheid,

⁴ Leiden, Zoetermeer, Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam, Rotterdam en Dordrecht

⁵ Zie bijlage voor rapport 'Verkenning rol provincie in bij verstedelijkingsopgave in Zuid-Holland' door bureau Rebel

hindermaatregelen, (bodem)sanering, infrastructuur, fietsparkeren, kwaliteit openbare ruimte, groenblauw/klimaatadaptatie.

Daarnaast zijn er aanvullende maatregelen die de provincie zelf kan organiseren:

- Bieden van inspiratie, kennis en kunde voor menging wonen en werken, (externe) veiligheid, leefbaarheid en groen, ontwikkelen inpassingsoplossingen ('inclusief ontwikkelen') diverse woonvormen, b.v. gezinsappartementen, ook kansen aanpasbaar bouwen, omgaan met parkeren en bredere mobiliteitsoplossingen, versnipperd bezit, zowel in samenwerkingen als in (flexibel) kostenverhaal.
- Organiseren van additionele capaciteit en expertise: bieden (bestuurlijke) support aan lokale bestuurders bij complexe discussies, inzet ambassadeurs op energie (decentrale energieoplossingen) en mobiliteit (stimuleren anders omgaan met parkeren), inzet van een flexpool met capaciteit en kennis ter facilitering uitvoering projecten: zowel projectleiders, uitvoering high level expertise, potje opzetten ter ondersteuning gemeenten t.b.v. extra inzet op omgevingsmanagement (t.b.v. vroegtijdig betrekken stakeholders bij binnenstedelijk transformatieprojecten).
- Ontkokering van sectorale reacties: reactie naar gemeenten integraal en niet per sector, bestuurlijke afweging van belangen per locatie en keuzes maken, één aanspreekpunt vanuit de provincie voor gemeenten per locatie.
- Agenderen, uitwerken en mede-investeren in klimaat en groen/blauw in de stad : voor extra groenblauwe kwaliteit en klimaatadaptatie, koppelen (nieuw) binnenstedelijk groen aan regionale groenopgaven.

Algemene conclusies en vervolgproces

De twee verkenningen geven een goed en actueel inzicht wat er aan knelpunten op de korte en lange termijn speelt in de provincie. Er is niet één dominant knelpunt aan te wijzen. Voor geplande woningbouw tot 2025 zijn er meerdere, veelal praktische, knelpunten genoemd.

Door het bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied spelen er vaak meerdere belangen en zijn meerdere belanghebbenden betrokken. Dit vraagt specifieke kennis en kunde bij gemeenten voor een vlotte doorlooptijd in de planbegeleiding en vergunningverlening. Het tekort aan goed personeel bij zowel de gemeenten maar ook in de bouw komt voort uit de economische crisis waarin vele vakmensen zijn ontslagen en er weinig nieuwe aanwas voor in de plaats is gekomen. Vanuit de provincie zijn wij aan het verkennen welke vraag naar capaciteit er is bij gemeenten en hoe we daarin een helpende hand kunnen bieden. Dit noemen wij de vliegende brigade. In de Voor de financiering hiervan willen wij aan uw Staten voorstellen om via de Begroting 2019 € 0,5 miljoen beschikbaar te stellen.

Door alle partijen is de vele regelgeving op alle beleidsterreinen genoemd die niet in positieve zin bijdraagt aan versnelling. Daar waar de provincie eigen regelgeving kan vereenvoudigen en planprocedures kan versnellen zullen wij dat doen. Zo onderzoeken wij de mogelijkheden om de regionale woningbouwprogrammering te vereenvoudigen en plannen binnen bestaand stads- en dorpsgebied voorrang te geven. In de meest recente wijziging van Visie Ruimte en Mobiliteit

(VRM) in 2018 is daar al op voorgesorteerd. Waar een initiatief zich voordoet kunnen gemeenten meteen starten met de planvoorbereiding van een bestaande locatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied en nabij hoogwaardig openbaar vervoer die getransformeerd wordt naar woningbouw. Deze projecten hoeven niet opgenomen te zijn in het vigerende regionaal woningbouwprogramma, maar kunnen achteraf worden toegevoegd. Op deze manier hoeven deze projecten niet te wachten op de jaarlijkse herziening van het regionale woningbouwprogramma. Op basis van de knelpunten in beide verkenningen zijn wij vanuit de provincie in gesprek met het Expertteam Woningbouw van het Rijk om gemeenten te ondersteunen in het omgaan met de verschillende regelgeving.

Voor woningbouw op de korte termijn zijn er weinig financiële tekorten genoemd. In bepaalde gevallen kan de provincie met middelen vanuit bestaande programma's of inzet van het alertheidsbudget de 'laatste zet' geven richting realisatie. Wij zullen actief richting gemeenten deze oproep doen. Voor de meer complexere binnenstedelijke locaties is er wel een grote financiële vraag. Dit heeft dan te maken met benodigde investeringen in hoogwaardig openbaar vervoer of in kosten die vooraf gemaakt moeten worden om de woningbouw gerealiseerd te krijgen, zoals bodemsanering of uitplaatsing van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Over deze vraagstukken is gedeputeerde Bom-Lemstra in gesprek met het Rijk. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft onlangs bekend gemaakt om 38 miljoen euro beschikbaar te stellen voor binnenstedelijke gebiedstransformaties en heeft een oproep gedaan aan andere overheden en marktpartijen om daar eigen financiering aan toe te voegen.

De zorgen van de woningbouwcorporaties over investerend vermogen op de middellange termijn onderschrijven wij. Op deze manier komt de huisvesting voor sociale doelgroepen onder druk te staan. Dit komt mede doordat de corporaties in onze provincie het laagste investerend vermogen van Nederland hebben, terwijl ze door het Rijk wel geacht worden bij te dragen aan de verhuurdersheffing en duurzaamheidsmaatregelen. Gedeputeerde Bom-Lemstra is samen met de regio's Haaglanden en Rotterdam met het Rijk in gesprek om tot een oplossing te komen voor het investerend vermogen die mede vanwege de Vestia-problematiek is veroorzaakt.

De aanbevelingen van de verkenning voor de versnelling van de woningbouw op de korte termijn hebben wij doorvertaald in een drietal actiepunten die wij op de Verstedelijkingsconferentie op 4 oktober 2018 zullen presenteren aan gemeenten en marktpartijen. Deze actiepunten geven aan wat de provincie kan bijdragen aan de realisatie van de ruim 100.000 woningen die tussen 2018 en 2025 nodig zijn. Op papier zijn er genoeg plannen. Nu is het zaak dat die papieren plannen woningen worden. Het gaat om de volgende drie actiepunten:

1. Inzet vliegende brigade voor kennis en kunde

Binnen gemeenten is regelmatig te weinig capaciteit of expertise om alle plannen snel gerealiseerd te krijgen. De provincie gaat gemeenten helpen door snel en gericht menskracht te leveren voor concrete knelpunten. Dat kan een tijdelijk tekort aan vergunningverleners of planeconomen voor een specifiek project zijn. Ook kan er specifiek advies worden gegeven bijvoorbeeld op gebied van energietransitie of leegstand. De vragen van de gemeenten bepalen de samenstelling van de Vliegende Brigade. De provincie zorgt voor gemakkelijke toegang via de

eigen website tot data, onderzoeken, best practices en contactgegevens van themadeskundigen binnen de provincie.

2. Vereenvoudigen woningbouwprogrammering

Het woningbouwbeleid van de provincie wordt nog meer gericht op het snel realiseren van de juiste woning op de juiste plek. Zo kan nieuwe woningbouw binnen bestaande steden en dorpen en in de buurt van een intercity of lightrailstation altijd gestart worden. Ook zonder dat het plan al onderdeel uitmaakt van het regionaal woningbouwprogramma. Voor nieuwe initiatieven en besluitvorming voor woningbouw en alle ruimtelijke aspecten die daarmee te maken hebben, zoals infrastructuur, milieu of energie is er per regio één aanspreekpunt, ook voor niet-overheidspartijen.

3. Beschikbaar stellen medefinanciering

Er is soms nog een laatste financieel zetje nodig om woningbouwplannen te realiseren. Dat kan bijvoorbeeld gaan om bodemsanering, infrastructuur of de openbare ruimte. De provincie gaat hiervoor bestaande middelen inzetten en nodigt gemeenten uit om het gesprek met ons aan te gaan over medefinanciering.

Op de Verstedelijkingsconferentie op 4 oktober 2018 willen wij ook met andere partijen afspraken maken om mee te werken aan de versnelling van de woningbouw. Wij hopen u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben en informeren u binnenkort graag weer over de voortgang van de genoemde vervolgacties.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

Bijlagen:

- Katalyseren woningbouw Zuid-Holland - Aanbevelingen voor de Provincie Zuid-Holland (door bureau Fakton)
- Verkenning rol provincie bij verstedelijkingsopgave in Zuid-Holland (door bureau Rebel)