

VOORJAARSBIJENKOMST WOON GANGMAKERS 7 juni 2023

Van Woondeal naar uitvoering

Op woensdag 7 juni vond in de Cultuurkoepel in Heiloo de voorjaarsbijeenkomst plaats van de Woon Gangmakers in de Regio Alkmaar. Het thema was 'Van Woondeal naar uitvoering'. Aanleiding was de Woondeal Noord-Holland Noord.



Zo'n honderd aanwezigen – wethouders, gemeenteraadsleden, ambtenaren van gemeenten, provincie en rijk, vertegenwoordigers van woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, architecten, huurdersvertegenwoordigers en makelaars – namen kennis van enkele voorbeelden en voorstellen om het tempo van de woningbouw te verhogen. Ook kregen ze te horen welke instrumenten het rijk en de provincie Noord-Holland hiervoor inzetten. De

aanwezigen deden verder suggesties voor wat de Woon Gangmakers zelf nog (extra) kunnen doen om de woningbouw te versnellen. De bijeenkomst werd geleid door Monique Stam, onafhankelijk voorzitter van de Woon Gangmakers.

Een goede flow

Anco van der Veen, woningbouwcoördinator van de gemeente Haarlem, hield de eerste pitch van de middag. Zij jaagt als 'olievrouwetje' de woningbouwproductie aan, waarbij Haarlem extra hoge ambities heeft voor betaalbaar bouwen. De stad wil tot 2030 vooral door verdichting 10.000 woningen realiseren, waarvan 40% in de sociale huur en 40% betaalbaar voor inkomensgroepen tot twee keer modaal. In de wijken ten westen van de Spaarne moet 50% in de sociale huur worden gebouwd (plus 30% overig betaalbaar). Marktpartijen bouwen zo'n duizend (vooral kleinere) sociale huurwoningen; voor het overige staan de corporaties aan de lat.

Om de ambities te realiseren, zet Haarlem een breed scala aan instrumenten in. De gemeente maakt gebruik van rijkssubsidies (zoals de Woningbouwimpuls) en heeft een Reserve ongedeelde stad om projecten financieel op gang te helpen. Specifiek om te versnellen, heeft de gemeente de samenwerking met de marktpartijen en corporaties versterkt in het project 'Samen anders'. Door transparant te zijn, weten de partijen elkaar steeds beter te vinden. Desondanks verwacht Van der Veen voor 2025 en verder een daling van de productie. Om deze zo klein mogelijk te laten zijn, kiest Haarlem niet voor het verlagen van de stedelijke kwaliteitseisen (duurzaamheid, mobiliteitstransitie, meer groen en water, lagere parkeernormen) of tornen aan de afspraken over betaalbaar bouwen.

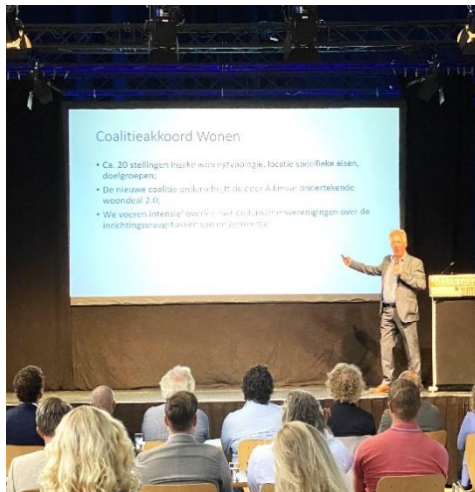
Wel gaat de gemeente meteen in overleg met marktpartijen en corporaties bij de eerste signalen over vertraging, is er een wekelijks sturingsoverleg over de voortgang van de bouwproductie, vergroot Haarlem de Reserve ongedeelde stad, heroverweegt ze de grondprijzen voor corporaties en bereidt ze nieuwe aanvragen voor uit de Woningbouwimpuls.

Volgens Van der Veen zit het succes van de Haarlemse aanpak in de grote flow in de lijn bestuur-gemeenteraad-ambtelijke organisatie. Ook de samenwerking met en tussen marktpartijen en woningcorporaties verloopt goed. Verder kijkt de gemeente voortdurend naar de prioritering en capaciteit van de gebiedsontwikkelingsorganisatie.



Behoeftte aan duidelijke besluten

De tweede pitch was van Rob Niele, directeur en voorheen voorzitter van Ondernemend Alkmaar. Hij ging in op het nieuwe coalitieakkoord in Alkmaar. Niele was positief over het voornemen een nieuwe Mobiliteitsvisie tot 2040 op te stellen, die zal zorgen voor meer integraliteit tussen wonen en bereikbaarheid. Ondernemers hebben behoefte aan een dergelijke stip aan de horizon. En aan duidelijke besluten. Niele noemde als voorbeeld het emissievrij bevoorraden van de binnenstad: de overheid hoeft alleen maar te zeggen wanneer dit wordt verplicht, de ondernemers investeren dan in het vervoer en de overslagpunten.



Niele stelde dat ook ondernemers een goede bijdrage kunnen leveren op het gebied van ruimtelijke ordening, mobiliteit, energietransitie en overige randvoorwaarden om de woningbouw te versnellen. Hij pleitte dan ook voor een krachtenbundeling tussen de Woon Gangmakers en Ondernemend Alkmaar. Regionale ondernemers hebben lokale, innovatieve en technische kennis die ze graag inzetten voor hun woon- en werkomgeving. Niele hoopt daarom ook op korte termijn een overeenkomst met de gemeente te kunnen sluiten om samen te werken bij de mobiliteitsvisie.

In de boeken kijken

De derde pitch werd gehouden door Peter Mikkers, hoofd projectontwikkeling bij De Nijs. Volgens hem is iedereen momenteel naarstig op zoek naar manieren om de stilvallende nieuwbouw weer vlot te trekken. Mogelijkheden zijn onder meer een:

- BTW-verlaging bij nieuwbouw;
- koopstartfonds, waarmee bij woningen onder de NHG-grens een korting op de koopprijs kan worden gegeven, evenredig gefinancierd door rijk, gemeente en ontwikkelaar. De korting vloeit terug in het fonds bij verkoop van de woning;
- tijdelijke doorbouwgarantie;
- bouwstartpremie voor betaalbare huur.

Wat kan het doorgaan bevorderen van projecten die (nagenoeg) geheel zijn ontwikkeld en waarvan de bouw op relatief korte termijn kan starten? Daarvoor hangt veel af van het onderling vertrouwen tussen partijen. Dat schiet vaak tekort. Een oplossing is wellicht, opperde Mikkers, het benoemen van



een persoon die boven de partijen staat en het vertrouwen geniet van gemeente, ontwikkelaar en belegger. Laat deze persoon 'in de boeken kijken' en tot een evenwichtig voorstel komen waarbij elke partij water bij de wijn doet, met een lagere grondprijs of tijdelijk ander woonprogramma voor de gemeente en lagere rendementen voor de ontwikkelaar en belegger. Laat zien waarom het niet meer kan en wat er nodig is om een project weer vlot te trekken. En deel de pijn. Maar wat als de grond eigendom is van de ontwikkelaar, zoals in 70% van de gevallen? En als die grond te duur is ingekocht? Dan ligt een programmatische aanpassing voor de hand, aldus Mikkers. 'Los hiervan is dit niet een panacee voor alle probleemgevallen.'

Intermezzo: de wethouders

Hadden de drie aanwezige wethouders Wonen – Jan Schouten van Uitgeest, Ronald Vennik van Heiloo en Yvonne Roos-Bakker van Bergen – nog iets mee te geven over de Woondeal? Schouten greep terug naar een eerdere bijeenkomst waar alle aanwezigen wisten hoeveel woningen er volgens de Woondeal moeten worden gebouwd, maar slechts één persoon dacht dat dit ook zal lukken. Hoe denkt de provincie daarover?

Vennik wees op het feit dat bij de toekenning van impuls gelden voor de woningbouw kleinere projecten buiten de boot dreigen te vallen. Is het aanvraagproces niet te lastig voor kleine gemeenten? Ook constateerde hij dat kleine gemeenten er soms wat bekaaid van afkomen bij de verdeling van infrastructuurgelden. Roos-Bakker vroeg aandacht voor de bouwbeperkingen door de ligging in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Kan het Rijk helpen om met deze beperkingen toch de beoogde aantallen te halen?



Elkaar helpen

Nicole Fikke, plaatsvervangend afdelingshoofd programmering en monitoring bij het ministerie van BZK, hield een presentatie over de regionale Woondeals. De overheden voeren de regie over de uitvoering daarvan. Hiervoor is het wetsvoorstel Versterking Regie volkshuisvesting in voorbereiding. Onderdeel daarvan is onder meer een versnelling van de gang naar de rechter; voor woningbouwprojecten is alleen nog de gang naar de Raad van State mogelijk, goed voor een versnelling van een jaar in vergelijking met nu. Partijen moeten elkaar volgens Fikke ook meer gaan helpen bij wat nodig is om te bouwen waar het kan, en snel te vergunnen waar kan worden gebouwd. Dat kan door aan versnellingstafels te spreken over de concrete voortgang van projecten. Gesprekspartners moeten daarvoor opereren vanuit gelijkwaardigheid, vertrouwen en openheid. Omdat sommige doorbraken niet op gebiedsniveau zijn te realiseren, zijn per gebied landelijke kopstukken aangesteld. Voor Noord-Holland Noord is dat Bert van Delden. Hij kan helpen bij (het



agenderen van) noodzakelijke doorbraken op landelijk niveau, zoals bijvoorbeeld rond de energie-infrastructuur. Uitgangspunt van de Woondeals is dat twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment moet vallen. Dat moet zich vertalen in de grondprijzen. Voor het zover is, is aanvullende inzet nodig. Het rijk zet hiervoor twee aanvullende instrumenten in, bovenop de Woningbouwimpuls en het Mobiliteitsfonds:

- € 250 miljoen voor de start bouwimpuls. Hiervoor komen webinars voor gemeenten met praktische informatie om de aanvraag, die wordt opengesteld na de zomer, zo laagdrempelig mogelijk te houden. Er zijn wel voorwaarden aan verbonden: de schop moet in 2024 de grond in kunnen en er moet zijn gekeken naar de inzet van alle partijen om te optimaliseren:
- € 300 miljoen voor flexwoningen.

Van belang is verder de afschaffing van de Verhuurderheffing voor woningcorporaties. Zij hebben daardoor nu een betere financiële positie. Het rijk heeft ook een modernisering van het grondbeleid aangekondigd en een plan van aanpak met aanbevelingen om te versnellen. Ook wordt er gekeken naar het beter benutten van de bestaande voorraad (door bijvoorbeeld optoppen van flats bij renovatie of transformatie naar woningen) en bouwen aan de randen van dorpen en steden (een 'straatje erbij'). Minister De Jonge stuurde een brief naar de formateurs van de nieuwe provinciebesturen met de oproep voldoende ruimte te houden voor woningbouwlocaties.

Fikke vertelde dat rijk en provincie de komende tijd in alle regio's het beoogde aantal van 30% sociale huur concretiseren in aantallen woningen per gemeente. Vervolgens wordt dit gevolgd in het Woondeal-overleg. Blijft een gemeente achter, dan wordt eerst geprobeerd dit bestuurlijk op te lossen. Daarna kunnen andere instrumenten worden ingezet; het is dus niet vrijblijvend. Een gemeente die streeft naar een lager aandeel heeft dus wat uit te leggen.

De piramide van Lencioni

Lex Brans, bouwambassadeur van de provincie Noord-Holland, gaf de volgende presentatie samen met Matthijs Wijting, secretaris Versnelling Woningbouw in de Metropoolregio Amsterdam. Hoe werken zij aan versnelling? Brans ging in op vertrouwen, aan de hand van de piramide van Lencioni. Die leert ons dat vertrouwen ontstaat door enerzijds geloofwaardigheid, betrouwbaarheid c.q. transparantie en intimiteit, en anderzijds ruimte voor eigenbelang. 'Je hebt succes als je een ander zijn succes helpt te halen', aldus Brans. 'Elkaar helpen zorgt dus voor versnelling. Als je aan een project begint of een programma ontwikkelt, is het daarom zaak vooraf te bekijken hoe de betrokken partijen zich tot elkaar verhouden. In hoeverre zijn de basis ingrediënten van de piramide van Lencioni aanwezig? Uit een overleg tussen de provincie en marktpartijen had Brans nog zes andere voorwaarden afgeleid voor een goede samenwerking:

- faciliteer een structureel gesprek tussen markt en overheid;
- bespreek de samenwerking en gedragscodes, en zorg voor onderling vertrouwen;
- stuur samen op prioritering;
- werk met concrete afspraken;
- vind de juiste balans tussen consistent beleid en flexibiliteit;
- wees transparant.

Over de rol van de provincie kon Brans weinig zeggen vanwege de vorming van een nieuw provinciebestuur. Wel stelde hij dat de provincie verandert van een beleids- in een opgaveorganisatie, die een actievere en faciliterende rol inneemt in de vele opgaven die spelen. Dat gebeurt onder meer door het opzetten van een gebiedsontwikkelingsteam dat gemeenten kan adviseren. Ook heeft Noord-Holland in het Masterplan Wonen middelen vrijgemaakt voor het ondersteunen van gemeenten met onder meer een flexibele schil van medewerkers.



Versnellingstafels

Matthijs Wijting ging in op de versnellingstafels die in de Woondeal zijn opgenomen en waarvoor de provincie in Noord-Holland Noord verantwoordelijk is. Doel hiervan is om de uitvoering van projecten te faciliteren waardoor de woningbouw versnelt. Concreet betekent dit: kijken wat er speelt en praktische oplossingen en kennis delen. Om te beginnen is er de regionale versnellingstafel. Hierin komen thema's aan bod die in meerdere of alle projecten spelen, zoals het anticiperen op de demografische

ontwikkelingen of die in het klimaat. Ook worden allerlei onderzoeken besproken. De eerste regionale tafel vindt nog plaats in juni en gaat vooral over de tafel zelf: hoe kan deze effectief worden ingericht? Er zullen zo'n zestig mensen aan deelnemen, soms als afgevaardigde van meerdere partijen.

Naast de regionale versnellingstafel zijn er deelversnellingstafels. Hierin komen concrete projecten ter sprake. Wat kunnen de betrokken partijen samen doen om te versnellen of vertraging te voorkomen? Bij welke partij(en) ligt welke sleutel om een doorbraak te realiseren? In veel regio's is zo'n overleg er overigens al en hoeft er geen nieuwe tafel bij. De bestaande overleggen kunnen dan wel gebruik maken van een blauwdruk voor de versnellingstafels.

Een raadslid reageerde dat het moeilijk is overzicht te houden over wat er allemaal aan overleggen plaatsvindt. Een ander raadslid relativeerde het nut van de tafels als een gemeente van de provincie niet mag ontwikkelen in Bijzonder Provinciaal Landschap.

Vijfde prioriteit voor de Woon Gangmakers?

Na de inleidingen en presentaties praatten de aanwezigen verder in groepjes om een opdracht te formuleren aan de Woon Gangmakers. Welke zaken kunnen de Woon Gangmakers nu al gaan doen die we zelf kunnen beïnvloeden en die tot versnelling (kunnen) leiden? Er zijn eerder al vier activiteiten benoemd:

1. een eenduidig monitoringssysteem opzetten, dat door alle partijen gebruikt en ingevuld wordt en dat de juiste sturingsinformatie oplevert. Het systeem zou gaan gelden voor heel Noord-Holland Noord, gekoppeld aan de Woondeal;
2. een oproep om zaken uit te besteden aan ontwikkelende partijen in bijvoorbeeld ruimtelijke procedures, zodat schaarse ambtelijke capaciteit optimaal kan worden benut. Daarvoor is wel vertrouwen nodig;

3. gezamenlijk met de gemeenten inventariseren welke projecten in aanmerking komen voor de gelden van de start bouwimpuls, omdat deze aanvragen snel moeten worden gedaan;
4. zo snel mogelijk versnellingsstafels laten beginnen.



Wat moeten de Woon Gangmakers als vijfde prioriteit aanwijzen? Wat moeten zij volgens de deelnemers nog meer op korte termijn oppakken? Enkele suggesties:

- goede plannen van corporaties en marktpartijen, met voldoende draagvlak en vraag, stranden nogal eens bij de gemeente omdat die eerst zelf een visie wil ontwikkelen om vervolgens alsnog een tender uit te schrijven. Misschien ligt er een rol voor de Woon Gangmakers om samen met initiatiefnemers gemeenten ervan te overtuigen dat deze plannen snel kunnen worden uitgevoerd. Met hierbij wel als restrictie dat de Woon Gangmakers geen politiek bedrijven, maar alleen het gesprek kunnen initiëren;
- er wordt veel tijd besteed aan het opstellen van anterieure overeenkomsten. Kan dat niet slimmer via standaardisering, met de mogelijkheid de overeenkomst aan te passen aan de lokale omstandigheden? De Woon Gangmakers kunnen dit stimuleren;
- gesuggereerd werd om alle gevallen waarin de aanwijzing van gebieden tot BPL de woningbouw beperkt te bundelen en daarover in één keer het gesprek aan te gaan met de provincie, in plaats van voor elke casus apart;
- is het een idee om de mandatering lager in de ambtelijke organisaties te leggen? Zodat de projectmanager meer ruimte krijgt zelf beslissingen te nemen, in plaats van dat veel zaken 'hogerop moeten'. Kunnen de Woon Gangmakers samen met de gemeenten een soort mandateringsafspraken maken over bij wie welke verantwoordelijkheid ligt?
- alle initiatieven om de woningbouw te versnellen, zullen stranden als er onvoldoende stroom is om huizen op aan te sluiten. Dring er daarom met alle partijen bij de netbeheerder op aan voldoende capaciteit te organiseren. Ook het landelijk boegbeeld kan zich hier samen met het ministerie van EZK voor inzetten;
- het is ook mensenwerk om tot woningbouw over te gaan. Een vijfde prioriteit kan zijn om aan de 'zachte kant' te onderzoeken wat er nodig is om mensen tot elkaar te brengen.

Voorzitter Monique Stam dankte de aanwezigen voor hun inbreng en zegde toe met de suggesties aan de slag te gaan. Daarna sloot ze de bijeenkomst en nodigde ze de aanwezigen uit voor de afsluitende borrel.