

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland  
door tussenkomst van de Statengriffier, mr. J.J.M. Vrijburg  
Florapark 6, kamer L-104  
2012 HK Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

S.G. van der Meij

BEL/RI

Doorkiesnummer (023) 514 3979

meijs@noord-holland.nl

116

**Betreft: beantwoording motie stads- en dorpsontwikkeling (M5-8/24-6-2013)**

Verzenddatum

Geachte leden,

Kenmerk

249262/249266

In uw vergadering d.d. 24 juni 2013 hebben uw Staten de motie stads- en dorpsontwikkeling aangenomen. Deze motie is ingediend door de VVD, D66, CDA en de PvdA. Hierin verzoekt u ons college:

Uw kenmerk

- de mogelijkheid van het creëren van een provinciaal fonds voor stads-/dorpsontwikkeling te verkennen;
- hierin tenminste de volgende drie randvoorwaarden op te nemen:
  - een focus op haalbare projecten en een volledige afronding daarvan;
  - slechts stads-/dorpsontwikkelingsprojecten in de uitvoeringsfase worden in overweging genomen;
  - de verantwoordelijkheid van de gemeente voor de integrale uitvoering van het project wordt gewaarborgd;
- een voorstel aan Provinciale Staten vóór de Begrotingsbehandeling in november 2013 te presenteren.

Wij hebben het volgende besluit genomen:

1. uitvoering te geven aan de geest van de motie;
2. dat een (revolverend) fonds niet het geschikte middel is om stads- en dorpsontwikkelingsprojecten vlot te trekken;
3. in te zetten op een hybride aanpak, waarbij naast creatieve oplossingen van niet-financiële aard, indien nodig subsidies worden ingezet voor het vlottrekken van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten;
4. als financiële dekking af te wachten wat het netto rekeningresultaat 2013 is en indien er een positief netto-saldo is, dit (deels) te benutten;
5. direct te starten met een nadere analyse van de problematiek en het uitwerken van selectiecriteria;
6. PS door middel van bijgevoegde brief te informeren over dit besluit.

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

Ter beantwoording van de motie, is een eerste analyse uitgevoerd (zie bijlage 1). De reactie op de motie is hieronder voor u uitgewerkt.

#### *Constatering overschot in jaarrekening 2012*

In de motie is aangegeven dat geconstateerd is dat er een aanzienlijk overschot is waar te nemen in de jaarrekening van 2012. Dit bedrag is o.a. opgebouwd door een groot aantal meevallers in verschillende projecten en het verlagen van de risicoparagraaf.

In de PS vergadering op 24 juni is besloten om dit resultaat in te zetten voor vervroegde afschrijving. Ofwel, de overschotten uit de jaarrekening 2012 zijn niet beschikbaar om uitvoering te geven aan de motie.

De beantwoording moet dan ook in dit licht worden gezien.

#### *Provinciaal fonds*

U heeft verzocht te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een provinciaal fonds vanuit de overweging dat een (revolverend) fonds een waardevol instrument kan zijn. Onze conclusie is dat een (revolverend) fonds niet de juiste vorm is voor het vlottrekken van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten. Hieronder lichten we dit toe.

Bij een revolverend fonds wordt er vanuit gegaan dat de provinciale bijdrage in de loop van de tijd door de ontvangende gemeente terug wordt betaald. Dit betekent dat de bijdrage feitelijk het karakter heeft van een lening die niet ten laste van de begroting of een reserve gedekt mag worden maar op de balans als vordering wordt opgenomen.

Echter:

- a. Gemeenten kunnen alleen de bijdrage terugbetalen indien de projecten waarin ze (tijdelijk) de provinciale bijdrage insteken kostendekkend is. Dit is echter niet het geval.
- b. Gemeenten kunnen momenteel een betrekkelijk goedkope lening krijgen via BNG. Indien BNG geen lening wil verstrekken, wil de provincie dat dan wel? Het voordeel voor een gemeente is beperkt, aangezien een gemeente een marktconforme rente dient te betalen. Voordeel is wel te halen in de afspraken die gemaakt worden voor het verkrijgen van de rente- en terugbetaling.
- c. Daarvoor dient te worden beoordeeld of een gemeente in staat is een lening te zijner tijd terug te betalen. De provincie heeft op dat moment twee petten op: als leningsverstrekker en als financieel toezichthouder. Dit is niet wenselijk. Indien een gemeente een lening ontvangt maar niet in staat blijkt deze terug te betalen, zal zij mogelijk worden gekort op andere financiële stromen. Een lening kwijtschelden zal een precedentwerking veroorzaken.

Gelet op bovenstaande pleiten wij voor het verstrekken van subsidies vanuit een "fonds" dat geen revolverend karakter heeft. Wij stellen voor

om dit fonds (deels) te vullen ten laste van het mogelijke positieve netto-rekeningresultaat 2013.

*In de geest van de motie*

Wel vinden we het net als u belangrijk om een bijdrage te leveren aan het vlottrekken van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten vanuit het perspectief van werkgelegenheid, economie en de leefbaarheid in steden en dorpen. Wij zien hier een taak voor ons weggelegd.

Op dit moment geven we ook al op verschillende wijzen invulling aan stads- en dorpsontwikkeling of onderdelen daarvan, zoals bijvoorbeeld de inzet van ISV, inzet van de TWIN-H middelen op OV-knooppunten en het Entreegebied Zandvoort, onderdelen van de Regionaal Sociale Agenda (Vitaal Platteland) en het Watertorenberaad / Noord-Hollands Woningbouwberaad dat vastgelopen woningbouwprojecten vlot trekt.

We willen benadrukken dat met het bestaande instrumentarium al veel bereikt wordt in de afronding van projecten. Een extra financiële impuls lost niet alle problemen op. Juist de inzet van kennis en expertise en het verbinden van partijen biedt goede aanknopingspunten.

Wij zien wel dat met een financiële impuls een aantal problemen opgelost zou kunnen worden, maar niet altijd leidt een financiële impuls tot oplossing van het probleem zoals bijvoorbeeld bij het uitblijven van de vraag naar woningen.

We staan dan ook een hybride aanpak voor. We zullen sowieso (aanvullende) creatieve oplossingen van niet-financiële aard toepassen om stads- en dorpsontwikkelingsprojecten vlot te trekken. Een mooi voorbeeld hiervan is het Noord-Hollands Woningbouwberaad. Daarnaast willen we waar nodig ook financiële middelen inzetten.

*Subsidie om projecten vlot te trekken*

Gelet op het karakter van de motie om op korte termijn projecten in de afrondingsfase vlot te trekken, zien wij subsidie als beste oplossing. Er wordt nog nader onderzocht of subsidie in de vorm van een uitvoeringsregeling of subsidie buiten uitvoeringsregeling het beste past bij het vlottrekken van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten. De provincie kan met een subsidie via gerichte maatregelen (maatwerk) projecten vlottrekken en de subsidie dient dan als vliegwiel.

*Problematiek en omvang vastgelopen stads- en dorpsontwikkelingsprojecten*

We hebben ook een eerste verkenning van de problematiek van vastgelopen stads- en dorpsontwikkelingsprojecten uitgevoerd.

Hiervoor hebben we een inventarisatie onder alle Noord-Hollandse gemeenten en onder marktpartijen en corporaties in Noord-Holland gehouden. We hebben gemeenten onder meer de vraag voorgelegd welke vastgelopen stads- en dorpsontwikkelingsprojecten zij in de uitvoeringsfase hebben. Aan alle stakeholders is gevraagd wat exact de problematiek is van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten die zijn vastgelopen. Ook hebben we een macro-economische analyse uitgevoerd.

Er hebben 31 gemeenten gehoor gegeven aan de oproep. Zij hebben gezamenlijk 132 vastgelopen projecten ingediend.

We willen nadrukkelijk aangeven dat de gegevens berusten op een eerste inventarisatie en dat het geen waardeoordeel van de provincie Noord-Holland is over hetgeen de gemeenten en andere partijen hebben aangeleverd.

De grootste problemen die gemeenten, marktpartijen en corporaties ervaren, zijn het gebrek aan financiële haalbaarheid, het niet aansluiten van het plan op de vraag, gebrek aan consumentenvertrouwen en de strenge financieringsnormen van banken. Door dit laatste halen ze hun voorverkooppercentage vaak niet. Ook ervaren ze de blijvend hoge grondprijzen van gemeenten als een groot probleem.

Wij herkennen een groot deel van de genoemde knelpunten, maar weten op basis van onderzoek ook dat financiële haalbaarheid lang niet altijd het belangrijkste knelpunt is. Aan het gebrek aan consumentenvertrouwen en de strenge eisen van de bank kunnen wij niets doen. We willen daarnaast opmerken dat door marktpartijen, corporaties en gemeenten ook vaak te lang wordt vastgehouden aan oude plannen. Men blijft vrijwel allemaal dezelfde doelgroep aanspreken met hetzelfde product. Van differentiatie in bijvoorbeeld woningtype, woonvorm, prijs etc. is te weinig sprake. Daarnaast zien we problemen bij de toegenomen regeldruk en de overprogrammering in sommige regio's van functies als bijvoorbeeld woningbouw en meters winkeloppervlak.

We gaan direct aan de slag met het nader onderzoeken van de problematiek om te komen tot inzicht in projecten waar daadwerkelijk quick wins behaald kunnen worden. Oftewel, de projecten waarbij we als provincie kunnen zorgen dat daadwerkelijk de schop in de grond

gaat. De uitwerking hiervan is beschikbaar bij het vaststellen van de jaarrekening 2013.

Criteria die in ieder geval mee moeten worden genomen in de uitwerking, die aansluiten bij de motie en passen bij de problematiek, zijn:

- Doelgroep: gemeenten;
- Het betreft stads- en dorpsontwikkelingsprojecten, oftewel projecten gericht op het door publieke en private partijen gebiedsgericht ontwikkelen van het wonen, de woonomgeving en de leefomgeving in wijken en buurten in de stad om ze duurzaam vitaal te maken.
- Ontwikkelingen die bepalend zijn voor het aanzien en de leefbaarheid van stad en dorp;
- Het mag geen grondaankoop betreffen;
- Het betreft fysieke projecten;
- Het betreft projecten in de uitvoeringsfase, oftewel projecten waarvan de grondexploitatie (GREX) en het bestemmingsplan zijn vastgesteld, of binnen afzienbare tijd worden vastgesteld door de Gemeenteraad;
- Het project draagt bij aan het substantieel creëren van werkgelegenheid;
- Het project draagt zowel bij aan de korte- als langetermijn beleidsdoelstellingen.

De criteria worden nader uitgewerkt.

Een grove schatting op basis van de huidige subsidiering bij ISV (subsidie van 1/15 deel van de kosten) laat het volgende zien:

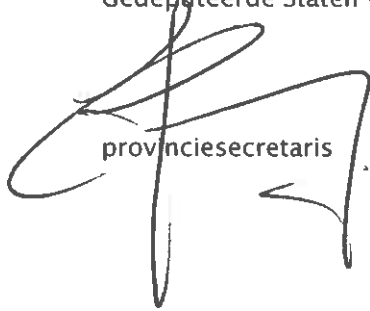
- Met € 10 miljoen kunnen circa 12 projecten worden afgerond;
- Met € 50 miljoen kunnen circa 60 projecten worden afgerond;
- Met € 100 miljoen kunnen circa 120 projecten worden afgerond.

#### *In te zetten middelen*

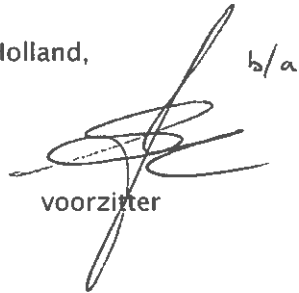
We hebben gekozen om in te zetten op een hybride aanpak om stads- en dorpsontwikkelingsprojecten vlot te trekken. Dit betekent dat we enerzijds (aanvullende) creatieve oplossingen toepassen van niet-financiële aard om projecten vlot te trekken. Daarnaast hebben we, gezien het feit dat we met financiële middelen bepaalde problemen kunnen oplossen, besloten om financiële dekking te vinden voor de uitvoering van de motie. We wachten af wat het netto rekeningresultaat 2013 is en indien er een positief netto-saldo is, zullen we dit benutten. We moeten binnen een sluitende begroting blijven. Ook wijzen we u op de mogelijkheid om het geld voor de toekomstige colleges van € 1,8 mln uit de begroting 2014 en 2015 in te zetten, zodat er een startbedrag bijeen is.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris



b/a  
voorzitter

## **Bijlage 1 Analyse problematiek en oplossingen stads- en dorpsontwikkelingsprojecten**

### **Aanleiding**

Provinciale staten hebben op 24 juni 2013 naar aanleiding van de behandeling van de Jaarstukken en de Kaderbrief, de motie stads- en dorpsontwikkeling (VVD, PvdA, D66 en CDA) aangenomen.

In de motie is aangegeven dat ze hebben geconstateerd dat:

- er een aanzienlijk overschot is waar te nemen in de Jaarrekening 2012;
- de Noord-Hollandse economie nog steeds in recessie verkeert;
- verschillende gemeenten stads-/dorpsontwikkelingsprojecten in de uitvoeringsfase niet worden afgemaakt door geldgebrek;
- in de preambule van het coalitieakkoord staat opgenomen dat de provincie het sluitstuk van een project kan zijn.

Hierbij hebben ze de volgende overwegingen gehad:

- het afmaken van deze projecten creëert werkgelegenheid en draagt bij aan de kracht van en het herstel van vertrouwen in de lokale en regionale economie;
- gemeenten kunnen dit bewerkstelligen met financiële hulp van de Provincie Noord-Holland;
- een (revolverend) fonds, dat leningen aan gemeenten mogelijk maakt voor het afronden van stads-/dorpsgezicht en stads-/dorpsdynamiek bepalende projecten, kan hiertoe een waardevol instrument zijn;
- op deze manier wordt geïnvesteerd in de lokale economie waarbij een spin-off en een return on investment waarschijnlijk zijn.

### **Vraag**

De vraag die GS moeten beantwoorden, is:

- verken de mogelijkheid van het creëren van een provinciaal fonds voor stads- en dorpsontwikkeling;
- neem hierin tenminste de volgende drie randvoorwaarden op:
  - een focus op haalbare projecten en een volledige afronding daarvan;
  - slechts stads-/dorpsontwikkelingsprojecten in de uitvoeringsfase worden in overweging genomen;
  - de verantwoordelijkheid van de gemeente voor de integrale uitvoering van het project wordt gewaarborgd;
- presenteer een voorstel aan Provinciale Staten vóór de Begrotingsbehandeling in november 2013.

### **Aanpak**

Voor beantwoording van de motie is voor de volgende aanpak gekozen:

- Inventarisatie van de omvang en de aard van de problematiek van de stads- en dorpsontwikkelingsprojecten in Noord-Holland;
- Analyse van het reeds toegepaste provinciale instrumentarium en door gemeenten en marktpartijen voorgestelde instrumentarium voor het oplossen van de problematiek van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten;
- Analyse (financiële) mogelijkheden voor een (revolverend) fonds.

We willen nadrukkelijk aangeven dat de gegevens uit de analyse onder gemeenten en marktpartijen berusten op een eerste inventarisatie en dat het geen waardeoordeel van de provincie Noord-Holland is over hetgeen de gemeenten en andere partijen hebben aangeleverd.

### Definitie stads- en dorpsvernieuwing

Omdat er verschillende opvattingen en definities bestaan over wat stads- en dorpsvernieuwing precies inhoudt, is besloten om de volgende definitie te hanteren: *het door publieke en private partijen gebiedsgericht ontwikkelen van het wonen, de woonomgeving en de leefomgeving in wijken en buurten in de stad om ze duurzaam vitaal te maken. Ontwikkelingen die bepalend zijn voor het aanzien en de leefbaarheid van stad en dorp.*<sup>1</sup>

Vaak gaat het daarbij om (gecombineerde) ontwikkelingen van woningbouw, ingrepen in de openbare ruimte, bedrijven, voorzieningen die versterkend werken voor de regionale economie.

### Definitie van projecten in de uitvoeringsfase

Door PS is in de motie aangegeven dat het moet gaan om projecten in de uitvoeringsfase.

Uitvoeringsfase is een breed begrip. Om die reden is er een definitie voor gehanteerd: *projecten waarvan de grondexploitatie (GREX) en het bestemmingsplan zijn, of binnen afzienbare tijd worden, vastgesteld door de Gemeenteraad.*

De resultaten zijn verwoord in verschillende hoofdstukken.

---

<sup>1</sup> Definitie volgens Platform 31



## Inhoudsopgave

<b>1. MET WELK MARKT HEBBEN STADS- EN DORPSONTWIKKELINGSPROJECTEN TE MAKEN?.....</b>	<b>4</b>
1.1 MACRO-ECONOMISCHE ANALYSE .....	4
1.2 CONCLUSIE MARKT STADS- EN DORPSONTWIKKELINGSPROJECTEN: .....	6
<b>2. WAT IS DE OMVANG EN AARD VAN DE PROBLEMATIEK VAN STADS- EN DORPSONTWIKKELINGSPROJECTEN IN NOORD-HOLLAND? .....</b>	<b>6</b>
2.1 OMVANG VAN DE PROBLEMATIEK IN NOORD-HOLLAND .....	6
2.2 AARD VAN DE PROBLEMATIEK IN NOORD-HOLLAND .....	7
2.3 CONCLUSIE OMVANG EN AARD EN PROBLEMATIEK STADS- EN DORPSONTWIKKELINGSPROJECTEN.....	9
<b>3. OP WELKE MANIER WERKT DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND AAN STADS- EN DORPSONTWIKKELING? .....</b>	<b>9</b>
3.1 HUIDIGE INSTRUMENTARIUM .....	9
3.2 BIJDRAGE AAN OPLOSSEN KNELPUNTEN EN BEHALEN DOELSTELLINGEN .....	10
3.3 CONCLUSIES HUIDIGE INSTRUMENTARIUM.....	13
<b>4. WAT DOEN ANDERE PROVINCIES?.....</b>	<b>13</b>
4.1. BESCHRIJVING AANPAK EN ERVARINGEN IN ANDERE PROVINCIES .....	13
4.2 CONCLUSIE INZET ANDERE PROVINCIES.....	15
<b>5. WELKE OPLOSSINGEN ZIEN GEMEENTEN EN MARKTPARTIJEN OM STADS- EN DORPSONTWIKKELINGSPROJECTEN VLOT TE TREKKEN? .....</b>	<b>15</b>
5.1 GEMEENTEN .....	15
5.2 MARKTPARTIJEN EN CORPORATIES.....	17
5.3 REACTIE PROVINCIE OP GENOEMDE VOORSTELLEN .....	18
5.4 BIJDRAGE AAN OPLOSSEN KNELPUNTEN EN REALISEREN DOELSTELLINGEN .....	19
5.5 CONCLUSIE OPLOSSINGEN VLOTTREKKEN STADS- EN DORPSONTWIKKELINGSPROJECTEN .....	19
<b>6. FINANCIËLE INSTRUMENTEN VOOR DE UITVOERING VAN DE MOTIE .....</b>	<b>20</b>
6.1 LENING/ REVOLVEREND FONDS .....	20
6.2 SUBSIDIE .....	21
<b>BIJLAGE A. HUIDIGE PROVINCIALE INSTRUMENTARIUM .....</b>	<b>23</b>
<b>BIJLAGE B TOELICHTINGEN OP DE MAATREGELEN EN REGELINGEN ANDERE PROVINCIES.....</b>	<b>27</b>

# 1. Met welk markt hebben stads- en dorpsontwikkelingsprojecten te maken?

## 1.1 Macro-economische analyse

Door de crisis staat de woningbouwproductie de laatste jaren flink onder druk. Projecten kunnen niet worden gerealiseerd door vraaguitval en financieringsproblemen. Hiermee samenhangend treden problemen op in de werkgelegenheid in de bouwsector, faillissementen van bouwbedrijven en ontwikkelaars en financiële problemen bij gemeenten met te ruime grondposities. Tegelijk dwingen demografische trend ons eveneens tot andere inzichten.

### Demografie

De bevolkingsomvang van Nederland neemt nog steeds toe. Toch krimpt op gemeentelijk niveau de bevolking in een deel van de plattelandsgemeenten, bijvoorbeeld in de Kop van Noord-Holland. De trend is vooral dat jongeren uit de landelijke gebieden wegtrekken en zich vestigen in de steden in de regio en de Randstad. De oorzaak hiervan ligt in de behoefte van jongeren aan betere voorzieningen en onderwijs mogelijkheden. De gevolgen voor de betrokken gemeenten uit zich in een veranderende bevolkingssamenstelling. Er treed vergrijzing op en de huishoudensamenstelling verandert. Hierdoor verandert de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen en voorzieningen.

### Publiek- private samenwerking en overheidsbeleid

De samenwerkingsverbanden en -modellen bij gebiedsontwikkeling waren voor de crisis van 2007 al aan verandering onderhevig: van een overheidstaak in de jaren tachtig tot ver uitgewerkte vormen van publiek-private samenwerking in het laatste decennium. De wereld van de gebiedsontwikkeling is er niet eenvoudiger op geworden, zowel qua belangen als qua regels. De situatie van uiteenvallende samenwerking dwingt private en publieke partijen om opnieuw te kijken naar samenwerking en naar andere manieren om maatschappelijke en financiële doelen te bereiken.

De toegenomen regeldruk speelt een rol in de complexiteit van de opgaven. Door het aanvullen, combineren en wijzigen van de bestaande regelgeving is het verkrijgen van zekerheid ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een project niet eenvoudiger geworden. Hoewel dit thema, het verminderen van het aantal regels, bij de overheid al jaren speelt, lijkt de aandacht hiervoor nog geen vruchten te hebben afgeworpen. Dit heeft voornamelijk te maken met onduidelijkheid rond de (n)Wro en de verwachte omgevingswet. De vele beleids- en wetswijzigingen hebben de afgelopen jaren tot meer onzekerheid geleid ten aanzien van de rol van de verschillende overheden en daardoor tot meer regels en bestuurlijke drukte.

### Veranderde vraag m.b.t. woningbouw

Veel projecten lijken ook te stagneren of niet van de grond te komen vanwege een veranderde vraag. Dit kan mede komen omdat hypotheek verstrekkers strenger zijn geworden. Daarbij willen kopers van woningen geen woningen meer van papier kopen. Een andere mogelijkheid is dat projecten simpelweg niet voldoen aan de kwalitatieve woningbehoeften en wordt dus vastgehouden aan oorspronkelijke plannen welke in de huidige markt niet realiseerbaar lijken.

### Vraaguitval en overprogrammering m.b.t. markt

Bijna alle vastgoedsegmenten hebben te maken met vraaguitval. In principe is in bijna alle economische sectoren minder geld en/of wordt er meer gereserveerd, waardoor er minder wordt geïnvesteerd. Dit heeft als gevolg dat de vraag afneemt.

Ter referentie:

- In Nederland is de bouwproductie tussen 2008 en 2011 afgenomen met 27%;

- *In Nederland zijn in 2012 ongeveer 37.000 bouwvergunningen verstrekt en dit ligt 53% lager vergeleken met het productieniveau in 2008.*

Tegelijk constateren we dat er in de periode voor de crisis in sommige gevallen teveel is geprogrammeerd. Hierin zijn grote regionale verschillen zichtbaar. Uiteindelijk moet deze overprogrammering worden aangepakt door te snijden in het aantal bestaande plannen, herprogrammering en/of temporisering van de planning.

#### Financiering

De crisis heeft geleid tot een andere kijk op risiconeming en rendement bij woningbouwontwikkeling en stedelijke vernieuwingsprojecten. Door bemoeilijkte afzet, mede door financieringsproblemen aan de vraagkant (hypotheken) blijft de grond langer bij gemeenten of ontwikkelaars. De grond speelt altijd een cruciale rol ten aanzien van de investeringen. In alle gevallen betekent het een grote investering waar op dat moment geen inkomsten, namelijk vastgoed verkopen, tegenover staat. In de haalbaarheidsanalyse speelt de cash-flow een belangrijke rol.

De financiële autoriteiten, kredietbeoordelaars en overheden stellen strengere eisen aan banken om ze crisisbestendiger te maken. De rekening hiervan wordt bij de consument neergelegd. Banken berekenen hogere winstmarges bij hypotheekverstrekking om het risico af te dekken. Het gevolg is dat de consument meer rente betaald en minder leencapaciteit heeft. De winstmarges van de banken op verstrekte hypotheek zijn volgens een onderzoeksrapport van Autoriteit Consument & Markt (ACM), sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008, met 0,24 tot 0,74 procent gestegen.

Op 13 februari j.l. presenteerde het kabinet het woonakkoord. De aangekondigde maatregelen uit het regeerakkoord waren concreter gemaakt voor de woningmarkt. Het eindresultaat lijkt negatief voor woningcorporaties.

Elke corporatie moet bijdragen aan de verhuurdersheffing en aan de sanering van andere corporaties. Daarbij hebben ze te maken met onduidelijkheid over het toekomstige huurbeleid en een moeilijke koopwoningmarkt, waardoor de investeringsruimte niet makkelijk kan worden vergroten. De corporaties moeten maatregelen treffen die op de lange termijn de investeringsruimte voor nieuwbouwprojecten en onderhoud verkleinen, omdat ze moeten blijven voldoen aan de financiële vereisten van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting).

Het WSW geeft nu alleen borgingsruimte voor 2013. Dit betekent dat de borging van financieringen voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten die langer dan of na 2013 lopen, op dit moment onzeker is. Er is hierbij geen sprake van afstel, maar van uitstel. Ook het aanpassen van woningen aan de veranderende woonwensen van huurders staat onder druk vanwege de beperking financiële mogelijkheden. Het wordt steeds moeilijker voor corporaties om een evenwichtig en sociaal huurbeleid vast te houden door het rijksbeleid.

#### Consumentenvertrouwen

Het zwakke consumentenvertrouwen heeft duidelijk een stempel gedrukt op de Nederlandse woningmarkt. De onrust bij consumenten komt voort uit oplopende werkloosheid en een afnemend besteedbaar inkomen, onzekerheid bij pensioenfondsen, hypotheek die onder water zijn komen te staan, voorgenomen bezuinigingen van het kabinet en een strengere hypotheekeisen van banken wat zorgt voor een afnemende leencapaciteit. De onzekerheid bij de consument is nog steeds erg zwak, waardoor hij de beslissing om een ander huis te kopen uitstelt. De woningmarkt is daarnaast een vertrouwensmarkt, dus daar komt het negatieve sentiment extra hard aan. In de markt vertaalt dit zich in een lager aantal verkopen en zelf stagnatie. Gemiddeld ligt het aantal transacties 9,3% lager, gemeten vanaf de eeuwwisseling.

Het landelijk consumentenvertrouwen is de afgelopen periode iets gestegen naar 69 punten. Dit is nog steeds een zeer zwakke waarde, want 100 geldt pas als een neutrale waarde. Wel was de stijging in de afgelopen maand augustus de zesde op een rij. Het dieptepunt werd eind vorig jaar bereikt met een waarde van 51. Op dit moment hebben de lage hypotheekrente en de sterk gedaalde huizenprijzen waardoor woningen beter betaalbaar zijn geworden een positief effect. Ook de gegroeide zekerheid dat voorlopig geen verdere ingrepen in de hypotheekrenteaftrek zijn te verwachten genereert een positief effect.

### Positie gemeenten

Het wegvallen van verwachte grondopbrengsten en doorlopende rentelasten hebben voor veel gemeenten al voor grote problemen gezorgd. In een aantal gevallen moet de ergste pijn nog geleden worden, doordat men nog moet beginnen met het afboeken van grondwaarde. Gemeenten zijn in deze ook belanghebbenden.

## **1.2 Conclusie markt stads- en dorpsontwikkelingsprojecten:**

- Krimp en/of vergrijzing in deel van plattelandsgemeenten. Jongeren trekken weg uit landelijke gebieden en vestigen zich in stedelijke regio's. Hierdoor verandert de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen en voorzieningen;
- De samenwerkingsverbanden en –modellen bij gebiedsontwikkelingen zijn aan grote veranderingen onderhevig., o.a. qua belangen en qua regels. Er wordt gezocht naar nieuwe manier van samenwerking waarbij overheid haar rol ook anders zal moeten invullen dan zij momenteel doet;
- Overheden zijn er de afgelopen jaren niet in geslaagd de regeldruk en bestuurlijke drukte te reduceren, hier is vanuit de markt wel behoefte aan;
- De vraag naar woningbouw verandert, onder meer door het zwakke consumentenvertrouwen, waardoor sommige projecten stagneren. Mogelijke oorzaken zijn; strengere hypotheekvoorwaarden, huidige consument schuwt het kopen van woningen “op papier” of woningbouwprojecten voldoen niet aan de kwalitatieve behoeften.
- Corporaties hebben door strenger rijksbeleid minder investerend vermogen;
- Consumenten hebben door strengere eisen van hypotheek verstrekkers minder leencapaciteit;
- Doordat er minder te besteden is en/of meer wordt gereserveerd neemt de vraag binnen de vastgoedsector af. Daarnaast is er op sommige plekken ook sprake van overprogrammering;
- De crisis heeft geleid tot een andere kijk op risiconeming en rendement bij woningbouwontwikkeling en stedelijke vernieuwingsprojecten;
- Het wegvallen van verwachte grondopbrengsten en doorlopende rentelasten zorgt voor flinke financiële tegenvallers bij gemeenten. Gemeenten zijn nog onvoldoende begonnen met afwaardering van gronden, waardoor grondprijzen te hoog blijven en woningen te duur, met stagnatie van de productie tot gevolg.

## **2. Wat is de omvang en aard van de problematiek van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten in Noord-Holland?**

### **2.1 Omvang van de problematiek in Noord-Holland**

In augustus 2013 zijn alle gemeenten in Noord-Holland per e-mail gevraagd om een overzicht aan te leveren van vastgelopen stads- en dorpsvernieuwingsprojecten. Bij deze inventarisatie lag de focus op vastgelopen stads- en dorpsontwikkelingsprojecten die:

- zijn gelegen binnen BBG;
- op de korte termijn uitgevoerd zouden kunnen worden.

In totaal hebben 31 gemeenten gehoor gegeven aan deze oproep. Daarbij zijn 132 stokkende projecten aangeleverd<sup>2</sup>.

De omvang van de problematiek in Noord-Holland is achterhaald op basis van de inventarisatie onder gemeenten en de woningbouwmonitor 2013. Let wel: de woningbouwmonitor richt zich specifiek op woningbouwprojecten en in de inventarisatie onder gemeenten gaat het om stads- en dorpsontwikkelingsprojecten. Aangezien niet alle gemeenten hebben gereageerd op de oproep onder gemeenten, is het beeld nog niet compleet. Niettemin komen er uit de inventarisatie zulke concrete lijnen naar voren, dat het goed is deze te presenteren.

### *Inventarisatie onder gemeenten*<sup>3</sup>

Uit de inventarisatie onder gemeenten is gebleken dat er ruim 132 vastgelopen stads- en dorpsontwikkelingsprojecten zijn in de 31 deelnemende gemeenten. Het gaat onder andere om gecombineerde projecten van wonen en voorzieningen, sec woningbouwprojecten, openbare ruimte en klein en groot door elkaar. Opvallend is de groep van zorg- en seniorenwoningen.

## **2.2 Aard van de problematiek in Noord-Holland**

### Volgens gemeenten

In zowel de inventarisatie onder gemeenten en marktpartijen als de woningbouwmonitor 2013, is gevraagd naar de aard van de knelpunten van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten.

De diversiteit aan benoemde knelpunten in de woningbouwmonitor 2013 is groter dan uit de inventarisatie onder gemeenten (zie tabel 1). Dit heeft te maken met het feit dat in de woningbouwmonitor alle woningbouwplannen worden meegenomen - van planfase tot uitvoeringsfase - en dat in de inventarisatie onder gemeenten alleen gevraagd is naar stads- en dorpsontwikkelingsprojecten in de uitvoeringsfase. In tabel 1 wordt de top 5 van genoemde knelpunten gepresenteerd.

**Tabel 1: Top 5 door gemeenten genoemde knelpunten**

Benoemde knelpunten bij stokkende stads- en dorpsontwikkelingsprojecten (bron: gemeentelijke inventarisatie 2013)		Benoemde knelpunten, ongeacht faseringsfase project, van woningbouwprojecten (bron: woningbouwmonitor 2013)	
Knelpunten	%	Knelpunten	%
Financiële haalbaarheid	50%	Financiële haalbaarheid	25%
Financiële crisis expliciet (markt)	24%	Afhankelijk van particulier initiatief	18%
Sluit niet aan bij woningvraag	8%	Bezwaar omwonenden	17%
Bodemverontreiniging	5%	Maatschappelijk draagvlak	14%
Maatschappelijk draagvlak	5%	Milieuzoneringen	7%
Totaal	132	Totaal	416

Uit de inventarisatie onder gemeenten blijkt dat de gemeenten *'financiële haalbaarheid'* als belangrijkste knelpunt zien (50%), gevolgd door de *'financiële crisis'* (24%). Bij projecten vallende onder de categorie *'financiële haalbaarheid'* wordt o.a. aangegeven dat de exploitatie van het project niet rond komt of het benodigde voorverkooppercentage (vaak 70%) niet wordt gehaald. De

<sup>2</sup> Hierbij moet de opmerking worden geplaatst dat de door gemeenten aangeleverde aantallen en financiële-data niet zijn gecheckt op juistheid. Bij twijfel of onvolledigheid is het betreffende project niet meegenomen in de berekening. Hetzelfde geldt voor de door gemeenten benoemde knelpunten en realiteit van beschreven mogelijk in te nemen rollen voor de provincie.

<sup>3</sup> Hierbij zijn ook de resultaten meegenomen uit de inventarisatie van projecten in het kader van het watertorenberaad 2013.

categorie *'financiële crisis'* heeft mogelijk overlap met de categorie *'financiële haalbaarheid'*. Gemeenten hebben het knelpunt echter niet expliciet toegelicht. Een ander opvallend knelpunt uit de inventarisatie is dat gemeenten bij 8% van de ingediende projecten aangeven dat het project *'niet aansluit bij de woningvraag'*.

In de woningbouwmonitor 2013 is *'financiële haalbaarheid'* (25%) ook het meeste genoemd. Andere knelpunten die veel genoemd worden, zijn *'bezwaar van omwonenden'* (17%), *'afhankelijkheid van particulier initiatief'* (18%) en *'gebrek aan maatschappelijk draagvlak'* (14%).

#### Volgens marktpartijen

De marktpartijen gaven aan dat de grootste problemen het gebrek aan consumentenvertrouwen en de strenge financieringsnormen van banken zijn (zie ook: macro-economische analyse hfst 2). Daarnaast noemen ze ook de beperkte investeringsruimte bij met name corporaties door de rijksmaatregelen. Ook is de kostprijs van nieuwbouwwoningen in verhouding met bestaande woningen benadeeld door een tweetal belastingmaatregelen: de BTW is verhoogd van 19% naar 21% en bij de bestaande bouw is de overdrachtsbelasting verlaagd van 6% naar 2%.

Een ander veel genoemd probleem is de nog altijd hoge grondprijs die gemeenten vragen. De markt en de kopers hebben er last van dat de grondprijzen niet meegaan in de daling van de huizenprijzen in de bestaande bouw. Hoge grondprijzen zetten de haalbaarheid van projecten flink onder druk.

#### Volgens provincie

De provincie onderschrijft een groot deel van de genoemde problemen, maar plaatst ook enkele kanttekeningen. Aan het gebrek aan consumentenvertrouwen en de strenge financieringsnormen van banken kan de provincie niets doen. Daarnaast lost het afwaarderen van grond (de boekwaarde) niets op. Waar het om gaat is dat de grondprijzen van nieuwbouwwoningen residueel worden bepaald. Als de verwachte marktwaarde van de woningen lager wordt, en er heeft nog geen grondverkoop plaatsgevonden, dan zal de grondprijs naar beneden bijgesteld worden. Dit laatste kan dan wel tot problemen leiden binnen de grondexploitatie. Het saldo van de grondexploitatie verslechtert en wordt mogelijk negatief. Gemeenten zullen niet graag het woonprogramma wijzigen naar een woonprogramma met lagere marktwaarden en dus lagere grondprijzen.

Het probleem dat de markt en de kopers last hebben van het feit dat de grondprijzen niet meegaan in de daling van de huizenprijzen in de bestaande bouw, noemden ontwikkelaars ook al in tijden dat het goed ging. Het is in feite onjuist. Gemeenten hanteren een residuele grondprijs (of een grondquote). In deze grondprijs is rekening gehouden met de hoogte van de VON-waarde en hoogte van de bouwkosten. Mocht een en ander wijzigen, dan verandert de grondprijs mee. Wel is het zo dat als de grond eenmaal is verkocht, de gemeente geen korting kan geven. Grondprijzen worden gevraagd voor nieuw te bouwen woningen. Als de bestaande woningen goedkoper worden is het inderdaad wel moeilijk concurreren.

Aanvullend op bovengenoemde knelpunten, is het goed ook de knelpunten te benoemen die in het experiment van het Watertorenberaad in 2012 zijn opgedaan. In dit experiment hebben de provincie Noord-Holland, samen met Bouwend Nederland en het rijk, het Watertorenberaad (groep van onafhankelijke experts) gevraagd advies te geven hoe elf vastgelopen woningbouwprojecten in Noord-Holland vlot getrokken konden worden.

De belangrijkste conclusie was dat het stokken van projecten lang niet altijd te maken heeft met financiële haalbaarheid. Sterker nog, er viel in de grondexploitatie bijvoorbeeld vaak nog veel winst te behalen. Uit het experiment kwamen onder andere de volgende elementen naar voren:

- Marktpartijen houden veel vast aan oude plannen, terwijl hier in de huidige en toekomstige markt geen vraag meer naar is. Men blijft vrijwel allemaal dezelfde doelgroep aanspreken met hetzelfde woningproduct. Van differentiatie in woningtype, woonvorm, prijs etc. is te weinig sprake;
- Ook veel gemeenten houden vast aan (harde) plannen, waar in de huidige en toekomstige markt geen vraag meer naar is;
- Marktpartijen trekken aan plannen op basis van ingenomen grondposities op locaties die door de gemeenten en provincie niet zijn overgenomen in ruimtelijke plannen en waarbij de gemeenten ook niet voornemens zijn dit op korte termijn mogelijk te maken;
- Veel projecten hebben reeds een lange voorgeschiedenis, waarin van zowel de publieke als de private kant stellingen en vooronderstellingen zijn ingenomen. Daarbij denken en werken partijen grotendeels nog steeds vanuit het eigenbelang en is daarbij te weinig oog voor echt partnerschap waarbij de lusten en lasten van de partners in het project worden verdeeld;
- Het Watertorenberaad ziet nog te weinig een flexibele houding waarbij marktpartijen hun plannen veel flexibeler maken: minder uitgaan van het eindperspectief, proberen te bouwen waar de kansen liggen, veranderen van segment, denken in termen van organisch groeien.
- Gemeenten en ontwikkelaars zijn niet altijd op de hoogte van de provinciale regelgeving omtrent nut en noodzaak, ruimte voor ruimte etc, waardoor ze onnodig lang zoeken naar de juiste weg en ingang.

### **2.3 Conclusie omvang en aard en problematiek stads- en dorpsontwikkelingsprojecten**

- Zowel het aantal gemeenten dat kampt met vastgelopen projecten als het aantal genoemde projecten is fors;
- De belangrijkste redenen volgens gemeenten van het vastlopen van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten in de uitvoeringsfase, zijn financiële haalbaarheid en financiële crisis, op een afstand gevolgd door 'het plan sluit niet aan op de vraag';
- De belangrijkste redenen volgens gemeenten van het stokken van woningbouwprojecten in het algemeen zijn financiële haalbaarheid, afhankelijkheid van particulier initiatief en bezwaar omwonenden;
- De markt geeft aan dat het consumentenvertrouwen en de strenge financieringsnormen van banken de grootste problemen zijn. Door dit laatste halen ze hun voorverkooppercentage vaak niet. Ook vinden ze de blijvend hoge grondprijzen van gemeenten een groot probleem.
- De provincie kan zich vinden in een groot deel van de genoemde knelpunten, maar weet op basis van onderzoek ook dat financiële haalbaarheid lang niet altijd het belangrijkste knelpunt is.
- Door het onafhankelijke Watertorenberaad wordt ook het vasthouden aan oude plannen door marktpartijen en gemeenten genoemd. Men blijft vrijwel allemaal dezelfde doelgroep aanspreken met hetzelfde woningproduct. Van differentiatie in woningtype, woonvorm, prijs etc. is te weinig sprake;

## **3. Op welke manier werkt de provincie Noord-Holland aan stads- en dorpsontwikkeling?**

### **3.1 Huidige instrumentarium**

PS hebben gevraagd om een verkenning van een instrument ((revolving) fund) waarmee stads- en dorpsontwikkelingsprojecten kunnen worden afgerond. De provincie werkt op dit moment al op verschillende manieren aan het afronden van dergelijke projecten. Programma's en uitvoeringsinstrumenten die in meer of mindere mate raakvlakken hebben met (onderdelen van) stads- en dorpsontwikkeling, zijn:

- Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV);

- Aanjaagteam:
  - o Noord-Hollands Woningbouwberaad;
  - o CPO: beleid, subsidies en leningen;
  - o Taskforce Ruimtwinst;
- Regionale woningbouwprogrammering;
  - o RAP's
  - o Uitvoeringsregeling woonvisie
- Cultuurnota;
- Regionaal Sociale Agenda;
- Programma OV-Knooppunten.

Een inhoudelijke toelichting op bovenstaand beleid en instrumentarium is opgenomen in bijlage A.

### **3.2 Bijdrage aan oplossen knelpunten en behalen doelstellingen**

Doel van PS is dat projecten afgerond kunnen worden, zodat werkgelegenheid wordt gecreëerd en weer vertrouwen terugkeert in de lokale en regionale economie. Om inzicht te geven in welke mate ons bestaande instrumentarium hier al aan tegemoet komt, is een analyse gemaakt van de bijdrage van de instrumenten aan het:

- oplossen van de geconstateerde problemen bij stads- en dorpsontwikkelingsprojecten (uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3);
- realiseren van provinciale doelstellingen uit het ISV-beleidskader, omdat dit hetzelfde is als 'stads- en dorpsontwikkeling';
- realiseren van de uit de motie vertaalde doelen.

#### Meest genoemde knelpunten uit inventarisatie:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| - Financiële haalbaarheid <sup>4</sup> ;      | - Bodemverontreiniging;              |
| - Sluit niet aan bij woningvraag;             | - Milieuzoneringen;                  |
| - Afhankelijkheid van particulier initiatief; | - De toegenomen regeldruk;           |
| - Maatschappelijk draagvlak;                  | - Consumentenvertrouwen;             |
| - Hoge grondprijzen;                          | - Overprogrammering en concurrentie; |
| - Bezwaar omwonenden;                         | - Vasthouden aan oude plannen.       |

#### ISV-doelstellingen:

- bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad;
- bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving;
- bevordering van een gezonde en duurzame leefomgeving in het algemeen en in het bijzonder bodem en geluid.
- balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen;
- versterking van de sociaal-culturele infrastructuur;
- versterking van de stedelijke economie.

#### Vertaalde doelen uit de motie:

- creëren van werkgelegenheid ;
- herstel van vertrouwen in de lokale en regionale economie;
- afronden van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten gepresenteerd.

---

<sup>4</sup> Onder financiële haalbaarheid valt in dit geval ook 'financiële crisis'



**Tabel 2: Bijdrage van huidige instrumentarium provincie Noord-Holland aan het oplossen van knelpunten en het behalen van doelstellingen stads- en dorpsontwikkeling**

<b>Instrument</b>	<b>Oplossen van knelpunt(en)</b>	<b>Doelstellingen ISV</b>	<b>Doelstellingen motie</b>
<b>ISV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- financiële haalbaarheid</li> <li>- bodemverontreiniging</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad</li> <li>- bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving</li> <li>- bevordering van een gezonde en duurzame leefomgeving in het algemeen en in het bijzonder bodem en geluid</li> <li>- balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen</li> <li>- versterking van de sociaal-culturele infrastructuur</li> <li>- versterking van de stedelijke economie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren van werkgelegenheid</li> <li>- afronden van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten</li> </ul>
<b>Noord-Holland Woningbouwberaad (en Watertorenberaad)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- financiële haalbaarheid</li> <li>- plan sluit niet aan bij de vraag</li> <li>- maatschappelijk draagvlak</li> <li>- afhankelijkheid van particulier initiatief</li> <li>- vasthouden aan oude plannen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad</li> <li>- balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen</li> <li>- versterking van de stedelijke economie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren van werkgelegenheid</li> <li>- herstel van vertrouwen in de lokale en regionale economie</li> <li>- afronden van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten</li> </ul>
<b>Taskforce Ruimtewinst</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sluit niet aan bij woningvraag</li> <li>- Maatschappelijk draagvlak</li> <li>- Bezwaar omwonenden</li> <li>- Overprogrammering en concurrentie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving;</li> <li>- bevordering van een gezonde en duurzame leefomgeving in het algemeen en in het bijzonder bodem en geluid.</li> <li>- versterking van de sociaal-culturele infrastructuur;</li> <li>- versterking van de stedelijke economie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afronden van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten.</li> </ul>
<b>Regionale woningbouwprogrammering (RAP's) en Uitvoeringsregeling woonvisie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- financiële haalbaarheid</li> <li>- maatschappelijk draagvlak</li> <li>- overprogrammering en concurrentie</li> <li>- vasthouden aan oude plannen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad;</li> <li>- bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving;</li> <li>- balans bereiken tussen vraag en aanbod op het</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren van werkgelegenheid</li> </ul>

Instrument	Oplossen van knelpunt(en)	Doelstellingen ISV	Doelstellingen motie
		gebied van wonen - versterking van de sociaal-culturele infrastructuur	
<b>Zelfbouw/ Uitvoeringsregeling CPO</b>	- financiële haalbaarheid	- bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad	- creëren van werkgelegenheid - afronden van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten
<b>Cultuurnota 2013-2016</b>	- financiële haalbaarheid	- versterking van de sociaal-culturele infrastructuur - bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving	- creëren van werkgelegenheid - afronden van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten
<b>Regionaal sociale agenda</b>	- financiële haalbaarheid	- bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad - bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving - balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen - versterking van de sociaal-culturele infrastructuur	- creëren van werkgelegenheid - afronden van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten
<b>OV-knooppunten</b>	- Sluit niet aan bij woningvraag; - Maatschappelijk draagvlak - De toegenomen regeldruk - Overprogrammering en concurrentie	- bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad; - bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving; - bevordering van een gezonde en duurzame leefomgeving in het algemeen en in het bijzonder bodem en geluid. - balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen; - versterking van de sociaal-culturele infrastructuur; - versterking van de stedelijke economie.	- herstel van vertrouwen in de lokale en regionale economie

### 3.3 Conclusies huidige instrumentarium

- De provincie werkt op dit moment al op verschillende manieren aan het afronden van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten.
- Van het huidige instrumentarium sluit het Noord-Hollands Woningbouwberaad als enige aan bij alle doelen van de motie en lost het de meeste knelpunten op die worden ervaren bij stads- en dorpsontwikkelingsprojecten.

## 4. Wat doen andere provincies?

### 4.1. Beschrijving aanpak en ervaringen in andere provincies

In veel provincies zijn sinds 2008 stimuleringsmaatregelen genomen. In het algemeen zoeken de provincies daarbij naar een combinatie van doelen voor de korte en langere termijn:

Korte termijn: het bestrijden van de crisis /aanjagen van de economie;

1. veelal door een laatste zetje te geven aan projecten die met een kleine bijdrage tot een grotere impact leiden (vliegwielen);
2. het geven van leningen (starters en projecten), garanties etc.;
3. het investeren in versnelling van projecten, bijvoorbeeld gekoppeld aan leerwerkplekken.

Langere termijn: het vervullen van beleidsdoelstellingen, zoals:

1. het streven naar duurzaamheid; energiebesparing, revitalisatie, innovatie;
2. herstructurering van de woningvoorraad;
3. het creëren van duurzaam woning aanbod: vraag gestuurd;
4. het stimuleren van binnenstedelijk bouwen;
5. het vasthouden of aantrekken inwoners.

Tabel 3 geeft een schematische weergave van de regelingen en maatregelen van verschillende provincies. Daarbij is gekozen om een selectie te maken van de provincies die verschillen in problematiek in aanpak.

**Tabel 3: Een beknopt overzicht van de regelingen per provincie**

Regelingen per provincie	Gelderland	Noord-Brabant	Limburg	Utrecht	Noord-Holland
<b>consumenten</b>					
Woonlastenverzekering nieuwbouwwoning <sup>5</sup>		X			
Waarde bescherming nieuwbouwwoningen <sup>6</sup>		X			
Starterslening <sup>7</sup>	X	X	X	X	
Verkoopgarantie <sup>8</sup>		X			
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	X	X	X	X	X
Rentekortingsregeling <sup>9</sup>				X	

<sup>5</sup> Verzekering die bij bepaalde onzekere gebeurtenissen een periodieke uitkering verstrekt waarmee aan woonlasten kan worden voldoen.

<sup>6</sup> Vergoeding van een deel van het nadelige verschil tussen de oorspronkelijke aankoop prijs en de gerealiseerde verkoopprijs bij een 'noodzakelijke' verkoop van de woning

<sup>7</sup> Een lening met als doel om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om voor het eerst een eigen woning te kopen;

<sup>8</sup> biedt de koper van een nieuwbouwwoning de garantie dat zijn achterblijvende woning wordt gekocht tegen een vooraf vastgestelde garantiewaarde.

<sup>9</sup> Subsidie voor deel van de rente op investeringen, waardoor die investeringen haalbaar worden.

Investerings duurzaamheid woningen	X		X		
<b>Producenten</b>					
(Renteloze) leningen	X			X	
Lumpsum <sup>10</sup>			X		
Garantstelling door provincie (tot 20 miljoen)				X	
Investeringsfondsen		X			
Binnensteden revitaliseren <sup>11</sup>	X		X		
Leerwerkprojecten			X		
<b>Gemeenten / provincie</b>					
ISV-subsidies etc.			X	X	X
Complexe gebiedsontwikkelingsprojecten	X		X	X	
Stad en regio <sup>12</sup>	X		X		
Subsidies t.b.v. grote bouwprojecten	X		X	X	
Subsidies t.b.v. kleine bouwprojecten			X	X	X

#### Provincie Gelderland

De provincie Gelderland wil binnenstedelijk investeren en heeft daarvoor regelingen voor gebiedsontwikkeling (€ 25 mln.), Stad en Regio (€ 35 mln.) en wonen (€ 4,6 mln.) ingesteld. Het Impulsplan Wonen en Stad en Regio heeft een budget van € 20 mln. over de jaren 2012-2015 voor plannen die zich binnenstedelijk richten op herstructurering, herbesteden en het revitaliseren van kernen. Voor kansrijke projecten op het gebied van innovatie, duurzame energie en cultuur is van 2013-2015 € 70 mln. beschikbaar. De provincie heeft onlangs bekend gemaakt 250 miljoen extra uit de NUON-gelden te willen investeren in de economie, waaronder het verduurzamen van woningen.

#### Provincie Limburg

De provincie Limburg richt zich met het "subsidiekader stimulering bouw en transitie Limburgse woningmarkt" op hulp aan de bouwsector en op huizenkopers. Limburg heeft de afgelopen 3 jaar ca. € 45 miljoen geïnvesteerd in de bouw (acute stimuleringsmaatregelen voor kleine en grote projecten en het perspectief van de sector op langere termijn, zoals leerwerkplaatsen). Daarnaast is geïnvesteerd in centrumplannen met het oog op voorzieningen en multifunctionele voorzieningen.

#### Provincie Noord-Brabant

Noord-Brabant heeft voor de bestrijding van de recessie geïnvesteerd in maatregelen voor de korte termijn, in aanvulling op programma's en projecten uit de reguliere begrotingscyclus. Maatregelen moeten op tijd effect hebben, tijdelijk zijn en doelgericht zijn. Zo zijn 11 maatregelen gepresenteerd, met een totale omvang van € 400 mln., waarvan de maatregel "stimulering woningbouwproductie" ad € 250 mln. de belangrijkste is. Stimulering van het aanbod heeft vorm gekregen in maatwerkoplossingen, waarbij het vooral gaat om het verstrekken van (renteloze) geldleningen en garantstellingen ten behoeve van gemeenten en woningcorporaties en vanaf medio 2010 ook om het Brabantse Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen (BIN).

<sup>10</sup> Éénmalige bijdrage, meestal à fonds perdu, voor projecten: voorbereidingskosten, begeleidingskosten of realisatiekosten.

<sup>11</sup> Revitaliseren door investeringen in gemeenschapsvoorzieningen, eventueel te koppelen aan woningbouw

<sup>12</sup> Hierbij gaat het om investeringen om de voorzieningen en de leefbaarheid van de steden en dorpen voor de langere termijn te bevorderen.

### Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft met de kadernota “wonen en binnenstedelijke ontwikkeling” in 2012 haar doelstellingen en aanpak geformuleerd. De uitvoering hiervan verloopt via het Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling. De belangrijkste doelstellingen zijn afstemming van vraag en aanbod bij de woonomgeving, efficiënt ruimtegebruik en toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit. De provincie bevordert dit door middel van aanjagen en afspraken maken, kennisoverdracht, bovenlokaal afstemmen en financiële prikkels.

In totaal is hiervoor ca. € 11 miljoen beschikbaar, waarvan € 4,5 miljoen wordt verdeeld via de Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling. Dit is een uitvoeringsverordening op hoofdlijnen waarin géén tot in detail uitgewerkte instrumenten zijn opgenomen, maar waarbij maatwerk en flexibiliteit het uitgangspunt is. Per aanvraag wordt vanuit specifieke knelpunt van het specifieke project de meest efficiënte vorm van ondersteuning bepaald. Verder wordt er gewerkt met zogenoemde Focusgemeenten, waarmee samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten. De regeling starterslening loopt op dit moment nog, maar er wordt geen nieuw geld in het fonds gestort en er kunnen geen aanvragen meer ingediend worden.

Een uitgebreidere toelichting op de maatregelen en regelingen bij andere provincies kan worden gevonden in bijlage B.

#### **4.2 Conclusie inzet andere provincies**

- De provincies hebben met hun maatregelen over het algemeen dezelfde doelstellingen:
  1. het op korte termijn doorbreken van de gevolgen van de crisis:
    - a) Het aanjagen van de economie, met zo gering mogelijke investeringen (vliegwielen)
    - b) Behoud van werkgelegenheid en kennis,
  2. het daarmee bijdragen aan de langere-termijn doelstellingen van beleid:
    - a) Duurzame investeringen in steden en dorpen,
    - b) Duurzame investeringen in woningbouw,
    - c) Innovatie, revitalisering, herstructurering
- De filosofie, aanpak, investeringen en maatregelen verschillen sterk per provincie.
- Daarbij is, afgezien van het feit dat de problematiek voor de langere termijn per provincie verschillend is, een belangrijke overweging hoe de maatregelen vanuit publieke gelden zo goed mogelijk de acute maatschappelijke doelen dienen.
- Voor de korte termijn is financiering, zowel aan aanbodzijde als aan vraagzijde een belangrijk probleem.
- Elke regeling heeft verschillende kansen en risico's en vergt verschillende budgetten. Bij een bijdrage per project of per woning is inzichtelijk te maken wat het effect van een maatregel is, bij leningen of garantstellingen is zijn de uiteindelijke kosten en opbrengsten moeilijker direct in kaart te brengen. De keuze is bovendien of de investeringen in eerste instantie met name ten goede moeten komen aan de consumenten, bedrijven of overheden.

## **5. Welke oplossingen zien gemeenten en marktpartijen om stads- en dorpsontwikkelingsprojecten vlot te trekken?**

### **5.1 Gemeenten**

#### Bij wie ligt volgens de gemeenten het probleem

In de inventarisatie onder gemeenten is gevraagd wie de gemeente als (mede-)probleemeigenaar ziet van het vastgelopen project. Op die vraag geeft 48% van de gemeenten aan dat dit de gemeente zelf is, gevolgd door de ontwikkelaar (26%) en de corporatie (19%) (zie tabel 5). In slechts 6% van de gevallen wordt de provincie genoemd als partij die (mede) het probleem moet oplossen. In twee gevallen had dit te maken met strijdigheid van het project met provinciaal beleid, twee hadden

betrekking op grondverontreiniging, een betreft een specifieke grondlocatie en een ging over de mogelijke aansluiting op provinciale- en rijksweg.

Het is niet zo verwonderlijk dat de provincie niet vaak genoemd is als probleemeigenaar. Dit heeft er mee te maken dat de provincie aan de zijlijn staat in de bouwkolom voor het bouwen van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten. Dit neemt niet weg dat je als provincie wel een rol kunt pakken in het oplossen van het probleem.

**Tabel 5: Benoemde probleemeigenaar voor vlottrekken stads- en dorpsontwikkelingsprojecten\***

Benoemde probleemeigenaar		
<b>Corporatie</b>	<b>23</b>	<b>19%</b>
Curator	1	1%
Eigenaar	14	11%
<b>Gemeente</b>	<b>59</b>	<b>48%</b>
Initiatiefnemer	9	7%
Markt	14	11%
<b>Ontwikkelaar</b>	<b>32</b>	<b>26%</b>
Overheid	2	2%
<u>Provincie</u>	<u>7</u>	<u>6%</u>
Waterschap	1	1%
Zorgpartijen	2	2%

Bron: inventarisatie gemeenten augustus 2013

\*) Bij verschillende projecten zijn meerdere actoren zijn door gemeenten meerdere probleemeigenaren genoemd. In deze tabel zijn de actoren individueel uitgesplitst.

Welke instrumenten kan provincie volgens gemeenten inzetten

Op de vraag welke rol de provincie zou kunnen spelen in het vlottrekken van projecten (zie tabel 6) heeft het overgrote merendeel 'financiële impuls' (ca. 90%) genoemd. Een fors lager aandeel (8%) noemt de inzet van 'kennis en expertise' als oplossing. Bij verschillende projecten worden meerdere oplossingen genoemd.

**Tabel 6: Door gemeente benoemde mogelijke rol voor de provincie**

Benoemde oplossingen		Uitsplitsing financiële impuls	
Aanpassen deadline ISV subsidie	3%	Afboekingskosten	3%
Duidelijkheid in wetgeving	1%	Garantstelling	41%
<b>Financiële impuls</b>	<b>89%</b>	Lening	18%
Kennis + Expertise	8%	Overbruggingskrediet	3%
Toestaan bouwen buiten BBG	5%	Startersleningen	3%
Samenhang provinciaal beleid	1%	Subsidie:	33%
		<i>t.b.v. domotica</i>	
		<i>t.b.v. parkeergelegenheid</i>	
		<i>t.b.v. grondexploitatie</i>	

Bron: inventarisatie gemeenten augustus 2013

Om meer zicht te krijgen op de invulling van 'financiële impuls' is getracht een nadere uitsplitsing te maken binnen deze categorie. Dit was slechts mogelijk voor 1/3 van de projecten omdat bij een belangrijk deel een nadere toelichting ontbrak. Uit de uitsplitsing (rechter tabel) blijkt dat gemeenten vooral heil zien in garantstelling door de provincie (41%) zoals het overnemen van investeringsrisico's, garantstelling hypotheek, of borg staan voor het tekort in grondexploitatie.

Daarnaast wordt het verlenen van een provinciale subsidies (33%) genoemd aan bijvoorbeeld parkeergelegenheid (openbare ruimte).

## 5.2 Marktpartijen en corporaties

### Bij wie ligt volgens marktpartijen het probleem

Daarnaast is nader onderzocht wat de betrokken marktpartijen, zoals corporaties, ontwikkelaars, bouwers, vinden van een provinciale rol bij het vlottrekken van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten. Naast de vraag wie zij verantwoordelijk achten voor het oplossen van de problematiek, is gevraagd welke rol de provincie hierin kan innemen.

Iedereen in de keten zal zijn bijdrage moeten leveren in het vlottrekken van projecten, dus van rijk tot aan eindafnemer. Dit is de lijn die de meeste marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars en corporaties) voorstaan. Het merendeel ziet dan ook een rol van de provincie in het vlottrekken van deze projecten. De provincie zou moeten stimuleren, motiveren, procedures versnellen, begrip moeten hebben voor een andere vraag, besluitvaardig moeten handelen en keuzes moeten maken.

### Welke instrumenten kan provincie volgens marktpartijen inzetten

Marktpartijen geven aan dat het niet wenselijk is dat de provincie algemene subsidies gaat verstrekken. De eerste ideeën over de invulling van de provinciale rol bij stads- en dorpsontwikkelingsprojecten, rijp en groen, van de marktpartijen kunnen als volgt worden samengevat:

#### *Grond en start bouw*

- Bijdrage voor het inzetten van het verlagen van de grondwaarde bij gemeenten en / of corporaties<sup>13</sup>. Dergelijke projecten zijn op dit moment vaak net niet haalbaar gezien de gevraagde grondwaarde. Gedacht wordt aan een bijdrage van € 10.000 - € 20.000 per woning en harde afspraken over de start bouw.
- Een fonds waaruit gemeenten het waardeverlies van grond, gedeeltelijk, kunnen compenseren<sup>14</sup>;
- Bijdrages voor leges, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten;
- Garantstelling op de nog onverkochte woningen waardoor het voorverkooppercentage gehaald gaat worden<sup>15</sup>. Als bij oplevering de woningen nog niet verkocht zijn neemt de provincie de woningen uit ten behoeve van verhuur of verkoopt ze zelf.

#### *Kwaliteit*

- Investeren in de openbare ruimte waardoor grondexploitaties worden verlicht. Investering ten gunste van: groen, mobiliteit, bereikbaarheid, geluidvoorzieningen, etc. ten behoeve van een betere woonkwaliteit.
- Terughoudend zijn met het opleggen van aanvullende kwaliteitseisen. Indien extra eisen onvermijdelijk zijn, zet dan subsidie in voor de realisatie van die extra kwaliteit;

#### *Aanjagen*

- Periodiek organiseren van overleg met regionale relevante spelers over knelpunten in de productie, het effect daarvan en mogelijke inzet van middelen om doorbraak tot stand te brengen;

---

<sup>13</sup> Opmerking: Gevaar is zelfs dat de VON waarde van de woningen gelijk blijven en dat ontwikkelaars de enige partij zijn die profiteren van de verlaagde grondprijs. Daarnaast speelt dat ontwikkelaars niet uitgedaagd worden om een kostenbesparing op de bouwkosten te gaan zoeken. Een mogelijkheid kan wel zijn dat er een subsidie wordt gegeven voor de rentekosten die de ontwikkelaar zelf moet dragen. Zodat de voorverkoop van 70% verlaagd kan worden naar 50% of nog lager

<sup>14</sup> Opmerking: dit levert financiële ruimte op bij gemeenten maar stimuleert niet verkoop van woningen

<sup>15</sup> Zie voorbeeld gemeente Zaanstad

- Inzetten van aanjaagteams met mandaat die vastzittende procedures lostrekken en nadenken over flexibilisering van bestemmingsplannen en versnellen van transformaties van gebieden;
- Inzetten op verkorten of versoepelen van procedures;

#### *Koper*

- 'Van der Laansubsidie': partijen uit de bouwkolom dienen binnen bepaalde criteria een aanvraag in. Vervolgens moet gecontroleerd worden of daadwerkelijk gestart is met de bouw (of ontwikkeling). Bij goede uitvoering volgt de bijdrage. De subsidie moet ten goede komen aan de toekomstige koper. Alles moet dus direct doorvertaald moeten kunnen worden in de afnameprijs of gewijzigde kwaliteit.
- (gedeeltelijke) hypotheekverstrekking of lening voor bijzondere doelgroepen (starters, doorstromers) die moeilijk een hypotheek kunnen krijgen, maar verder wel aan de wettelijke eisen voldoen;

### **5.3 Reactie provincie op genoemde voorstellen**

- De provincie ziet dat met een financiële impuls een aantal problemen opgelost zou kunnen. Niet altijd leidt een financiële impuls tot de oplossing van een probleem zoals bijvoorbeeld bij het uitblijven van de vraag naar woningen.
- Indien de provincie verschillende van bovenstaande oplossingen gaat uitvoeren (bijvoorbeeld het overnemen van investeringsrisico's, garantstelling voor hypotheek, borg staan voor tekort in grondexploitatie en een bijdrage van € 10.000 - € 20.000 per woning), betreedt zij duidelijk een nieuw terrein buiten haar huidige taakopvatting. Bij voorbaat zitten bij de realisatie hieraan zoveel haken en ogen, dat implementatie op korte termijn (waar de motie naar vraagt) niet haalbaar lijkt.
- Korting op de grondprijs leidt volgens de provincie niet tot het bouwen van woningen. De ontwikkelaars geven in feite aan dat zij de woningen niet kunnen bouwen omdat de kosten te hoog zijn voor de opbrengsten die gehaald worden uit de verkoop van de woningen.
- Wij zien bij veel projecten dat de verkoop van de woningen stopt omdat de vraag achterwege blijft en niet omdat de bouw- en grondkosten van de woning te hoog zijn.
- Gemeenten geven vaak aan dat zij geen grondprijzverlaging kunnen accepteren omdat dit leidt tot tekorten in de grondexploitaties. Een bijdrage vanuit een fonds om dit tekort op de grondexploitatie te dekken, leidt ertoe dat de gemeente de grond goedkoper kan verkopen aan een ontwikkelaar. Maar als deze de verkoopprijs niet verlaagt, profiteert alleen de ontwikkelaar van deze grondprijzverlaging.
- Een tekort op de grondexploitatie kan veroorzaakt zijn door de hoge boekwaarde van de grond. Gemeenten geven aan dat een hoge grondprijs nodig is omdat de grond een hoge boekwaarde heeft. Subsiëring aan gemeenten om de boekwaarde af te boeken heeft geen effect op de door de gemeente gevraagde grondprijs. De gevraagde grondprijs wordt residueel per woning bepaald en is afhankelijk van de te verwachten verkoopprijs.
- Subsidie aan een gemeente om de boekwaarde af te boeken leidt tot meer financieringsruimte binnen de gemeentelijke begroting en kan leiden tot eerdere investeringen in de grond door de gemeente. Maar leidt niet tot eerdere afname van de grond, een ontwikkelaar neemt de grond pas af van een gemeente op het moment dat de ontwikkelaar de woningen (veelal 70%) zijn verkocht.
- Een gemeente kan een subsidie verstrekken aan toekomstige kopers om een nieuwbouwwoning te kopen. Dit kan de woningmarkt stimuleren;
- Risico's hypotheekverstrekking: wij zijn geen bank;
- Waarom moet een provincie geld geven als de bank Nederlandse Gemeente het niet doet.
- Aan de garantstelling van onverkochte woningen kleven risico's dat de provincie uiteindelijk en aantal woningen niet zal kunnen verkopen en deze zal moeten beheren. Wel levert deze



garantstelling een versnelling op voor een woningbouwproject. De ontwikkelaar kan eerder starten met bouwen.

- Een bijdrage inzetten om de grondwaarde te verlagen past niet in het beleid van de provincie. De grondwaarde wordt residueel bepaald waarbij rekening wordt gehouden met de marktwaarde (VON) en de bouwkosten. Het verschil tussen de marktwaarde en de bouwkosten (het residu) is de grondwaarde als er een korting wordt gegeven kan dit aangemerkt worden als staatsteun. Gevaar is zelfs dat de VON-waarde van de woningen gelijk blijven en dat ontwikkelaars de enige partij zijn die profiteren van de verlaagde grondprijs. Daarnaast speelt dat ontwikkelaars niet uitgedaagd worden om een kostenbesparing op de bouwkosten te gaan.

#### 5.4 Bijdrage aan oplossen knelpunten en realiseren doelstellingen

In onderstaande tabel zijn alleen de mogelijke instrumenten meegenomen die passen bij de rol van de provincie. Per instrument is aangegeven welk knelpunt het oplost en aan welke doelstellingen het bijdraagt (zie tabel 7).

**Tabel 7: Bijdrage van het door stakeholders voorgestelde instrumentarium aan het oplossen van knelpunten en het behalen van doelstellingen stads- en dorpsontwikkeling**

Instrument	Oplossen van knelpunt(en)	Doelstellingen ISV	Doelstellingen motie
Aanjagen door middel van inzetten kennis en expertise stads- en dorpsontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>- financiële haalbaarheid</li> <li>- plan sluit niet aan bij de vraag</li> <li>- maatschappelijk draagvlak</li> <li>- afhankelijkheid van particulier initiatief</li> <li>- vasthouden aan oude plannen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad</li> <li>- balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen</li> <li>- versterking van de stedelijke economie</li> <li>- bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving</li> <li>- versterking van de sociaal-culturele infrastructuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren van werkgelegenheid</li> <li>- herstel van vertrouwen in de lokale en regionale economie</li> <li>- afronden van stads- en dorpsontwikkelingsproject en</li> </ul>
Investeren in kwaliteit (o.a. openbare ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- financiële haalbaarheid</li> <li>- maatschappelijk draagvlak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren van werkgelegenheid</li> </ul>
Terughoudendheid met het opleggen van kwaliteitseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De toegenomen regeldruk</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- afronden van stads- en dorpsontwikkelingsproject en</li> </ul>
Verkorten procedures	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De toegenomen regeldruk</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- afronden van stads- en dorpsontwikkelingsproject en</li> </ul>

#### 5.5 Conclusie oplossingen vlottrekken stads- en dorpsontwikkelingsprojecten

- Gemeenten zien de gemeente, de ontwikkelaar en de corporatie als de belangrijkste partijen om de knelpunten van projecten op te lossen;
- De provincie wordt door gemeenten beperkt genoemd als (mede-)probleemeigenaar;
- Het merendeel van de marktpartijen vindt dat iedereen in de keten zijn bijdrage moet leveren in het vlottrekken van projecten, dus ook de provincie.

- Op de vraag aan gemeenten welke instrument de provincie zou kunnen inzetten om stads- en dorpsvernieuwingsprojecten vlot te trekken, werd door het overgrote merendeel 'financiële impuls' (ca. 90%) genoemd. Een fors lager aandeel (8%) noemt de inzet van 'kennis en expertise' als oplossing. Daarbij moet worden opgemerkt dat de provincie door gemeenten niet wordt gezien als eerst aangewezen partij om knelpunten van stukkende projecten op te lossen (zie hfst. 1).
- Binnen het instrument 'financiële impuls' zien gemeenten voornamelijk heil in een garantstelling of subsidieverlening;
- Marktpartijen geven in eerste instantie aan dat het niet wenselijk is dat de provincie algemene subsidies gaat verstrekken. Wel worden verschillende suggesties gedaan die grofweg in vier categorieën zijn in te delen: 1) financieringsvormen t.b.v. grond(exploitaties) en start bouw; 2) investeringen in kwaliteit (o.a. openbare ruimte) of juist terughoudend zijn met opleggen van aanvullende kwaliteitseisen; 3) aanjagen d.m.v. kennis of verkorten procedures, 4) financiering t.b.v. toekomstige koper;
- De provincie ziet bij analyse van de ingediende projecten in veel gevallen andere oplossingen dan een financiële impuls. Financiële haalbaarheid is lang niet altijd het echte probleem. Veel projecten hebben te kampen met een vraaguitval dan wel een mis match tussen vraag en aanbod;
- Indien de provincie verschillende van de voorgestelde oplossingen zou gaan uitvoeren (bijvoorbeeld het overnemen van investeringsrisico's, garantstelling voor hypotheek, borg staan voor tekort in grondexploitatie en een bijdrage van € 10.000 - € 20.000 per woning), betreedt zij duidelijk een nieuw terrein buiten haar huidige taakopvatting. Bij voorbaat zitten bij de realisatie hieraan zoveel haken en ogen, dat implementatie op korte termijn (waar de motie naar vraagt) niet haalbaar lijkt.

## **6. Financiële instrumenten voor de uitvoering van de motie**

In dit hoofdstuk is aangegeven welke financiële instrumentarium beschikbaar is.

### **6.1 Lening/ revolverend fonds**

Leningen verstrekken lijkt aantrekkelijk doordat het beschikbare geld, met een revolverend fonds constructie, meerdere malen inzetbaar zou (kunnen) worden. In een revolverend fonds zitten middelen die door de provincie beschikbaar worden gesteld voor de realisering van een doel, in dit geval afronden van de stads- en dorpsontwikkelingsprojecten. Deze middelen kunnen tijdelijk ingezet worden ter financiering van dit doel. De middelen moeten weer terugbetaald worden aan het fonds, eventueel met rente of door betaling van een rendement. De middelen die in het revolverend fonds terugvloeien kunnen opnieuw worden ingezet. De kosten voor een dergelijk fonds en het risico worden gedekt door de rente die 'leners' betalen over het geleende bedrag. Bij een revolverend fonds wordt er vanuit gegaan dat er winst gaat worden behaald in een project, zodat op een later moment de lening kan worden terugbetaald. Echter, in het geval van stads- en dorpsontwikkelingsprojecten is in de meeste gevallen geen sprake van winst.

Men moet zich wel afvragen wat een dergelijk fonds dient op te lossen. Gemeenten kunnen momenteel een betrekkelijk goedkope lening krijgen via BNG. Indien BNG geen lening wil verstrekken, wil de provincie dat dan wel? Het voordeel voor een gemeente is beperkt aangezien een gemeente een marktconforme rente dient te betalen. Voordeel is wel te halen in de afspraken die gemaakt worden voor het verkrijgen van de rente- en terugbetaling.

Daarvoor dient te worden beoordeeld of een gemeente in staat is een lening te zijner tijd terug te betalen. De provincie heeft op dat moment twee petten op: als leningsverstrekker en als financieel toezichthouder. Indien een gemeente een lening ontvangt maar niet in staat blijkt deze terug te betalen, zal zij mogelijk worden gekort op andere financiële stromen. Een lening kwijtschelden zal

een precedentwerking veroorzaken. Bovendien kan een gemeente niet failliet gaan en is in principe in staat altijd de lening terug te betalen.

De reden dat gemeenten bij de provincie zouden willen lenen voor projecten is dat zij wellicht de verwachting koesteren dat bij tegenvallende opbrengst zij de lening (deels) niet hoeft terug te betalen.

#### Voordelen:

- Leningen verstrekken lijkt aantrekkelijk doordat het beschikbare geld, met een revolverend fonds constructie, meerdere malen inzetbaar zou (kunnen) zijn.
- De middelen zijn gelabeld en beschikbaar.
- Kostenneutraal: de middelen vloeien weer terug met rente

#### Nadelen:

- Als provincie neem je bij deze constructie zowel een toezichhoudende als leningverstrekende rol in. Dit is niet wenselijk;
- De veronderstelling dat er winst behaald wordt op stads- en dorpsontwikkelingsprojecten zodat de lening later kan worden terugbetaald, wat de kerngedachte is van een revolverend fonds, is niet juist;
- Als gemeenten bij de BNG niet terecht kunnen (naar is aan te nemen op basis van een financiële analyse) , wil je dan als provincie alsnog leningen gaan verstrekken?
- Voor de uitvoeringsregeling Woonvisie hebben GS besloten het verstrekken of doen verstrekken van leningen als weigeringsgrond aan te merken;
- Binnen de CPO regeling zijn leningen wel beschikbaar. Hier is echter de activiteit duidelijk afgebakend en omschreven. Bovendien gaat het om relatief kleine bedragen, voor een korte periode beschikbaar gesteld. Bij stads- en dorpsontwikkelingsprojecten is die afbakening niet mogelijk;
- Gevaar op bureaucratie (veel regels);
- De opzet van een lening kost veel tijd en past niet bij de randvoorwaarden in de motie;
- Geen voordeel voor 'lener' omdat er een marktconforme rente betaald moet worden.

## **6.2 Subsidie**

Het is mogelijk om als provincie subsidies te verstrekken. De provinciale middelen zijn dan bedoeld om als vliegwiel te werken: net dat duwtje in de rug geven om voor een project andere financiering van de grond te krijgen. Bij de ISV-regeling was bijvoorbeeld maximaal 1/12e deel van de kosten van een project subsidiabel.

Mogelijke doelstellingen voor een nieuwe subsidieregeling kunnen worden gebaseerd op enkele specifieke knelpunten zoals eerder zijn benoemd, bijvoorbeeld om de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad te bevorderen in combinatie met voorzieningen verbetering van de leefomgeving. Subsidies kunnen op verschillende manieren worden verleend. Het is een mogelijkheid om een subsidieregeling op te stellen of subsidies te verlenen buiten uitvoeringsregeling.

Een andere mogelijkheid is om subsidies te verlenen voor renteverlies bij een uitgestelde betaling van de grondprijs. Deze rentesubsidie dient in dit geval om stads- en dorpsontwikkelingsprojecten die in financiële problemen verkeren als gevolg van de kredietcrisis te ondersteunen, zodat de bouw kan gaan starten. In de meeste gevallen is het een compensatie aan de gemeente voor rentelasten bij een uitgestelde betaling van de grondprijs van de ontwikkelaar aan de gemeente. Een uitgestelde betaling kan er voor zorgen dat een ontwikkelaar start met het bouwen van de woningen en andere onderdelen van het plan. De ontwikkelaar betaalt de grondprijs pas op het moment van verkoop van de woningen doch uiterlijk op het moment van oplevering van de woningen. Voor de gemeente

betekent dit een renteverlies op de grondopbrengsten van maximaal de bouwtijd van de woningen (is maximaal 2 jaar).

Voordelen:

- Beschikbaar stellen van subsidie biedt prima mogelijkheden tot sturing vanuit de provincie Noord-Holland. Maatwerk per project is mogelijk. Van belang is de definitie van de activiteit(en) die voor subsidie in aanmerking komen goed te benoemen. Daarbij duidelijkheid verschaffen over de doelgroep, de subsidiabele kosten, verplichtingen en weigeringsgronden.
- Alleen projecten die aan de gestelde criteria voldoen worden gefinancierd.
- Een subsidieregeling is in vergelijking met een revolverend fonds relatief eenvoudig en snel te realiseren, wat goed past bij het karakter van de motie.

Nadelen:

- Er moeten hiervoor wel financiële middelen beschikbaar worden gesteld welke, in vergelijking met bijvoorbeeld een revolverend fonds, niet zullen terugvloeien in de provinciale kas.
- Een subsidie in de vorm van een uitvoeringsregeling kan een te generiek karakter hebben, indien de criteria niet goed worden gedefinieerd worden.

## **Bijlage A. Huidige provinciale instrumentarium**

### **Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing**

Het investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) is een bijdrage van het Rijk aan gemeenten. Door stedelijke vernieuwing verbetert de kwaliteit van de leefomgeving in een stad of dorp. Woningen worden opgeknapt, groenzones uitgebreid en achterstandswijken vernieuwd.

Sinds 2000 heeft de provincie Noord-Holland, naast de Rijksbijdrage, € 75 mln aan eigen middelen geïnvesteerd in de stedelijke vernieuwing. Het gaat hierbij om een subsidie aan gemeenten voor het realiseren van stedelijke vernieuwingsprojecten. In 2010 is voor het laatst provinciaal geld in stedelijke vernieuwing gestoken. Toen is € 10 mln van het TWINH-budget in stedelijke vernieuwing gestopt voor de ontwikkeling van OV-knooppunten en de middenboulevard Zandvoort.

De belangrijkste doelen van het ISV-beleid zijn:

- bevordering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad;
- bevordering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving;
- bevordering van een gezonde en duurzame leefomgeving in het algemeen en in het bijzonder bodem en geluid.
- balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen;
- versterking van de sociaal-culturele infrastructuur;
- versterking van de stedelijke economie.

De provinciale middelen voor stedelijke vernieuwing zijn, net als de rijksmiddelen, bedoeld om als vliegwiel te werken: net dat duwtje in de rug geven om voor een project andere financiering van de grond te krijgen. De subsidie voor een project op grond van provinciale middelen bedraagt maximaal 1/12e resp. 1/15e van de kosten van een project.

Door het Rijk is in hun voortgangsrapportage stedelijke vernieuwing van 13 juli 2012 het volgende opgenomen over de effectiviteit van stedelijke vernieuwingsbeleid:

*“In de afgelopen decennia hebben fysieke maatregelen de leefbaarheid, de kwaliteit van wonen en leven, in steden, buurten en dorpen aantoonbaar verbeterd. Diverse onderzoeken laten zien dat verbetering van de kwaliteit van woningen en leefomgeving, sloop- en nieuwbouw in oude buurten en de verkoop van huurwoningen een positief effect hebben gehad op de leefbaarheid. De verbetering van gebieden met leefbaarheidsproblemen is op lokaal niveau gerealiseerd. Corporaties, eigenaren en kopers van woningen en ontwikkelaars hebben miljarden euro’s geïnvesteerd in de woningvoorraad”.*

### **Aanijagen**

Noord-Holland beschikt al lange tijd over een aanjaagteam voor woningbouw. In 2012 heeft het aanjaagteam de focus gelegd op het vlottrekken van vastgelopen woningbouwprojecten. Aanleiding was het aanhoudende slechts perspectief in de bouwsector zelf, met alle pijnlijk merkbare gevolgen van dien, ook buiten de directe bouwsector. Aan onzekerheid, onduidelijkheid, een laag consumentenvertrouwen en een inzakkende markt is niet heel veel te doen in de sfeer van vlottrekken; de omstandigheden en voorwaarden hiervoor veranderen slechts geleidelijk, maar er is wel behoefte aan interventies om deze op gang te brengen.

### **Watertorenberaad**

Om die reden heeft de provincie het Watertorenberaad – een onafhankelijk orgaan met woningmarktdeskundigen – gevraagd te helpen bij het vlottrekken van stokkende woningbouwprojecten. Elf projecten van verschillende eigenaren in Noord-Holland zijn onderzocht. De redenen voor stokkende woningbouwprojecten zijn door het Watertorenberaad in kaart gebracht en er zijn oplossingsstrategieën aangereikt. Acht van de 11 projecten zijn weer in beweging

gekomen. Eenzelfde traject wordt momenteel wederom uitgevoerd onder tien geselecteerde stokkende woningbouwprojecten.

#### Noord-Hollands Woningbouwberaad

In navolging van het succes van het Watertorenberaad hebben GS in juni 2013 besloten een eigen Noord-Hollands Woningbouwberaad in te stellen. Dit is een platform waarin overheid, marktpartijen en koepelorganisaties gezamenlijk acties formuleren en advies geven om de stokkende woningbouwprojecten vlot te trekken. Het doel is tweeledig:

1. woningbouwprojecten die vastzitten weer in beweging krijgen waardoor bijgedragen wordt aan de verbetering van de Noord-Hollandse economie;
2. bijdragen aan een goede regionale kwalitatieve woningbouwprogrammering.

#### Collectieve zelfbouw

Het doel van het provinciale collectieve zelfbouwbeleid is om meer woningen door middel van collectieve zelfbouw te realiseren. Hiervoor heeft de provincie een kennisrol, onder andere door het organiseren van kenniscafés in heel Noord-Holland als het inzetten van financiële instrumenten (zie paragraaf 4.3).

Met de Uitvoeringsregeling Collectieve Zelfbouw Noord-Holland 2013 draagt de provincie financieel bij aan het bouwen van woningen. Dit is voor de provincie de meest directe vorm van vraaggestuurd bouwen. Sinds 2008 is er met deze regeling een bijdrage geleverd aan de bouwen van zo'n 840 woningen. In 2012 is er een nieuwe regeling vastgesteld, waarbij naast subsidies ook leningen kunnen worden verstrekt aan projecten in planontwikkelingsfase. Ten laste van de reserve AP2010 wordt € 1 miljoen als subsidie ingezet en voor € 970.000 aan renteloze leningen aan CPO-stichtingen verleend.

#### Taskforce ruimtewinst

De Taskforce Ruimtewinst (TFR) is een onafhankelijke commissie die op initiatief van PS is ingesteld. Ze is in 2005 opgericht om gemeenten te ondersteunen bij het verder brengen van complexe ruimtelijke processen met als doel een vastgelopen of complex proces verder te brengen. In 2008 heeft er een accentverschuiving plaatsgevonden waarbij de focus is veranderd van kwantitatieve naar kwalitatieve ruimtewinst (oftewel van een nadruk op vierkante meters naar het verbeteren van kwaliteit en gebruik leefomgeving. De focus van de TFR ligt daarbij sindsdien op stationsomgevingen en badplaatsen.

#### **Regionale woningbouwprogrammering**

Voor stedelijke vernieuwing is een goede regionale woningbouwprogrammering van groot belang. De woningmarkt en de leefwereld van mensen houden immers niet op bij de gemeentegrens. Evenwichtige keuzes in nieuwbouwplannen zijn nodig om te zorgen dat midden- en hogere inkomensgroepen niet substantieel wegtrekken uit bestaande wijken, dat er regionaal voldoende aanbod is voor de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid en dat regionaal de investeringscondities op peil blijven. Nieuwbouw in bestaande wijken heeft doorgaans een positief effect op de leefbaarheid van die wijken. Gemeenten moeten in hun ruimtelijk beleid aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen op de regionale woningmarkt

De provincie gebruikt hiervoor het instrument RAP's. In RAP's worden voor de zes regio's in Noord-Holland kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt met gemeenten over de woningbouwprogrammering. In de RAP's zijn afspraken gemaakt over de *hoeveelheid* woningen die gebouwd worden, over de *typen* woningen die in een regio nodig zijn, over de *gewenste kwaliteit van de woonomgeving* en over *wat waar en wanneer* gebouwd kan worden. De provinciale input wordt gebaseerd op uitgangspunten van de provinciale woonvisie en het onderzoek "Vraaggestuurd Bouwen".

De uitvoeringsregeling woonvisie is een subsidie die kan worden verstrekt aan activiteiten die voortkomen uit de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's). De regeling is ruim ingestoken en er vallen veel activiteiten onder (onderzoek, proces, fysiek etc), als de regiogemeenten het er maar over eens zijn met elkaar. De subsidie is niet bedoeld voor onder andere grondaankopen en het doen verstrekken van leningen. In totaal gaat het om een bedrag van € 6 miljoen ten laste van de reserve AP 2010 en de rijksdoeluitkering Besluit Locatiegebonden Subsidies a € 3,8 miljoen.

### **Cultuurnota 2013-2016**

De provincie zet zich in voor het behoud en ontwikkeling van waardevolle landschappen met uniek cultureel erfgoed en het voor iedereen toegankelijk maken van het culturele aanbod. Dergelijke aspecten leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving en zijn daarom belangrijke facetten bij stads- en dorpsvernieuwingsprojecten.

De cultuurnota is verdeelt in drie speerpunten waaronder het onderdeel "cultuur en ruimte" en "culturele infrastructuur"

#### **Onderdeel cultuur en ruimte**

Binnen het thema Cultuur en Ruimte gaat het om het behouden van cultureel erfgoed, ook bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er is subsidie beschikbaar voor haalbaarheidsonderzoeken naar herbestemming, namelijk subsidiering van de helft van de onderzoekskosten.100.000 per jaar.

Ook blijft Noord-Holland het herbestemmen van monumenten stimuleren. Dit met als belangrijk doel om daarmee een kwaliteitsslag te leveren die een positieve invulling geeft aan de ontwikkeling van steden en dorpen. Hiervoor zijn subsidies beschikbaar voor restauratie en onderhoud van beeldbepalende monumenten zoals forten, kerken en industrieel erfgoed (€4.7 mln. per jaar). Gerealiseerde voorbeelden zijn het Oostereiland te Hoorn ( 2010, prov. bijdrage 1 mln.) en de Clemenskerk te Hilversum (2012 prov. bijdraag 4 ton).

#### **Onderdeel culturele infrastructuur**

De culturele infrastructuur van Noord-Holland levert een belangrijke bijdrage aan het leef- en vestigingsklimaat van de provincie. Door bezuinigingen en andere ontwikkelingen en trends zal in de toekomst niet alleen het aanbod maar ook de vraag naar cultuur veranderen. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de staat van de culturele infrastructuur anno 2013 en de kansen en bedreigingen in de komende vijf tot tien jaar. Op basis van dit onderzoek zullen GS in 2014 een besluit nemen over concrete acties vanuit de rol van kennis / netwerker.

Belangrijkste conclusies zijn dat Noord-Holland anno 2013 een heel goed cultureel voorzieningenniveau heeft met de afgelopen vijf jaar overwegend stabiele bezoekersaantallen. De economische crisis, (nieuwe) bezuinigingen en demografische en maatschappelijke ontwikkelingen zullen de staat van de culturele infrastructuur en de vraag naar cultuur de komende jaren echter ingrijpend beïnvloeden. Na een periode van 'kaasschaven' staan veel gemeenten nu voor een nieuwe bezuinigingsronde en die zal leiden tot sluiting of samenvoeging van instellingen, of zal instellingen dwingen de eigen verdien capaciteit drastisch te vergroten. Het onderzoek toont aan dat hoewel de belangstelling van het publiek de afgelopen vijf jaar stabiel bleef, de culturele instellingen slechts aantrekkelijk zijn voor een deel van de inwoners en bezoekers. Het potentiële publiek is dus groter en meer divers.

### **Regionaal sociale agenda**

De provincie Noord-Holland voert beleid binnen het sociale domein op grond van haar wettelijke taak om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van de Wmo en op basis van haar keuze om op het sociaal domein - zij het beperkt – regio's te ondersteunen. De provincie heeft ervoor gekozen om de aanpak van bovenlokale vraagstukken als insteek te nemen bij de uitvoering van het beleid.

Samen met gemeenten heeft de provincie Regionale Sociale Agenda's (verder RSA) opgesteld, passend binnen de kaders van de Provinciale Sociale Agenda 2012-2015. Hiervoor zijn drie thema's benoemd:

- Wmo
- Wonen, Zorg en Voorzieningen
- Vitaal Platteland

Vanuit het beleidsveld Wonen zijn met name de thema's Wonen, Zorg en Voorzieningen en Vitaal Platteland van belang. Het gaat dan vooral over de mate van het in standhouden of bereikbaar zijn van de verschillende voorzieningen en de mate van het geschikt zijn van de woningen voor de opvang van de zorgvragers. Nauw verbonden met het thema voorzieningen is de leefbaarheid. De aanwezigheid van voorzieningen kan, afhankelijk van de doelgroep, in grote mate ook het gevoel van leefbaarheid voeden. Onder druk van de bezuinigingen, ontgroening en vergrijzing kan het niveau van de voorzieningen onder druk komen te staan (met name de kleine kernen) en daarmee de leefbaarheid.

Vanuit Vitaal Platteland zijn bijvoorbeeld subsidies verstrekt voor het uitvoeren van projecten en het opstellen van dorpsontwikkelingsplannen. De Vereniging Kleine Kernen hebben daartoe extra subsidie gekregen.

### **Programma ov-knooppunten**

In het coalitieakkoord is afgesproken om de komende periode in te blijven zetten op de ov-knooppunten. Deze binnenstedelijke stationsgebieden kunnen getransformeerd worden tot hoogwaardige woon- en werklocaties. Zo kan beter worden aangesloten bij de nieuwe manier van wonen, werken, recreëren en reizen in de provincie. Een integrale aanpak zorgt voor een duurzaam ruimtegebruik in Noord-Holland. GS wilt hierbij een stimulerende en ondersteunende rol vervullen. In opdracht van GS en in samenwerking met de Vereniging Deltametropool heeft binnen het programma ov-knooppunten een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden om de bestaande plannen tot 2030 rond ov-knooppunten (gebied van 1200 meter rond het station) beter te benutten. De knooppunten beslaan een aanzienlijk deel van het bestaand bebouwd gebied van de Noord-Hollandse gemeenten met een ov-knooppunt.

De provincie heeft haar kerntaak op het bovenlokale niveau. Ze kan op regionaal niveau afspraken maken over de hoeveelheid en de kwaliteit van woningen en kantoren, om ongewenste concurrentie tussen regio's en gemeenten te voorkomen. Gemeenten en marktpartijen vinden de provincie de meest onafhankelijke partij die met een regionale bril naar ruimtelijke opgaven kijkt.

Om het ontwikkelproces rond de spoorcorridors in Noord-Holland op gang te brengen is de PHS/Zaancorridor van Amsterdam – Heerhugowaard als pilot geselecteerd. Vanuit het TWIN-H budget is € 5 miljoen beschikbaar.

### **Complementaire kernen**

Het onderzoek Complementaire kernen is een (voor)onderzoek naar de ontwikkelingskansen van de kleine kernen in de Kop op de langere termijn. De demografische ontwikkelingen, fusie van gemeenten en andere trends vragen een andere manier van kijken: van onderlinge concurrentie naar de betekenis van de kernen ten opzichte van elkaar en de meerwaarde van het totaal in een regionale context. In het (voor) onderzoek wordt een integrale manier van kijken ontwikkeld waarbij aspecten als omvang, woonkwaliteit, voorzieningenpakket, ligging in het landschap, betekenis tov economische clusters, bereikbaarheid, ruimtelijke karakteristiek, sociaal-culturele kenmerken, vertelkracht, dynamiek van bouwen en wonen met elkaar in verband worden gebracht.

Aan de hand van zeven cases worden voor de verschillende kernen ontwikkelkansen geschetst en wordt onderzocht of ze aan kleur en karakter kunnen winnen binnen het geheel van kernen in de



Kop. Het onderzoek is in de basis een ruimtelijk verhaal, maar verbindt binnen de provincie de verschillende sectoren die bezig zijn met kernen (beleid). Het vormt input voor het programma 'De Kop werkt'.

## **Bijlage B Toelichtingen op de maatregelen en regelingen andere provincies**

### **Gelderland: Impulsplan Gelderse Woningmarkt**

Met haar doelstelling om binnenstedelijk te investeren wil de provincie Gelderland bijdragen aan binnenstedelijke revitalisering en daarmee een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid in dorpen en steden. In het impulsplan wordt er van uit gegaan dat de woningmarkt en de aanpak van leegstand van kantoorpanden door herbestemming het best kan worden gestimuleerd door concrete projecten te ondersteunen. In haar begroting voor 2013 stelt Gelderland 25 miljoen euro beschikbaar voor gebiedsontwikkeling, 35 miljoen euro voor stad en regio en 4,6 miljoen euro voor wonen.

#### Leningen aan ontwikkelaars:

Voor 2013, 2014 en 2015 wordt er 70 miljoen euro beschikbaar gesteld voor dit instrument voor kansrijke projecten op het gebied van innovatie, duurzame energie en cultuur. Dit is een voortzetting van het Innovatie- en Investeringsfonds Gelderland.

#### Subsidie: Impulsplan Wonen en Stad en Regio

Stad en Regio is een programma waarin de provincie, gemeentes en derden gezamenlijk investeren in Gelderse steden, dorpen en regio's. Hiermee wil de provincie projecten in de versnelling brengen, projecten afmaken en problemen aanpakken. Het programma heeft een begroting van 20 miljoen dat vanaf 2012 tot en met 2015 kan worden uitgegeven aan projecten die zich binnenstedelijk richten op herstructureren, herbestemmen en revitaliseren kernen.

Investerings:

- a. afspraken met de 6 regio's: 120 miljoen
- b. bijdragen aan 8 sleutelprojecten in de regionale centra (ontwikkeling inclusief infra): 70 miljoen

Begin oktober 2013 heeft de provincie bekend gemaakt extra 250 miljoen uit de NUON gelden beschikbaar te willen stellen voor de stimulering van de economie. De provincie wil dat het geld binnen 2 jaar wordt ingezet om bijvoorbeeld de jeugdwerkloosheid te bestrijden, breedband-internet uit te rollen op het platteland, herstelwerkzaamheden uit te voeren aan bruggen en wegen en het isoleren van woningen in Gelderland. Het extra geld moet tussen de 5.000 en 6.000 banen opleveren.

### **Limburg: Subsidiekader stimulering bouw en transitie Limburgse woningmarkt 2013-2015**

De provincie Limburg heeft ook diverse stimuleringsmaatregelen genomen en in januari 2013 is het "Subsidiekader stimulering bouw en transitie Limburgse woningmarkt 2013-2015" vastgesteld (met 1<sup>e</sup> aanpassing in april 2013 en 2<sup>e</sup> aanpassing in augustus 2013). Voor woningkopers zijn provinciale subsidieregelingen, extra inzet van Rijksgelden in de provincie en provinciale startersleningen ontwikkeld. Door het extra maatregelenpakket van de provincie kunnen tientallen bouwprojecten voortgezet en afgerond worden. Daarbij gaat het om bijna 1200 woningen. Daarnaast heeft de provincie aan 1300 huishoudens energiesubsidies gegeven, voor onder meer de plaatsing van zonnepanelen.

In totaal heeft de provincie de afgelopen drie jaar zo'n 45 miljoen euro extra geïnvesteerd in de Limburgse bouw. Daarbij ging het niet alleen om acute stimuleringsmaatregelen, maar ook om het

perspectief van de sector op de langere termijn. Zo zijn er afspraken gemaakt over de verplichte inzet van leerling bouwvakkers en krijgen regionale bedrijven nadrukkelijker voorrang bij aanbestedingen tot 4,8 miljoen euro.

De provincie Limburg gaf vorig jaar 15 miljoen euro voor de sloop en de vernieuwing van vergrijsde en ontgroende wijken in Parkstad. Het Rijk kwam ook met een eerste bijdrage van 15 miljoen. Parkstad zelf heeft datzelfde bedrag bijgelegd, zodat er nu 45 miljoen euro in kas zit voor de herstructurering van het woningbestand in Parkstad.

Woningbouw is afhankelijk van het voorzieningenniveau. Mede met het oog daarop heeft de provincie zeven miljoen euro geïnvesteerd in centrumplannen in Gennepe, Mook, Stein, Valkenburg en Horst. Met steun van de provincie komen er 35 multifunctionele accommodaties in Limburg. Vorige maand besliste de provincie ook 2,4 miljoen subsidie ter beschikking te stellen voor de vernieuwbouw van het Atriumziekenhuis in Heerlen.

### **Noord-Brabant: Stimuleringsmaatregelen woningbouw**

Toen begin 2009 duidelijk werd dat de totale Nederlandse economie en daarbinnen ook die van Noord-Brabant zich als gevolg van de doorwerking van de internationale kredietcrisis in een recessie bevond, besloten Gedeputeerde Staten een aantal maatregelen te nemen om de gevolgen van deze recessie te bestrijden. Het betreft een pakket aan concrete investeringsmaatregelen voor de korte termijn, in aanvulling op de programma's en projecten uit de reguliere begrotingscyclus. Tijdens de presentatie van het maatregelenpakket aan Provinciale Staten in maart 2009 werd aangegeven, dat het daarbij gaat om maatregelen die via extra overheidsuitgaven terugval in werkgelegenheid en economische groei tijdens de recessie kunnen verminderen. Om dit te bereiken zijn drie voorwaarden aan de uiteindelijk uit te voeren maatregelen gesteld:

1. ze moeten op tijd effect hebben,
2. tijdelijk zijn en
3. doelgericht zijn.

Uitgaande van deze voorwaarden zijn 11 maatregelen opgesteld en aan PS gepresenteerd, met een totale omvang van € 400 miljoen. Met dit pakket investeringsmaatregelen en de daarvoor geraamde middelen hebben PS op 10 juli 2009 bij de vaststelling van de Voorjaarsnota 2009 ingestemd.

#### **Stimulering woningbouwproductie**

Eén van de maatregelen van het totale pakket heeft betrekking op het op peil houden van de woningbouwproductie, namelijk de maatregel 'Stimulering woningbouwproductie'. Hiervoor hebben PS een bedrag van maximaal € 250 miljoen ter beschikking gesteld. Daarmee is het de meest omvangrijke maatregel van het investeringspakket. Het beoogde resultaat is om eind 2011 10.000 woningen in productie te hebben.

Aan de *consumentenzijde* betreft het de volgende instrumenten:

1. Brabantse subsidie woonlastenverzekering.
2. Brabantse waardebescherming nieuwbouwwoningen.
3. Brabantse verkoopgarantie.
4. Brabantse starterslening.

#### **Ad 1. Brabantse subsidie woonlastenverzekering**

De subsidieregeling 'Brabantse woonlastenverzekering' houdt in dat een koper van een nieuwbouwwoning in de provincie subsidie kan verkrijgen om een deel van de premie te betalen die deze koper verschuldigd is voor een door hem afgesloten verzekering die bij bepaalde onzekere gebeurtenissen een periodieke uitkering verstrekt waarmee hij zijn woonlasten kan voldoen.

Per woning kan maximaal € 450 aan subsidie worden verstrekt.

#### Ad 2. Brabantse waardebescherming nieuwbouwwoningen

De subsidieregeling 'Brabantse waardebescherming nieuwbouwwoningen' houdt in dat een koper van een nieuwbouwwoning in de provincie bij een 'noodzakelijke' verkoop van deze woning in aanmerking kan komen voor de vergoeding van een deel van het nadelige verschil tussen de oorspronkelijke aankoopprijs (met inbegrip van bouwrente en aangebrachte verbeteringen) en de gerealiseerde verkoopprijs. De vergoeding bedraagt maximaal 10% van de oorspronkelijke aankoopprijs maar nooit meer dan € 60.000.

#### Ad 3. Brabantse verkoopgarantie

Het instrument 'Brabantse verkoopgarantie' biedt de koper van een nieuwbouwwoning de garantie dat zijn achterblijvende woning wordt gekocht tegen een vooraf vastgestelde garantiewaarde. Indien de koper van de nieuwbouwwoning de achterblijvende woning binnen een periode van 2 jaar verkoopt heeft hij de mogelijkheid om deze garantie mee te verkopen. De aldus doorverkochte garantie heeft dan betrekking op de achterblijvende woning van de opvolgende koper. Slaagt de koper van de nieuwbouwwoning er niet in zijn achterblijvende woning binnen een periode van 2 jaar te verkopen dan heeft hij het recht om deze woning tegen de garantiewaarde aan de provincie te verkopen.

#### Ad 4. Brabantse starterslening

Bij het instrument 'Brabantse starterslening' draagt de provincie voor een kwart bij in de kosten die voortvloeien uit het verstrekken van startersleningen.

Op 21 juli 2009 hebben GS daarnaast met betrekking tot de *producentenzijde* het volgende vastgesteld: na onderzoek en op basis van ervaringen met een viertal pilot-projecten dat in de eerste helft van het jaar was gestart, is geconstateerd dat het niet mogelijk is hier een generieke set van instrumenten in te zetten. Ieder project kent eigen karakteristieken en problemen en vereist maatwerk. Dit houdt in dat de provincie per project arrangementen opstelt in samenwerking met gemeenten, projectontwikkelaars en banken.

Voorts is gebleken dat de tot dan toe gebruikte maatwerkoplossingen niet voor alle projecten geschikt zijn. Daarom willen GS een nieuw instrument introduceren, namelijk het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen (BIN). Met dit fonds worden woningcorporaties in staat gesteld aan projectontwikkelaars onder voorwaarden een garantie af te geven voor de afname van de bij oplevering van een project onverkochte woningen zodat de projectontwikkelaar kan starten met de bouw.

#### **Afbouw maatregelenpakket stimulering woningbouw**

In juni 2010 heeft een tussenevaluatie plaatsgevonden van (de voortgang in) de maatregelen die de provincie tot dan toe heeft ingezet om de economische crisis te bestrijden. Naar aanleiding van die evaluatie, daarnaast rekening houdend met de 'Agenda van Brabant' en de veranderde financiële positie van de provincie hebben GS voorgesteld om de maatregel voor stimulering van de woningbouw versneld af te bouwen en de bestedingen terug te brengen naar circa € 110 miljoen.

#### **Utrecht: Kadernota "wonen en binnenstedelijke ontwikkeling" dd 23 februari 2012**

De provincie Utrecht heeft met de kadernota "wonen en binnenstedelijke ontwikkeling" in 2012 haar doelstellingen en aanpak geformuleerd. De uitvoering hiervan verloopt via het Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling.

Ambities:

1. Betere afstemming vraag en aanbod woonomgeving
2. Efficiënt ruimtegebruik

### 3. Toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit

#### 4 instrumenten :

1. Werkmethodiek van aanjagen en afspraken maken; inzet projectmanagers en planeconomen of provinciale expertise, goede interne afstemming;
2. Kennisoverdracht; aanjaagteam en werkgroep woningmarkt;
3. Bovenlokaal afstemmen en afspraken maken;
4. Financiële instrumenten:

In totaal is hiervoor ca. € 11 miljoen beschikbaar, waarvan € 4,5 miljoen wordt verdeeld via de Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling. Dit is een uitvoeringsverordening op hoofdlijnen waarin géén tot in detail uitgewerkte instrumenten zijn opgenomen, maar waarbij maatwerk en flexibiliteit het uitgangspunt is. Per aanvraag wordt vanuit specifieke knelpunt van het specifieke project de meest efficiënte vorm van ondersteuning bepaald. Dit kunnen garantstellingen of rente kortingen zijn maar ook fondsvorming of specifiek gelabelde financiële ondersteuning. Aanvragen op basis van de uitvoeringsverordening kunnen in principe door iedereen (gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, particulieren) worden ingediend, mits het project (in hoge mate) bijdraagt aan de gestelde ambities. De aanvragen variëren van groot tot klein (van gebiedsontwikkeling tot object gebonden). Verder wordt er gewerkt met zogenoemde Focusgemeenten, waarmee een samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten. Hierbij worden gezamenlijke ambities gebiedsgericht aangepakt.

#### Knelpuntenpot

De provincie heeft een Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie vastgesteld. Deze regeling is mede tot stand gekomen op advies van het platform "Bouwalarm" in 2009 waarin onder leiding van de provincie getracht is met de marktpartijen tot oplossingen te komen. De doelstelling was "het laatste zetje te geven" zodat de bouw kan starten. Het is een van de instrumenten voor het aanjagen van de woningbouw.

Vanuit de KPP kan op 2 manieren financiële steun worden verleend:

1. met een rentekortingsubsidie (als bijdrage in de rentelasten van een geldlening) uit een ingestelde reserve van maximaal € 2 miljoen (€ 1,9 miljoen subsidies en € 0,1 miljoen uitvoeringskosten)
2. met een garantstelling (een borgstelling voor een geldlening bij een financiële instelling) mogelijk tot maximaal € 20 miljoen, waarvoor geen apart budget beschikbaar is, maar wat als risico in de par. Weerstandsvermogen van de Planning en Control cyclus wordt opgenomen.

Harde criteria zijn:

1. onherroepelijke bouwvergunning
2. start bouw binnen 6 maanden
3. probleem is gevolg kredietcrisis
4. aantoonbare inspanning om problemen anders op te lossen
5. voldoen aan regels staatssteun
6. bij garantstellingen een verantwoord risicoprofiel (voldoende onderpand in geval failleren etc. als de garantstelling onverhoopt wordt ingeroepen)

Met de rentekortingssubsidie zijn 6 projecten geholpen (1,34 miljoen) en dat heeft geleid tot de bouw van 488 woningen. Belangrijk is dat een dergelijke subsidie zo georganiseerd wordt dat het niet leidt tot marktvoordeel of tot ongewenste staatsteun.