

Plan van Aanpak Versnellen Woningbouwproductie in Noord-Holland

Opdrachtgever:
GS: Henry Meijdam en Albert Moens
RWB: Ali Hellinga
Opdrachtnemer(s): Joan Steegh
Datum: versie 31 juli 2004.
Goedgekeurd MT RWB : 3 augustus 2004
Vastgesteld GS: 17 augustus 2004
Parafen:

Inhoudsopgave

1. Inleiding / achtergrond	3
1.1. Inleiding.....	3
1.2. Besluit GS / DR / MT	4
1.3. Algemene gegevens over het project.....	4
2. Projectdefinitie	4
2.1. Probleemstelling.....	4
2.2. Doelstelling	5
2.3. Resultaat.....	5
2.4. Randvoorwaarden.....	5
2.5. Afbakening	6
3. Fasering en activiteiten planning	7
4. Projectmanagement	9
4.1. Geld	9
4.2. Informatie	10
4.3. Tijd	10
4.4. Kwaliteit.....	11
4.5. Organisatie.....	11
5.	
6. Omgevingsanalyse en Risicoanalyse	11
7. Evaluatie.....	12
8. Bijlagen.....	12

1. Inleiding / achtergrond

1.1. Inleiding

Het vraagstuk

De jaarlijkse woningbouwproductie in Noord-Holland stagneert. Dit is niet een specifiek Noord-Hollands gegeven: het is in heel Nederland het geval. Recente cijfers wijzen uit dat er sprake is van een historisch dieptepunt in de bouwproductie. In Noord-Holland is de jaarproductie gedaald van bijna 13.000 in de tweede helft van de jaren '90 naar 9000 in 2002 (laatste gegevens).

Het woningtekort in Noord-Holland nu al het grootste is van alle Nederlandse provincies, n.l. 40.000. Vastgesteld is dat tot 2010 minstens 60.000 Woningen gebouwd moeten worden, dus 12.000 per jaar.

Niet alleen de bouwproductie stagneert, dit geldt ook voor de doorstroming. Feitelijk zit de woningmarkt vast. De combinatie van deze twee feiten leidt ertoe dat vele Noord-Hollanders niet kunnen voorzien in hun woningbehoefte. Dit is een maatschappelijk vraagstuk, want hierdoor vallen de zwakkeren buiten de boot.

Zorgen over de stagnatie van de woningbouwproductie

Er is veel zorg over deze stagnerende bouwproductie. Het is zowel bij de rijks- als de provinciale politiek momenteel een hot item. Er is al veel onderzoek gedaan naar de achtergronden en er is sprake van een maatschappelijke discussie over wie wat moet doen om de bouwproductie op te voeren en te versnellen. Het rijk heeft op basis van aanbevelingen van de Taskforce Woningbouw verschillende instrumenten ingezet. Zo is er een aanjaagteam geformeerd dat op verzoek van VROM maatwerkactiviteiten verricht met als doel het doorbreken van de stagnatie op grote (vnl. VINEX) locaties (zie verder). Ook wordt gewerkt aan een versoering van beleid, regelgeving en procedures. De Tweede Kamer heeft de Minister aangespoord hier nog harder aan te trekken. Het rijk heeft besloten harde afspraken te maken met provincies, regio's en gemeenten, waarbij rijkssubsidies worden gekoppeld aan geleverde bouwprestaties.

Inmiddels hebben alle provincies, m.u.v. Flevoland, acties ter opvoering en versnelling van de woningbouwproductie opgezet. Enkele voorbeelden: teams die stagnerende locaties vlottrekken (Groningen, Gelderland, aanjaagteam jongerenhuisvesting (Utrecht), 1000 woningen plan Limburg, pilot bouwen in kleine kernen (Brabant), ophogen bouwvolume/contingenten (Friesland, Zeeland) Ook bij de Noord-Hollandse provinciale politiek is er een sense of urgency ontstaan om "iets" te doen. Voor gedeputeerde Moens is het bevorderen van de bouwproductie een persoonlijk speerpunt, gezien het thema wonen in het Collegeprogramma. Gedeputeerde Meijdam heeft tijdens verschillende congressen, zoals het MIPIM congres op 10 maart gezegd dat de provincie wil bijdragen aan het versnellen van de productie, m.n. door het uitvoeren van maatwerkacties op locaties en door versnelling van procedures voor bestemmingsplannen met veel woningbouw.

Politieke urgentie blijkt tenslotte ook uit het feit dat uit de Statencommissie ROV een speciale werkgroep Wonen gevormd is die mogelijke oplossingen en provinciale acties wil formuleren.

Activiteiten van andere overheden

VROM aanjaagteams

Voorafgaand aan het bepalen en afbakenen van de provinciale activiteiten wordt op deze plaats kort ingegaan op het functioneren van de al bestaande VROM aanjaagteams voor het opvoeren van de woningbouwproductie.

Het rijk is in 2003 begonnen met de inzet van deze teams. Zij bestaan uit deskundigen uit de markt die gespecialiseerd zijn in procesmanagement, grondexploitatie en vastgoedontwikkeling. Op basis van een probleemanalyse worden deze deskundigen ingezet ten behoeve van versnelling van de realisatie van grote bouwlocaties (m.n. VINEX), die planologisch gereed zijn maar waar de bouw niet op gang komt. De specifieke inzet is maatwerk maar komt in de regel neer op pendeldiplomatie, spiegelen, partijen opnieuw met elkaar aan de praat krijgen, aanpassen van het bouwprogramma en het bereiken van een aangepaste kostenverdeling. Het doel is het forceren van een doorbraak waardoor de ontwikkeling weer op gang komt. In Noord-Holland zijn rijksaanjaagteams met succes actief geweest op de VINEX locaties in de Haarlemmermeer en Heerhugowaard, en zijn deze thans nog actief in IJburg, Saendelft, en op diverse binnenstedelijke locaties in Alkmaar.

Amsterdam

Amsterdam heeft een eigen woningbouwregisseur en een eigen actieplan om de bouwproductie te versnellen. De activiteiten concentreren zich op de eigen binnenstedelijke procedures en processen.

Actie provincie Noord-Holland

De provincie kan op meerdere manieren bijdragen aan het op gang houden en opvoeren van de bouwproductie in Noord-Holland, en doet dat in praktijk ook al. Voorbeelden zijn:

- het bieden van voldoende planologische ruimte via streekplannen
- stimuleren via geldstromen als ISV en BLS, overleg en afspraken (zoals woningbouwafspraken en specifieke afspraken in regionale woonvisies)
- een goed vergunningenmanagement en ontwikkelingsplanologie: goede afstemming, helderheid bieden in besluitvorming, regels en procedures
- er wordt een monitoringproject opgestart

Nu gaat het erom hoe de provincie maatwerkacties kan uitvoeren waardoor stagnatie die optreedt tijdens de ontwikkeling of realisatie van woningbouwlocaties kan worden tegengegaan of opgelost. Dit moet leiden tot **versnellen van de bouwproductie. Hierover gaat dit plan van aanpak.**

1.2. Besluit GS / DR / MT

In het Collegeprogramma staat bij het thema Wonen: "Een actieve rol van de provincie op het gebied van de volkshuisvesting is noodzakelijk om bij te dragen aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. De provincie vervult daarbij vooral een rol als aanjager en stimulator. Zij stimuleert en ondersteunt gemeenten bij het op gang houden van de bouwproductie"

In het Afdelingsplan RWB 2004 is bij de producten van het Team Wonen een project opgenomen onder de naam Aanjaagteam Stimuleren Bouwproductie. In dit Plan van Aanpak wordt dit project uitgewerkt.

1.3. Algemene gegevens over het project

Opdrachtgevers

Bestuurlijk:

A. Moens, portefeuillehouder Wonen

H. Meijdam, portefeuillehouder ruimtelijke ordening en financiën

Ambtelijk:

Mw. A. Hellinga, lid MT RWB en hoofd bureau RINA

Opdrachtnemer

Mw. J. Steegh, beleidsontwikkelaar bureau RINA, afdeling RWB.

2. Projectdefinitie

2.1. Probleemstelling

De opgave voor de provincie is inspanningen te verrichten – bovenop de reguliere activiteiten- die een extra impuls kunnen geven aan de woningbouwproductie in Noord-Holland, zodanig, dat de bouwproductie wordt opgevoerd zodat **wel** kan worden ingelopen op het tekort en gebouwd voor de behoefte. Streefcijfer is voor 2007 een versnelling te bereiken in de ontwikkeling en bouw van 3000 woningen.

Nadere typering problematiek: stagnatie van bouwlocaties

Naar de oorzaken van de stagnatie van de woningbouwproductie is al veel onderzoek gedaan.

Vaststaat dat er een breed scala aan verschillende oorzaken is, waarbij veel partijen betrokken zijn.

Ook de macro economische ontwikkeling en liberalisering van de woningmarkt spelen zeker een rol.

Naar de beleving van partijen zijn het vooral de volgende zaken die leiden tot stagnatie van de ontwikkeling van woningbouwlocaties:

Problemen in de planontwikkelingsfase (bouwplan in ontwikkeling):

Langdurige wettelijke procedures bestemmingsplannen, de complexiteit en tijdsduur van besluitvormingstrajecten, duur en impact van bezwaarprocedures, onvoldoende personeelscapaciteit bij gemeenten, onvoldoende expertise bij gemeenten, langdurige procedures van bouwvergunningen, problemen tussen gemeenten en ontwikkelaars/corporaties (de "menselijke factor"), gebrek aan bestuurskracht bij gemeenten, problemen bij realiseren binnenstedelijke woningbouw.

Problemen in de afzetzfase (het plan ligt op de plank, maar komt niet tot uitvoering):

Slechte economische vooruitzichten waardoor potentiële kopers een koopbeslissing uitstellen – met als gevolg dat de start van de bouw wordt uitgesteld-, ongunstige prijs-kwaliteit verhouding door hoge grond- en bouwkosten, groot concurrerend aanbod door gelijktijdig op de markt komen van veel nieuwe woningen, het bouwprogramma sluit niet (meer) aan bij de marktvraag. Zeer belangrijke factor is de "menselijke". Er treedt zeer veel vertraging op door knelpunten in de locale procesgang.

2.2. Doelstelling

Doel

Het doel van het project opvoeren woningbouwproductie is het bereiken van versnelling van de jaarlijkse bouwproductie in Noord-Holland, door het ondernemen van extra activiteiten bovenop de reguliere activiteiten die de provincie onderneemt, zodanig, dat wordt bijgedragen aan het opnieuw bereiken van een bouwproductie van 12.000 per jaar in Noord-Holland. Streefcijfer voor de provincie is dankzij de inzet van het aanjaagteam voor 2007 een versnelling te bereiken in de ontwikkeling en bouw van 3000 woningen.

Een neven doel is dat de provincie een voorbeeld geeft, zodanig, dat ook andere partijen meer verantwoordelijkheid nemen en effectiever samenwerken om dit doel te bereiken.

2.3. Resultaat

Resultaat:

Het resultaat van het project versnellen woningbouwproductie is dat door onze bemoeienis 3000 woningen extra gerealiseerd zijn in 2007.

Het resultaat voor 2004 moet zijn dat er een inventarisatie is van stagnerende locaties, dat er een programma ligt met aanvullende activiteiten, dat nieuwe samenwerkingsafspraken zijn gemaakt en dat de uitvoering is begonnen.

Het resultaat voor 2005 moet zijn dat er door de provinciale inspanning voor minstens 800 woningen in Noord-Holland sprake is van versnelling in de ontwikkeling of realisatie.

2.4. Randvoorwaarden

. Provinciaal beleid en eerder ingenomen provinciale standpunten zijn uitgangspunt dan wel vertrekpunt. Het aanjaagteam komt alleen met voorstellen voor aanpak bij nieuwe inzichten of nieuwe argumenten.

- Bereidheid tot bestuurlijke inzet van gedeputeerden Moens en Meijdam, voor het aanspreken op bestuurlijk niveau. Beiden hebben verklaard voor de opvoering van de woningbouwproductie te willen gaan.

- Bereidheid tot samenwerking en draagvlak zowel intern als extern:

. Medewerking en inzet van regiocoördinatoren en beleidsmedewerkers van RWB, Team Wonen RWB, bij het opstellen van knelpuntanalyses, het zoeken naar oplossingsrichtingen en overleg met gemeenten.

. Medewerking van andere beleidsafdelingen, ten behoeve van het zonodig doorhakken van knopen in provinciale besluitvorming en versnelling van procedures (welke: na selectie projecten).

- Nieuwe capaciteit na vertrek van de in 2004 beschikbare trainee. Zonder deze kan het project niet worden voortgezet.

. Uitvoering van het monitoring project van K&S. Dit levert een verbeterd inzicht voor het zuiden van de provincie per november 2004. Uitbreiding voor Noord-Holland-Noord is nodig. Wordt deze niet

opgepakt, dan betekent dit dat het Aanjaagteam niet over optimale gegevens voor Noord kan beschikken – met navenant gevolg voor vervolgcactiviteiten op locaties in dit gebied.

. Medewerking van de Afdeling Communicatie. Zonder deze medewerking zijn de voornemens voor een conferentie en een periodieke nieuwsbrief niet uitvoerbaar.

. Ontvankelijkheid van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars voor een provinciale rol; bereidheid tot inzet en samenwerking bij deze partijen

- Ruimte in het afdelingsplan 2005 voor een vervolg in 2005: evaluatie van dit project is pas mogelijk in de loop van 2005. De organisatie van de uitvoering vraagt om een zekere looptijd.

2.5. Afbakening

Naast dit project lopen projecten en activiteiten die eveneens ten doel hebben om woningbouw in Noord-Holland mogelijk te maken, te stimuleren of te realiseren. Deze projecten en activiteiten hebben hun eigen verloop en maken geen deel uit van dit project/proces. Het **project versnellen woningbouwproductie** zal bestaan uit maatwerkactiviteiten gericht op het vlottrekken van stagnerende bouwlocaties, alsmede een aantal organisatorische en procedurele maatregelen.

Vertrekpunt zijn de woorden van Henry Meijdam zei tijdens het MIPIM congres op 10 maart j.l.:

- “iedere partij moet energie steken in datgene waar zijzelf invloed op heeft”: ook de provincie
- door de voorbeeldfunctie wil de provincie eraan bijdragen dat ook anderen de urgentie zien en mee willen werken.”

Dit in het besef

- dat de provincie slechts een kleine speler is in een groot veld,
 - afhankelijk is van de goede wil en samenwerking van en met andere partijen
 - er in het afdelingsplan 2004 door het MT RWB een beperkte formatie beschikbaar is gesteld
- De capaciteit van het aanjaagteam is beperkt en bij het bepalen van de activiteiten moet daarmee rekening worden gehouden. Dit leidt ertoe dat zowel afbakening als samenwerking dringend noodzakelijk is.

- Afbakening in gebied

Eind 2003 zijn met het ROA afspraken gemaakt over verdeling van bevoegdheden en taken. In het beleidsveld Wonen heeft het ROA nu zelf het voortouw. In Amsterdam is bovendien al enige tijd een woningbouwregisseur actief die zich bezighoudt met activiteiten ter versnelling van de woningbouw. Daarom, en ook gezien de bestuurlijke verhoudingen, ligt het voor de hand dat de provincie haar inspanningen in het ROA gebied beperkt tot die activiteiten waar een specifieke provinciale bevoegdheid aan de orde is. De provincie neemt geen rol in Amsterdam.

- Afbakening in aandachtsveld

Op niet alle gesignaleerde problemen die tot stagnatie leiden heeft de provincie vat.

Zo is de provinciale invloed in de afzetfase beperkt. Het is de vraag wat de provincie te bieden heeft en of haar rol in de locale procesgang wordt geaccepteerd. Daarentegen is het VROM aanjaagteam expliciet deskundig voor het oplossen van problemen in deze fase.

De provincie heeft meer vat op onderdelen van de planontwikkelingsfase. Dit op grond van haar bevoegdheden en rol in de ruimtelijke ordening. Mogelijkheden zijn b.v. het knopen doorhakken in sectorale afwegingen (ro-milieu), en het stroomlijnen en versnellen van procedures. Ook de inzet van provinciale subsidiemiddelen kan bijdragen aan een doorbraak in deze fase.

Gezien het belang van een effectieve provinciale inzet zullen provinciale activiteiten zich concentreren op de ontwikkelingsfase van locaties en dat waar zich problemen in de afzetfase voordoen wordt samengewerkt met VROM (waaronder inzet aanjaagteam)

- Afbakening in aantal activiteiten

Gezien de beperkte omvang van het provinciale “anjaagteam” is het mogelijke aantal activiteiten dat tegelijk kan plaatsvinden beperkt. Indien het werk voor het aanjaagteam de capaciteit te boven zou gaan wordt dit ter beslissing en prioritering voorgelegd aan het MT RWB. Risico van de beperkte capaciteit is vooral de (te) lange doorlooptijd.

- Overige afbakening

. Geen “dode paarden”: voordat het aanjaagteam een activiteit oppakt, moet de inschatting zijn dat er binnen een redelijke termijn kans op een zodanig succes is, dat versnelling in de ontwikkeling tot stand kan worden gebracht. Volledig vastzittende projecten, of bij projecten waar draagvlak bij de locale bevolking of de locale politiek totaal ontbreekt worden niet opgepakt.

. Er zijn al diverse projecten opgepakt door regiocoördinatoren of beleidsmedewerkers. Activiteiten van het aanjaagteam komen niet “in de plaats daarvan”, maar moeten deze versterken.

3. Fasering en activiteiten planning

Het project bestaat uit de volgende fasen:

Fase 1: inventarisatie knelpuntlocaties (afgerond)

Fase 2: focus activiteiten: opzet programma

Fase 3: uitvoering

Fase 4: evaluatie en go/no go voor vervolg

Op deze fasen wordt hieronder ingegaan.

Fase 1: Inventarisatie en keuze knelpuntlocaties

Deze fase is grofweg in twee perioden te verdelen

a. inventarisatie

In deze fase is vastgesteld hoe het vraagstuk zich in Noord-Holland manifesteert. Deze inventarisatie is verricht met medewerking van regiocoördinatoren en beleidsmedewerkers RWB (voor het aftappen van info bij gemeenten) en Regionale Volkshuisvesting Commissies. Ook is een mailbox voor externe contacten geopend (ServicelijnWonen@noord-holland.nl). Tenslotte zijn de gegevens uit de ICT inventarisatie Waterland en cijfers ter onderbouwing van de woningbouwafspraken benut.

Het resultaat van deze fase is voor Noord-Holland, inclusief het ROA gebied maar exclusief Amsterdam:

- Per regio een overzicht van de voornaamste Noord-Hollandse woningbouwlocaties in ontwikkeling
- Per regio een overzicht van locaties die vertraagd zijn, de reden van de vertraging (quick scan), de oplossingsrichting en een beeld van de mogelijke rol van de provincie.

Andere resultaten die bereikt zijn in deze fase:

- Op initiatief van het aanjaagteam is er een afspraak gemaakt over het versneld afhandelen van en het verlenen van voorrang aan gemeentelijke plannen met woningbouw in de WRO procedure door RWB
- Er is samenwerking gezocht met VROM. Het resultaat is de provincie Noord-Holland is opgenomen in de tweede tranche van de rijksaanjaagacties, zodat het rijksaanjaagteam vanaf nu ook ingezet kan worden op locaties die naar het oordeel van de provincie Noord-Holland in aanmerking komen. De teams zijn inzetbaar voor locaties die in de afzetfase stagneren. In de bijlage is een overzicht van leden van het team opgenomen.

Doorlooptijd van deze fase: 15 februari 2004-1 juli 2004.

Fase 2. focus activiteiten: opzet programma

De voornaamste conclusies van de inventarisatiefase luiden:

Resultaten door initiatief van het aanjaagteam:

- Overzicht van locaties die vertraagd zijn, de redenen van de vertraging, de oplossingsrichting en een beeld van de mogelijke rol van de provincie (bijgevoegd)
- Veel documentatie over mogelijke oplossingen ("good practices")
- Er is gestart met een experiment bij RWB: over het versneld afhandelen van en het verlenen van voorrang aan gemeentelijke plannen met woningbouw in de WRO procedure.
- Er is samenwerking tot stand gebracht met VROM. Het resultaat is dat de provincie Noord-Holland is opgenomen in de tweede tranche van de zgn. rijksaanjaagacties. Dit houdt in dat een team van specialisten op het gebied van grondexploitatie, vastgoedmanagement en procesmanagement de provincie Noord-Holland gratis ter beschikking staat om in te zetten op locaties die naar het provinciale oordeel van de provincie Noord-Holland sneller moeten worden gerealiseerd. Het team is inzetbaar voor locaties die in de realisatiefase stagneren.

Resultaten door lopende activiteiten/projecten (inzet anderen):

- Doegerichte activiteiten die neerkomen op aanjagen, via het proactief oppakken van knelpunten in de ontwikkelingsfase door regiocoördinatoren/beleidsmedewerkers van RWB. Er liggen kansen dit uit te bouwen met specifieke locatiegerichte activiteiten.
- Een project als ICT IJmond toont aan dat er wel degelijk gebouwd kan worden in dit gebied, en heeft daarom een aanjaagfunctie.
- De provincie wijst potentiële uitleglocaties aan via de streekplannen (Noord-Holland-Noord, Saendelft, Bloemendalerpolder/KNSF, Waterland). Er liggen kansen om afspraken te maken en ondersteuning aan te bieden (actueel voor b.v. Waterlands Wonen).
- Door beleidswijziging, vooral in Noord-Holland-Noord, is de provincie in plaats van een tegenhoudende macht meer een mogelijkheden biedende macht geworden.

- De provincie stimuleert het totstandkomen van woningbouw via geld: ISV (inclusief de helpdesk en productiehallen) en woningbouwsafspraken, maar indirect ook via Stimuleringsprogramma's als Wonen/Welzijn/Zorg
 - Er is procedure efficiency bereikt door onze soepele een art. 19 procedure systematiek waardoor veel procedures niet meer via de provincie hoeven te verlopen.
- Recente besluiten die leiden tot stimulering woningbouwproductie:
- Door het monitoringproject dat wordt gestart ten behoeve van Noord-Holland Zuid over de binnenstedelijke capaciteit in het zuiden wordt tegemoet gekomen aan de nu tekort schietende kennis over inzicht in onbenutte plancapaciteit en de redenen waarom die capaciteit niet wordt benut. (er blijft een tekort aan gegevens voor Noord-Holland-Noord bestaan).
 - Van de instelling van de Taskforce Zuinig Ruimtegebruik zal eveneens een stimulerende werking uitgaan.

Dit zijn duidelijke provinciale resultaten, waarover echter nog niet op die manier wordt gecommuniceerd. Door veel gemeenten wordt de provincie nog als "tegenhoudende macht" gezien.

Voorstel voor vervolg:

Op grond van de inventarisatie concluderen wij dat er kansen liggen om de bestaande activiteiten te versterken, nieuwe instrumenten (zoals het VROM team) in te zetten en hierover te communiceren waarmee de provincie zichtbaar wordt

Het bijgevoegde plan van aanpak bevat hiertoe een programma dat gebaseerd is op vier sporen. (zie volgende bladzijde)

Dit programma moet gezien worden als een verzameling van samenhangende inspanningen (intern en extern: projecten, activiteiten, maatregelen, subsidies), met een looptijd van minstens een half jaar, gericht op het doel: het versnellen van de woningbouwproductie in Noord-Holland.

In deze fase wordt dit programma ingevuld op basis van overleg met de regiocoördinatoren/beleidsmedewerkers/leden Team Wonen van RWB, projectleiders /programmamanagers waarmee wordt afgestemd en samengewerkt, en VROM.

Daadwerkelijke uitvoering vindt plaats vanaf september 2004, waarbij als invalshoeken voor de invulling gelden:

- niet alleen knelpunten oplossen, maar ook kansen benutten
- om concrete resultaten wordt vooral gefocust op spoor 4; reden waarom minimaal 5 maatwerkactiviteiten zullen worden geselecteerd en tot uitvoering gebracht.

Resultaat van deze fase:

- Concrete afspraken met Communicatie
- Concrete afspraken met VROM over samenwerking en inzet VROM team (waar en hoe)
- Door MT en GS vastgesteld Plan van Aanpak

Doorlooptijd van deze fase: 1 juli 2004-17 augustus 2004.

Fase 3: uitvoering

In deze fase vindt de daadwerkelijke uitvoering van het programma plaats.

Resultaat van deze fase:

- Minstens 5 maatwerkactiviteiten die gericht zijn op het versnellen van stagnerende bouwlocaties zijn in gang zijn gezet en zodanig gevorderd, dat deze ofwel tot daadwerkelijke versnelling hebben geleid – naar de beleving van betrokkenen-, danwel geëvalueerd kunnen worden. Streefcijfer is versnelling van 800 woningen in 2005
- nagegaan is hoe de provincie kan bijdragen aan het oplossen van het knelpunten tekort aan kennis en expertise bij gemeenten
- er is voor gezorgd dat het idee voor vliegende keeps (te vullen met niet geplaatste medewerkers) is of wordt uitgewerkt (PM nog opnemen met Ernelies Plant)
- In samenwerking met Communicatie zijn provinciebrede bijeenkomst(en) georganiseerd
- Het VROM Team is ingezet op minstens 3 Noord-Hollandse stagnerende locaties of regio's.
- Zomer 2005: tussentijdse evaluatie en besluit GS over eventuele update Plan van Aanpak/cq programma

Doorlooptijd van deze fase: 17 augustus 2004 – 31 december 2005

De sporen voor het programma:

Spoor 1: doelgerichte maatwerkactiviteiten ten behoeve van stagnerende locaties

- versneld voeren van besluitvormingstrajecten en procedures(aanpakken van spanning woningbouw met milieu, natuur- en landschap, cultuurhistorie, economie), vooral het vlottrekken van benodigde rijks- en provinciale besluitvorming en het entameren van bestuurlijke keuzes (doorhakken van knopen “in eigen huis”)
- het brengen van gerichte kennis en expertise , zonodig met inzet van een team van deskundigen, op het gebied van vastgoed, grondexploitatie, de corporatiewereld of procesmanagement
- (het organiseren van) bemiddeling tussen partijen
- bestuurlijk aanspreken gemeenten(bij gebrek aan bestuurskracht) of corporaties (bij gebrek aan daadkracht)
- inzet van provinciale subsidie of andere oplossing voor financieel probleem zoeken

Samenvattend zijn deze activiteiten te typeren als: inhoudelijke interventies, procesinterventies, en interne interventies

Spoor 2: Faciliteren diverse (externe) partijen in het bouwproces

- Helpdesk – met hulp van mailbox en visitekaartjes
- Procedures stroomlijnen, voorrang en versneld afhandelen gemeentelijke woningbouwplannen
- “ Kennisbank”: samen met anderen zorgen voor expertise (met hulp van VNG/VROM, inzet internet): uitvoerbaarheid nagaan
- Uit te werken idee voor 2005:nagaan of er mogelijkheden zijn om een “vliegende keep” te formeren dat ingezet kan worden bij gemeenten om processen en procedures sneller te laten verlopen

Spoor 3: Interne afstemming en samenwerking

- Samenwerking en afstemming met ISV
- Samenwerking en afstemming met woningbouwafspraken
- Samenwerking en afstemming met project Wonen, Welzijn Zorg pm
- Samenwerking Wonen-Teams Noord, Zuid (r.o. spoor)en Wonen van RWB (doelgerichte acties op locatie)
- Samenwerking en afstemming in het kader van Taskforce Zuinig Ruimtegebruik (na 1 januari 2005)

Spoor 4: Communicatie om de successen en aanpak van de provincie zichtbaar te maken

- Organiseren provinciebrede bijeenkomsten voor betrokkenen (gemeenten, ontwikkelaars, corporaties)
- Bestuurlijke inzet van gedeputeerden, vooral in hun contacten met gemeenten
- Periodieke nieuwsbrief
- Persmomenten

Evaluatie en go/no go voor 2006

Op basis van een evaluatie wordt de meerwaarde van dit programma bepaald. I.v.m. de koppeling aan de planning & control cyclus gebeurt dit in de zomer van 2005.

Deze wordt ingebracht in het MT en in GS voorzien van een eventuele update van het programma.

Deze evaluatie is tevens een basis voor beslissing over verlenging van het programma in 2006.

Een opdrachtformulier voor de evaluatie wordt voorafgaand aan de opstelling ervan het MT gebracht

Resultaat is een evaluatie en een advies als basis voor een beslissing door het MT en GS voor de voortgang van het project in 2006.

Doorlooptijd: 6 weken, zomer 2005.

4. Projectmanagement

4.1. Geld

In het afdelingsplan RWB 2004 is € 20.000 gereserveerd t.b.v. dit project. Het verzoek is de niet aan MIPIM bestede gelden, te weten € 12.000, toe te voegen aan Aanjaagteam.

Het voornemen is dit te besteden aan:

- de organisatie van een provinciebrede bijeenkomst in december 2004 (17.000)
- een uitbreiding van de opdracht voor het monitoring project, om de gegevens voor Noord-Holland-Noord op hetzelfde niveau te brengen als Noord-Holland-Zuid. (25.000)

Er resteert dan een tekort van € 15.000. Dit is opgevoerd voor de Programmabegroting 2005.

Dit betekent:

<u>Kosten voor aanjaagteam in 2005:</u>		
1	Menskracht: inhuren specifieke externe expertise (complexe problematiek stagnerende locaties oplossen)	40.000
	Communicatie:	
2	2 Provinciebrede bijeenkomsten 2 x per jaar (successen zichtbaar maken, draagvlak en samenwerking bereiken)	30.000
3	Nieuwsbrief	15.000
4	Monitoring (extra vraag K&S)	<u>25.000</u>
	Totaal	110.000

(De inzet van het VROM team is niet meegerekend: dit kost de provincie niets. Ervaring van Gelderland wijst echter uit dat het vlottrekken soms zeer specifieke expertise vraagt, waarover de provincie niet beschikt. Daarvoor is de € 40.000 extra bedoeld.

Het Aanjaagteam kan voor deze kosten geen gebruik maken van gelden die ter beschikking zijn gesteld aan de Taskforce Zuinig Ruimtegebruik, ISV of vergelijkbare middelen).

GS hebben de benodigde gelden op 17 augustus via de programmabegroting gevoteerd.

4.2. Informatie

Informeren van opdrachtgevers:

- Gedeputeerden Moens en Meijdam worden tweemaandelijks (vaker indien nodig) over de stand van zaken geïnformeerd.
- Ali Hellinga en Gerda van der Straaten worden eens per maand mondeling geïnformeerd over de stand van zaken.
- Als medewerking van Communicatie wordt verkregen zal een periodieke nieuwsbrief gaan verschijnen.
- Er wordt een projectdossier opgesteld dat bestaat uit een voortschrijdend overzicht van woningbouwlocaties, met informatie over stagnatie, problemen, oplossingsrichtingen en actoren, conform bijgaande format. Dit dossier wordt beheerd door Hanneke van Nistelrooij.

4.3. Tijd

Mijlpalen:

Vaststelling van het Opdrachtformulier door het MT RWB in februari 2004

Vaststelling Plan van Aanpak MT RWB in augustus 2004

Vaststelling Plan van Aanpak door GS in augustus 2004 (ivm programmabegroting)

Doorlooptijd van het project

De voorlopige doorlooptijd is januari 2004- 31 december 2005, met mogelijke verlenging van het programma op basis van evaluatie. Zomer 2005 wordt het programma geactualiseerd.

Formatie in 2004

Projectleiding: Joan Steegh, 525 uur

Projectassistentie: Hanneke van Nistelrooij, 500 uur tot 01.01.2005, formatie daarna nog te regelen
Inzet regiocoördinatoren RWB, beleidsmedewerkers RWB, medewerkers Team Wonen: inzet binnen de voor hen in het Afdelingsplan ingeplande capaciteit; samenwerking met

projectleiders/regiocoördinatoren ISV, Woningbouwafspraken, Wonen/Welzijn/Zorg, Taskforce ICT.

Communicatie binnen ingeplande capaciteit

Voor monitoring: capaciteit van K&S

Extern: VROM/VROM team: niet beperkt, in overleg af te spreken

Inzet van gemeenten, ontwikkelaars en corporaties.

4.4. Kwaliteit

Het project is geslaagd als door extra de provinciale inspanning – ook in de beleving van betrokkenen- aantoonbaar versnelling is bereikt in de productie van minimaal 800 woningen in 2005. Dit resultaat is te bereiken met optimale inzet en samenwerking, intern en extern.

4.5. Organisatie

In het bijgaande schema (aparte bladzijde) is aangegeven dat het aanjaagteam functioneert als een spin in een web. Alle activiteiten worden in samenwerking met anderen opgepakt. IN een aanlooperperiode wordt met elk van deze partijen de frequentie en aard van de samenwerking bepaald. Leidend daarbij is de agenda per regio die in augustus bepaald wordt in overleg met regiocoördinatoren en beleidsmedewerkers RWB.

5. en 6. Omgevingsanalyse en Risicoanalyse

Risico's van dit project zijn te herleiden tot de vraag naar haalbaarheid, draagvlak, weerstanden en imagoschade.

1. Het feit dat de provincie een kleine speler in een groot veld is, en beperkte bevoegdheden en middelen heeft:

Vooraf gemeenten, corporaties en ontwikkelaars zijn de grote spelers in dit veld. In de samenwerking tussen deze partijen doen zich veel problemen voor. Zowel rijk en provincie staan meer op afstand van het daadwerkelijke plannings- en bouwproces, waardoor een provinciale rol niet vanzelfsprekend is. Dit risico kan worden beperkt door vooral op kansrijke activiteiten in te zetten waar de provincie een eigen bevoegdheid of rol heeft of eigen subsidie kan inzetten: beter 1 x met fors resultaat dan vele keren met onduidelijk resultaat.

2. De economische tegenwind:

Het aanjaagteam kan nog zo succesvol zijn, het effect van voortdurende economische tegenwind kan toch zijn dat het resultaat beperkt is. Dit risico kan ten dele worden beheerst, door de provinciale rol te beperken tot de ontwikkelingsfase die minder door economische tegenwind wordt beïnvloed dan de realisatiefase.

3. Andere betrokkenen die geen rol voor de provincie zien:

Voorkomen moet worden dat de provincie “ ergens aanklopt en niet wordt binnengelaten”. Sommige gemeenten hebben nu al aangegeven geen rol voor de provincie te zien. Daar staat tegenover dat anderen een beroep doen op de provincie. Om dit risico te beheersen wordt alleen aan een activiteit begonnen waarbij betrokken partijen positief staan t.o.v. een provinciale inbreng. Er wordt niet getrokken aan dode paarden.

4. Imagoschade:

Gedeputeerden hebben publiekelijk gezegd dat de provincie een rol wil spelen in het aanjagen van de woningbouw. Het zou schade voor de invloed en slagkracht van de provincie opleveren als er geen aantoonbaar resultaat zou zijn. Om dit risico te beheersen, is het nodig dat de uitspraken van het bestuur realistisch en uitvoerbaar zijn, en is nodig dat zichtbare resultaten worden geboekt. In de communicatie moeten de resultaten in het totaal van provinciale activiteiten en die van anderen worden geplaatst, opdat het totaal een meerwaarde uitstraalt.

5. De beperkte voor dit project beschikbare formatie:

Het risico hiervan is vooral de relatief lange doorlooptijd van activiteiten, die in contrast staan met de politieke druk die erop staat. De beperkte formatie leidt tot gefaseerde uitvoering. Om dit risico te beheersen is optimale samenwerking met anderen (intern en extern) een voorwaarde. Zonder dat kan het aanjaagteam geen resultaten bereiken..

Ten behoeve van dit project is door de leden van het Team Wonen gekeken naar de negatieve prikkels die een rol spelen in de woningbouwproductie. De beleving van het Team is dat deze vooral leven in de lokale procesgang. Sterk negatief wordt ook geoordeeld over de relatie provincie-gemeente en provincie-provincie. De slechte afstemming intern provincie, gevolg van verschillende beleidsprioriteiten, komt sterk naar voren. Met deze constatering kunnen we heel veel kanten op.

Besloten is dit niet als apart item op te pakken, maar per onderwerp te bekijken of dit speelt en wat er moet gebeuren om de negatieve effecten te beheersen. De risicoanalyse is als bijlage toegevoegd.

7. Evaluatie

Zie bij hoofdstuk 3, fase 3.

8. Bijlage

- Resultaat risicoanalyse

Uitkomsten risico analyse

2. De risicoanalyse

Kans	(Vrijwel) nul	0,1
	Onwaarschijnlijk	1
	Reëel	2
	Waarschijnlijk	4
	Groot	8
Effect	(Vrijwel) zeker	16
	(Zeer) onbelangrijk	0,1
	Vervelend	1
	Serieus	2
	Ernstig	4
	Zeer ernstig	8
	Funest	16

Relatie	Risico	Kans	Effect	Totaal
Van gemeenten naar ontwikkelaars	• Grondbeleid: hoge prijzen door gemeenten	2	2	4
		8	4	32
	• Proceduretijd • Gebrek kennis en capaciteit bij gemeenten	4	8	32
Van provincie naar gemeenten	• Slechte afstemming provincie intern, hierdoor diffuus signaal naar gemeenten	8	4	32
		4	2	8
	• Geen klantgerichte provincie naar gemeenten • Slechte communicatie provincie naar gemeenten	2	1	2
Van gemeenten naar corporaties	• Onduidelijke rolverdeling	8	1	8
	• Gebiedsgerichte visie vs. bezitgerichte aanpak	8	4	32
Van ontwikkelaars naar gemeenten	• Korte termijn visie ontwikkelaars	8	4	32
	• Winstdoelstelling vs. maatschappelijke doelstelling	8	4	32
Van provincie naar provincie	• Slechte afstemming provincie intern	8	8	64
	• Bureaucratie	8	0,1	0,8
	• Bestuurlijke aansturing aanjaagteam door twee gedeputeerden	8	0,1	0,8

Titel:Nota PS-cie. ROV, agendapunt 8. (PvA Versnellen woningbouwprod. in NH)
Datum:28-10-2004
Nummer:8