

Notitie Platform Noord-Hollands Woningbouwberaad

1. Inleiding & aanleiding

Nederland is na de zware recessie van 2009 eind 2011 opnieuw in een recessie beland. Dit is eveneens merkbaar in de woningbouwsector. Om die reden heeft de Provincie Noord-Holland in januari 2012 (mede) opdracht gegeven voor het 'Experiment Woningbouwprojecten'. In het experiment zijn elf projecten geanalyseerd en van advies voorzien door het Watertorenberaad. Acht projecten zijn weer in beweging gekomen. Gedeputeerde Staten hebben daarop de portefeuillehouder Wonen gevraagd te onderzoeken welke vervolgstappen na het experiment gezet kunnen worden.

Deze vervolgoopdracht heeft in 2013 geresulteerd in het wederom opdracht geven aan het Watertorenberaad om 10 Noord-Hollandse woningbouwprojecten te bestuderen en eind 2013 van advies te voorzien.

Tevens hebben Gedeputeerde Staten in de tweede helft van 2012 besloten een pakket 'Uitvoering Versnellingsactie' (UVA) te presenteren waarin 17 projecten, programma's en procesmaatregelen versneld kunnen worden. Het instellen van een Noord-Hollands Woningbouwberaad is één van die maatregelen:

"Een platform waarin overheid, marktpartijen en koepelorganisaties gezamenlijk acties formuleren en advies geven om de stokkende woningbouwprojecten vlot te trekken."

Het moet een platform zijn dat goed aansluit bij de provinciale rol als woningmarktregisseur (aanjager en kennismakelaar). Het jaar 2013 wordt daarbij gebruikt om het platform op te zetten, met als doel dat het in 2014 volledig operationeel is.

Voorliggende notitie betreft de instelling van dit Noord-Hollands Woningbouwberaad (NHWB).

Overzicht gerelateerde besluiten van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ten aanzien van het Platform Noord-Hollands Woningbouwberaad.	
Besluit	Datum
Kennismeming van de resultaten van het 'Experiment Woningbouwprojecten' en tot opdrachtgeving aan de portefeuillehouder om nader te onderzoeken welke vervolgstappen gezet kunnen worden naar aanleiding van deze pilot	29 mei 2012
Uitvoeringsversnellingsactie (recessiemaatregelen)	30 oktober 2012
Vaststelling van de notitie 'Wonen Noord-Holland, woonaccenten voor 2013', waarin ook het instellen van een Noord-Hollands Woningbouwberaad is opgenomen.	7 mei 2013

2. Doel & beoogt effect

Het doel van het Noord-Hollands Woningbouwberaad 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.

Het effect van een vastzittend woningbouwproject strekt verder dan enkel de direct betrokkenen bij het project. Bij een dergelijk project is een keten van andere bedrijven en belanghebbenden betrokken. Het weer op gang komen is ook voor die partijen en daarmee de Noord-Hollandse economie, van essentieel belang. Het Noord-Hollands Woningbouwberaad kan daarbij helpen. Ook de regionale kwalitatieve woningbouwprogrammering is gebaat bij de advisering om vastzittende projecten weer in beweging te krijgen, mits de projecten aansluiten bij de kwalitatieve vraag. Eén van de lessen die getrokken is uit het 'Experiment Woningbouwprojecten' is dat het vastzitten veroorzaakt kan worden door een mis-match in vraag en aanbod. Ook de regionale fasering kan daarbij een rol spelen. Het Platform dient dan als instrument ten behoeve van de regionale kwalitatieve woningbouwprogrammering.

Het platform is laagdrempelig (makkelijk benaderbaar), en komt minimaal 2 keer per jaar bijeen. De voorzitter van platform is de portefeuillehouder Wonen van de Provincie Noord-Holland, eventueel kan een onafhankelijk expert als voorzitter worden ingeschakeld. Marktpartijen, koepelorganisaties en kennisinstituten worden ingeschakeld ten behoeve van het panel van externe deskundigen, het ophalen van projecten en kennisdeling. Daarnaast wordt er een ambtelijke projectgroep opgericht ter voorbereiding van de bijeenkomsten en de daarin te behandelen casussen. Indien nodig wordt expertise ingehuurd. De adviezen die worden verstrekt zijn om niet, de aanvrager dient daarbij wel openheid te geven in bijvoorbeeld de exploitatie. Vertrouwelijke gegevens worden ook als zodanig behandeld.

3. Platform activiteiten, wat gaat ze doen?

De activiteiten van het platform zijn tweeledig:

1. Het beschikbaar stellen en ontwikkelen van kennis, en
2. Het twee maal per jaar adviseren over het vlottrekken van vastzittende woningbouwprojecten.

Voor beide activiteiten geldt dat de werkzaamheden de nodige snelheid kennen, maar ook dat de onderzoeken en de adviezen (output) van voldoende kwaliteit zijn zodat de woningmarkt ook daadwerkelijk er iets aan heeft. De resultaten van beide onderdelen worden jaarlijks gerapporteerd.

Onderdeel kennis

De afgelopen jaren is kennis opgedaan over vastzittende woningbouwprojecten. Het aanjaagteam wonen heeft de afgelopen jaren diverse acties verricht waardoor (minder complexe) woningbouwprojecten zijn vlotgetrokken. Het ging hierbij om maatwerkacties, faciliteren van externe partijen (bijvoorbeeld voor mediation), communicatie en interne afstemming en samenwerking.

Ook is in 2012 een experiment gedaan om vastzittende projecten in beweging te krijgen. Bij een groot deel (acht van de elf) is dit ook gelukt. De betreffende projecten zijn bestudeerd en voorzien van advies door het Watertorenberaad. In 2013 zullen wederom 10 Noord-Hollandse projecten worden bestudeerd en van advies worden voorzien.

Uit dit experiment zijn lessen getrokken. De kennis die daaruit voortvloeit willen wij graag beschikbaar stellen en gebruiken zodat ook andere projecten daar baat bij hebben. Het betreft de algemene lessen, met de vertrouwelijke informatie wordt prudent omgegaan.

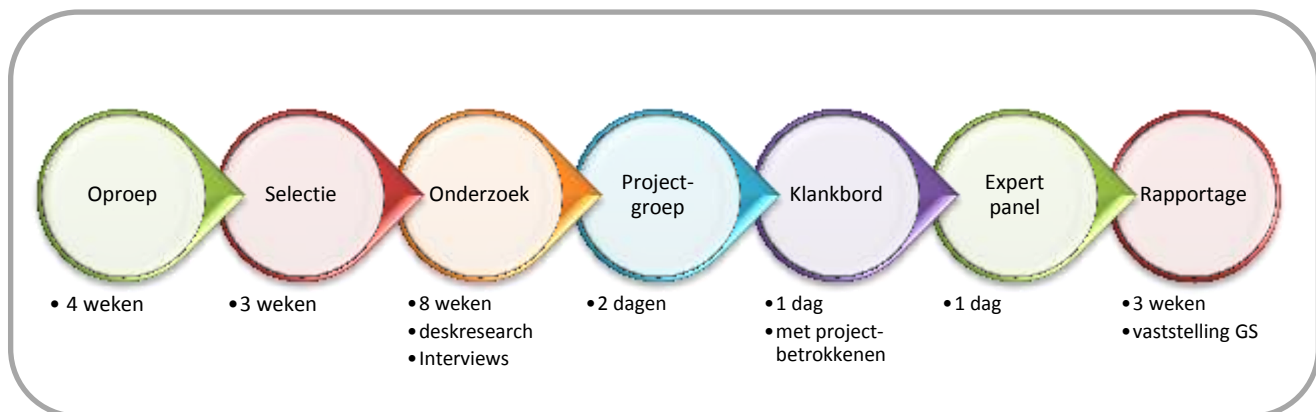
Daarnaast heeft de provincie de nodige vakkennis in huis, zoals planeconomie of juridische kennis. Deze kennis kan bepalend zijn voor een planproces. Het platform bevat zodoende een ambtelijke projectgroep die in die kennisbehoefte kan voorzien. Gelet op de moeilijke economische tijd is het van belang dat deze kennis makkelijk te bereiken is (laagdrempelig). Om die reden heeft het platform een eigen website en wordt gebruik gemaakt van de (sociale) media. Hiervoor zal een communicatiestrategie worden opgesteld.

Naast het beschikbaar stellen van kennis is de projectgroep bereikbaar (ad hoc) voor het aanmelden van vastzittende woningbouwprojecten. Per geval wordt bezien of dat het eenvoudig van advies kan worden voorzien of dat er meer voor nodig is. In geval van dit laatste zal het project worden opgeschaald en meegaan in het onderdeel advies (zie hieronder).

Onderdeel advies

Twee maal per jaar wordt door het platform een oproep gedaan voor het indienen van vastzittende woningbouwprojecten. Het platform doet deze oproep aan de Noord-Hollandse gemeenten, de achterban van Bouwend Nederland en alle andere belanghebbenden. Ook de projecten die zijn opgeschaald komen hier terecht.

De projecten zullen worden geanalyseerd en voorzien van advies door de projectgroep. Ook wordt een expert panel met externe deskundigen geraadpleegd. Een ronde duurt circa 6 maanden. De werkwijze staat weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Werkwijze onderdeel advies

1. Oproep

In januari en in juli wordt een oproep gedaan voor het aanmelden van vastzittende woningbouwprojecten. De aanmeldperiode duurt 4 weken.

De aanmeldingen worden op een groslijst geplaatst. Op deze lijst komen ook de opgeschaalde projecten (zie onderdeel kennis) te staan.

2. Selectie

Uit de groslijst wordt een selectie gemaakt van 10 projecten. De projecten dienen in ieder geval te passen binnen staand overheid beleid of de projecten zijn passend te maken aan het beleid.

Projecten die in de selectie minder complex van aard blijken zullen worden opgepakt door de projectgroep onderdeel kennis.

3. Onderzoek

Het onderzoek bestaat uit een deskresearch en interviews met de betrokkenen en stakeholders van het project. Ook zal een kansen en knelpuntenmatrix worden opgesteld. Deze kan eveneens dienen voor het formuleren van algemene adviezen.

4. Projectgroep

In de projectgroep worden de resultaten van de onderzoeken besproken. Zo ook de kansen en knelpuntenmatrix. De concept adviezen worden geformuleerd ten behoeve van het klankborden met de betrokkenen en het expert panel.

5. Klankbord

Met de direct betrokkenen van de betreffende projecten wordt een klankbord georganiseerd. De klankbord wordt voorgezeten door de portefeuillehouder Wonen. Dit bestaat uit een aantal werksessies naar de thema's voortkomen uit de kansen- en knelpuntenmatrix. Voorbeelden van thema's: planologisch- juridisch, marktprogrammering en creatief investeren. Dit is tevens het moment dat de concept adviezen worden getoetst aan de uitkomst van de werksessies. Vervolgens worden de ontwerp adviezen opgesteld.

6. Expert panel

Het expert panel bestaat uit leden afkomstig van marktpartijen (Bouwend Nederland en VNO-NCW), koepelorganisaties, kennisinstituten (Platform31, TU Delft, UvA) en de overheid (Provincie Noord-Holland). Tijdens de bijeenkomst worden de projecten, ontwerp adviezen gepresenteerd en bediscussieerd. De bijeenkomst wordt voorgezeten door de portefeuillehouder Wonen.

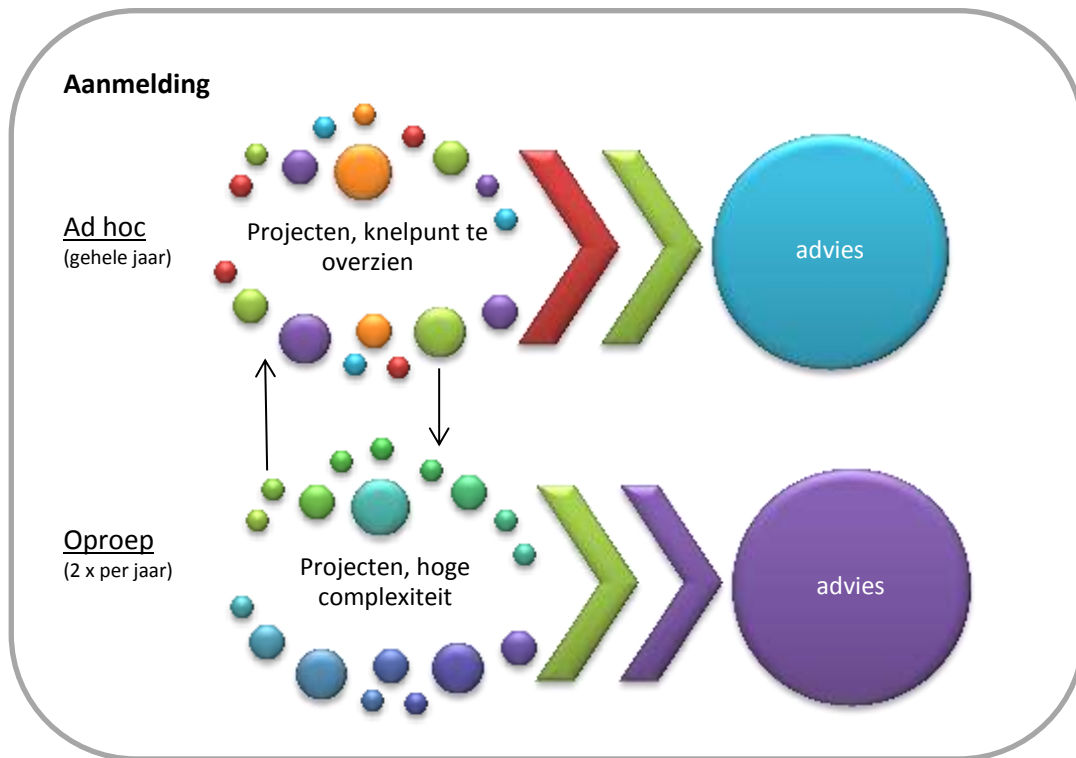
7. Rapportage

De voorgaande stappen resulteren in een rapportage. Waarbij, naast elk afzonderlijk advies per project, ook algemene conclusies en adviezen worden geformuleerd. De rapportage wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten en verstuurd naar de direct betrokkenen. De rapportage

zal ook beschikbaar worden gesteld via de website met uitzondering van de vertrouwelijke onderdelen.

Wisselwerking tussen de onderdelen

In de praktijk zal het voorkomen dat projecten worden aangemeld voor onderdeel kennis maar dat ze eigenlijk thuis horen in onderdeel advies en visa versa. Gelet op de algemene urgentie in de woningbouwsector zal het project door het aanjaagteam, in samenspraak met de projectgroep, worden geplaatst bij het juiste onderdeel. In figuur 2 is deze wisselwerking verbeeld.



Figuur 2. Wisselwerking projecten onderdelen kennis en advies

Communicatieplan

Het platform gaat voor een groot deel over kennisdeling en ontwikkeling op het gebied van het vlottrekken van stagnerende woningbouwprojecten. Hiertoe zal dan ook door het Aanjaagteam in samenwerking met de projectgroep een communicatiestrategie worden opgesteld (communicatieplan). Het communicatieplan is gereed in de tweede helft van 2013.