

Plan van Aanpak

Vraaggestuurd Bouwen en Ontwikkelen

Opdrachtgever: Joke Geldhof

Contactpersoon opdrachtgever: Joke Geldhof

Opdrachtnemer(s): Bregje van Beekvelt

Contactpersoon opdrachtnemer: Silvia van der Meij/Delia Hofman

Tijdschrijfcode:

Datum:

Parafen:

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer

.....

.....

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Achtergrond	3
1.2. Proces en besluiten PS en GS.....	4
2. Projectdefinitie	8
2.1. Doelstelling	8
2.2. Resultaat.....	8
3. Plan van Aanpak	9
3.1. Stappenplan.....	9
3.2. De stappen toegelicht	10
4. Projectmanagement.....	14
4.1. Financiën	14
4.2. Informatievoorziening.....	14
4.3. Planning.....	14
4.4. Organisatie.....	15

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

In het coalitieakkoord 2011-2015 is opgenomen om een onderzoek te starten naar 'vraaggestuurd bouwen en ontwikkelen'. De vraag die in het coalitieakkoord is opgenomen is: Wat is de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van Noord-Holland voor de langere termijn en hoe kunnen we dit in de provincie oplossen? Er wordt tevens de vraag gesteld of de huidige woningbouwopgave in voldoende mate tegemoet komt aan de toekomstige woningbehoefte in verschillende regio's, kortom de match tussen vraag en aanbod. Daarnaast is toegevoegd de noodzaak tot inzicht in de haalbaarheid en betaalbaarheid van de woningbouw voor de kortere termijn (effect van de crisis).

De uitgangspunten in het coalitieakkoord zijn:

- Herijking van kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.
- Komt de huidige woningbouwopgave in voldoende mate tegemoet aan de toekomstige woningbehoefte in de regio's?
- Uitgangspunt is vraaggestuurd bouwen en dat Noord-Holland de eigen woningbehoefte zoveel mogelijk faciliteert.

Wat is vraaggestuurd bouwen

Onze interpretatie van vraaggestuurd bouwen is: datgene bouwen wat de consumenten willen, dus het **type woning (woonmilieu)** dat ze willen, tegen de **prijs** die men kan betalen en **op de plek** waar ze willen.

Welke opgaven horen bij vraaggestuurd bouwen?

Tot nu toe waren de woningbouwopgaven (de bestuurlijke afspraken over waar welke aantallen woningen gebouwd gaan worden) vooral bepaald door de omvang van de (niet gesegmenteerde) behoefte en de ruimtelijke mogelijkheden om die woningen te bouwen.

Met de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) heeft de provincie al een verandering teweeg gebracht van het kwantitatieve denken naar meer kwalitatief programmeren. In de RAP's zijn naast de kwantitatieve afspraken ook afspraken opgenomen over het aandeel nultreden woningen, het aandeel betaalbare woningen, leefbaarheid en voorzieningen en over duurzaamheid. Maar het kan nog verder worden versterkt door meer kwalitatieve input te gebruiken, waarmee vraag en aanbod nog beter op elkaar kunnen worden afgestemd. Dan pas kunnen er ook de juiste afwegingen worden gemaakt over locaties.

Waarom is vraaggestuurd bouwen noodzakelijk?

Er zijn verschillende redenen waarom vraaggestuurd bouwen noodzakelijk wordt gevonden. De demografische ontwikkelingen hebben invloed op de voorkeurshuishoudens. Door de vergrijzing zal de gemiddelde woonconsument steeds vaker een ouder 1 of 2 persoonshuishouden zijn. Daar staat tegenover dat de groei van het aantal (jonge) gezinnen (de standaard doelgroep van de ontwikkelaar) beperkt is. De groep van jonge huishoudens heeft een sterkere oriëntatie op grootstedelijke agglomeraties (vooral Amsterdam). Belangrijk daarbij zijn de nabijheid van hoogwaardige en gedifferentieerde werkgelegenheid en de stedelijke (sociaal-culturele) voorzieningen. Deze veranderingen op het gebied van

demografie en huishoudens is verschillend in ontwikkeling tussen regio's (kwantitatief, maar vooral kwalitatief), met als globale lijn: vooral vergrijzing in perifeer gelegen regio's en nog relatief sterke groei van jonge huishoudens (1+2 én jonge gezinnen) in de stedelijke gebieden. Hierdoor is er een verschuiving van "het meest gewenste" type: van een eengezinswoning met tuin in een rustige groene omgeving naar een appartement in een bruisende, levendige stad.

Naast de veranderingen op het gebied van demografie en huishoudens, verandert ook de fysieke kwaliteit van de stad. De stad is niet meer de optelsom van slechte woonsituaties zoals in de jaren zestig van de vorige eeuw, maar ook steeds meer een kwalitatief hoogwaardige en vooral gedifferentieerd woonmilieu. De deelmarkten (marktsegmenten) zijn steeds belangrijker. Er zijn tekorten op marktsegmenten, waar globaal gezien sprake kan zijn van een overschot. En andersom: in gebieden met tekorten kan sprake zijn van overschotten in marktsegmenten. Kortom het belang van kwalitatieve differentiatie.

In bijna alle onderzoeken wordt een overschot geconcludeerd aan goedkope woningen in Amsterdam, terwijl er tegelijkertijd grote wachtlijsten zijn voor deze woningen. Er zijn ook grote marktverstoringen tussen segmenten op de woningmarkt (en daarmee ook tussen regio's), waardoor doorstroming stagneert. Die marktverstoringen betreffen financieringsmodellen van eigen woningen, huurprijssystemen van huurwoningen, e.d. en worden versterkt door de effecten van economische crisis.

In de bovengange tekst wordt de noodzaak van vraaggestuurd bouwen aangegeven, er zijn echter ook belemmeringen:

- De wens van de consument is tijdgebonden: levensfase, conjunctuur (betaalbaarheid) en zeer gedifferentieerd;
- Woningen staan gemiddeld minimaal 50 jaar;
- De optelsom van individuele voorkeuren (wens) is vaak iets dat maatschappelijk ongewenst is:
 - Bouwen in natuur;
 - Honoreren van vraag in bijvoorbeeld Amsterdam zou kunnen leiden tot te hoge dichtheid waardoor milieufactoren een beperking zijn om die wens te realiseren;
- Woningbouw op grotere schaal vergt ook maatschappelijke investeringen (infrastructuur).

In dit plan van aanpak wordt weergegeven hoe invulling wordt gegeven aan het onderzoek Vraaggestuurd bouwen en ontwikkelen.

1.2. Proces en besluiten PS en GS

Provinciale Woonvisie

De Provinciale Woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' is door PS vastgesteld op 27 september 2010. De Woonvisie is een uitvoering van de provinciale structuurvisie Noord-Holland. De woonvisie is gericht op het bewerkstelligen van een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit en heeft de volgende speerpunten:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Als provincie zijn wij verantwoordelijk om regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma's tot stand te brengen. Immers, woningmarkten zijn regionaal georiënteerd. Deze taak van regionale woningmarktregisseur is gedecentraliseerd vanuit het rijk naar de provincie.

Regionale Actieprogramma's Wonen

Vanuit de rol van procesleider sturen we daarom aan op het maken van bestuurlijke afspraken in Regionale Actieprogramma's (RAP's). Hiervoor is een plan van aanpak door GS vastgesteld. De RAP's beogen concrete regionale afspraken tussen regio's en de provincie. De kern van elke RAP wordt gevormd door een set van primaire afspraken die goed meetbaar zijn, namelijk:

- regionaal kwantitatief programma verdeeld naar gemeenten;
- aandeel betaalbare woningen;
- aandeel nulredenwoningen.

GS gaan o.a. uit van de RAP's bij de beoordeling van bouwplannen buiten BBG (relatie met de verordening).

De RAP's zijn in concept gereed. In 2012 worden de RAP's afgerond voor de periode 2011-2015.

De huidige RAP's zijn door de regio's vooral nog kwantitatief ingestoken. Voor de toekomst is behoefte om juiste de kwalitatieve invalshoek te versterken. Vanuit onze rol als kennismakelaar willen we met de juiste onderzoeksresultaten de gewenste omslag in het denken bewerkstelligen van een kwantitatieve naar een kwalitatieve woningbouwprogrammering.

RRAAM onderzoek woningbehoefte en BO-MIRT

In MRA-verband en op Noordvleugelniveau is eveneens behoefte aan inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte.

Het onderzoek 'Houdbaarheid woningbehoefteprognoses Noordvleugel' – in 2011 uitgevoerd door ABF in opdracht van het rijk naar aanleiding van de Motie De Rouwe - heeft de houdbaarheid van de woningbehoefteprognose in de MRA aangetoond. Uit het onderzoek blijkt zelfs een hogere woningbehoefte (tot ruim 270.000 woningen in 2040) dan waar tot nu toe vanuit werd gegaan. Deze behoefte varieerde tot voor kort van 190.000 (Noordvleugelconferenties 2001, 2003 en 2007) tot 225.000 woningen (Structuurvisie Noord-Holland 2010) voor de MRA (exclusief Lelystad). De tot nu toe bekende plancapaciteit binnen de MRA is hiervoor mogelijk ontoereikend. Het is ook de vraag of deze kwalitatief aansluit bij de hogere behoefte.

De uitkomsten van het onderzoek 'Houdbaarheid woningbehoefteprognoses Noordvleugel' bieden aanleiding tot discussie over extra verstedelijkingsruimte binnen en buiten het verstedelijkingsmodel voor de MRA. De filosofie van het verstedelijkingsmodel is het zo veel mogelijk benutten van de binnenstedelijke opgaven, voor zover uitleg noodzakelijk is dit in geconcentreerde vorm te realiseren, met name langs de as Haarlemmermeer – Amsterdam – Almere. Het is de vraag waar voorzien kan worden in de hogere woningbehoefte.

De conclusie over de omvang en noodzaak van de woningbehoefte in de MRA wordt bestuurlijk breed gedragen. In Noord-Holland is door GS op 27 september 2011 besloten om hierop als volgt te reageren als input voor de Stuurgroep RRAAM van 30 september 2011:

1. De PRIMOS-prognose 2011 voor de woningbouwbehoefte in de MRA van 260.000 voor de periode 2010-2040 te hanteren als uitgangspunt voor haar beleid;
2. Vooralsnog vast te houden aan het commitment op eerdere woningbouwafspraken (150.000 inclusief geografische verdeling) in de Noordvleugel tot 2030; terwijl tegelijkertijd duidelijk is dat deze afspraak reeds door de verstedelijkingsafspraken 2010 – 2020 naar boven toe is bijgesteld (110.000 woningen netto toevoeging voor Noord-Holland Zuid en 24.800 voor Noord-Holland Noord). Voor Noord-Holland Noord zijn deze afspraken voldoende, voor Noord-Holland Zuid komen de 100.000 netto toe te voegen woningen echter onder druk te staan.
3. Gelijktijdig, gezien de onzekerheden in economie en marktontwikkelingen de komende 5-10 jaar, nadere afspraken te maken in Noordvleugelverband over de benodigde kwaliteiten, dosering en fasering van woningbouw naar specifieke woonomgevingen in aansluiting op de vraag uit de markt en binnen de kaders van de Provinciale structuurvisie 2010 en het Coalitieakkoord 2011-2015.
4. Het onderzoek "vraaggestuurd bouwen en ontwikkelen" uit het coalitieakkoord 2011-2015 te benutten om antwoorden te verkrijgen op die benodigde kwaliteit, fasering en dosering, waarbij andere partijen binnen de MRA de mogelijkheid krijgen om zoveel mogelijk samen te werken.

Er is in de stuurgroep RRAAM van 30 september 2011 afgesproken is dat er naast de nieuw verworven kennis over kwantiteit, inzicht moet komen in:

- Kwaliteit;
- Faseren en doseren;
- Regie.

Daarnaast is tijdens het BO MIRT van het najaar 2011 afgesproken dat rijk en regio in 2012 samen de kwalitatieve elementen van de hoge woningbehoefteraming in beeld brengen. In de afsprakenlijst van het BO-MIRT is het als volgt verwoord:

- Rijk en regio voeren samen, in het verlengde van de afgeronde studie Houdbaarheid woningbehoefteprognoses Noordvleugel', een meer kwalitatieve studie uit in relatie tot locaties en fasering. De regio is trekker vanuit haar verantwoordelijkheid voor een goede afstemming van verstedelijking en het Rijk is betrokken gelet op medeverantwoordelijkheid in de bestuursafspraken voor de programmering van woningbouw in het kerngebied;

- De regio brengt in samenwerking met het Rijk de mogelijke consequenties van de discrepantie tussen woningbehoefte en woningbouw voor de Gebiedagenda's van Noordwest Nederland en van Utrecht en de Verstedelijkingsafspraken in beeld.

Kortom, vanuit verschillende gremia is behoefte aan inzicht in vraaggestuurd, kwalitatief onderzoek.



2. Projectdefinitie

2.1. Doelstelling

De doelstelling van het project is:

Inzicht in de match tussen de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod tot 2040 om te komen tot een vraaggestuurde gefaseerde regionale woningbouwprogrammering uitgesplitst naar locaties voor de periode 2012-2020, dat zo veel als mogelijk in Noord-Holland wordt gerealiseerd.

2.2. Resultaat

Het eindresultaat is vraaggestuurde regionale woningbouwprogramma's (2012 – 2020) die aansluiten bij de vraag van de bewoners en zoveel als mogelijk in Noord-Holland worden gerealiseerd. De uitkomst is dat de gemeenten voor de korte termijn (tot 2020) afspraken met de provincie hebben over locaties: oftewel nut en noodzaak is aangetoond en er is overeenstemming over de plek vanuit ruimtelijke ordeningsoogpunt. De ruimtelijke kwaliteit van de plekken kan pas worden beoordeeld op het moment dat de locatie meer is uitgewerkt en is geen onderdeel van dit plan van aanpak.

Meer specifiek levert het de volgende inzichten op:

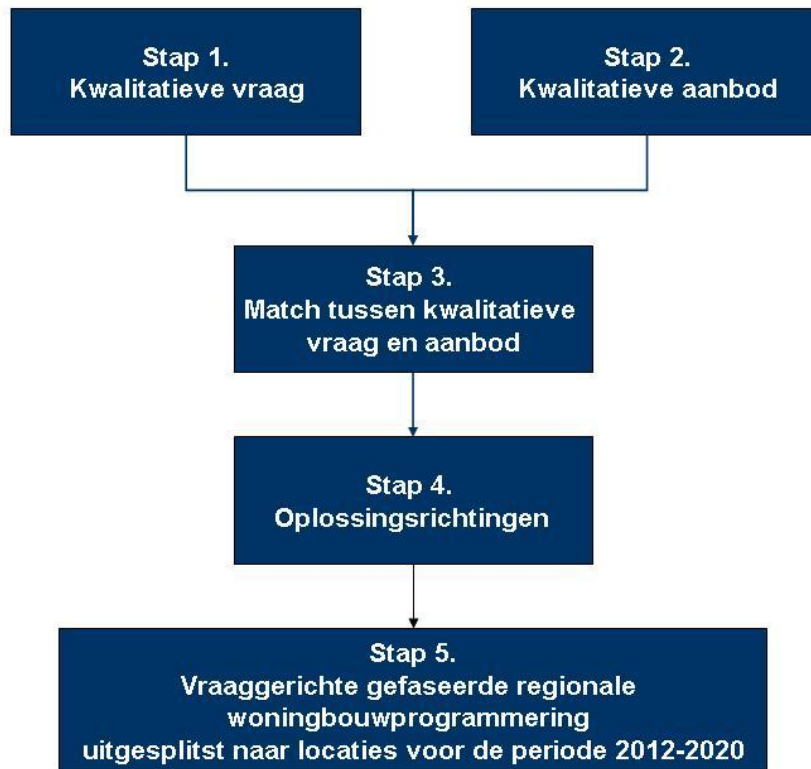
- Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte in de vorm van woonmilieus per regio met aantallen woningen en locaties.
- Discrepanties tussen kwalitatieve vraag en aanbod.
- De wijze waarop de locaties ingekleurd worden, gefaseerd en gedoseerd.
- Mogelijkheden om de opgave in Noord-Holland te realiseren.
- Wijze waarop rekening moet worden gehouden met de effecten van de economische crisis en dus vooral betaalbare locaties.

De uitkomsten van het onderzoek worden voor verschillende doeleinden gebruikt. Ze dienen als basis voor de gebiedsagenda Noordwest Nederland en de RAP's in Noord-Holland. Verder wordt het onderzoek gebruikt om mede invulling te geven aan de provinciale rol als woningmarktregisseur. De resultaten worden ook gebruikt voor besluiten over de projecten RRAAM, SMASH/Schiphol, Zaan-IJoevers, de Noordzeekanaalvisie, de ZuidAs en kan gebruikt worden als input voor de discussie over de woningbouwprogrammering in MRA-verband (o.a. Almere).

3. Plan van Aanpak

3.1. Stappenplan

Er zijn vijf stappen in het onderzoek die doorlopen worden. Deze zijn schematisch weergegeven in onderstaand figuur.



De vijf stappen zijn:

1. Onderzoek naar de **vraagkant**. Hier wordt antwoord gegeven op de vraag waar behoefte aan is, wat voor wie en waar: oftewel een onderzoek naar woonmilieus in 7 regio's in Noord-Holland;
2. Onderzoek naar de **aanbodkant**. Wat voor aanbod bieden we inwoners van Noord-Holland op dit moment: oftewel het in kaart brengen van het huidige en toekomstige aanbod van woonmilieus;
3. **Match vraag en aanbod**. Komt het aanbod overeen met de kwalitatieve behoefte, het aanbod wordt geconfronteerd met de vraag naar woonmilieus;
4. **Oplossingsrichtingen**. Er wordt een advies gegeven hoe de vraag en het aanbod beter in evenwicht met elkaar kunnen worden gebracht.
5. **Vraaggestuurde gefaseerde regionale woningbouwprogrammering**. Gemeenten maken onder regie van de provincie regionale afspraken onderling om de vraag en het aanbod goed op elkaar aan te laten sluiten; oftewel het maken van regionale afspraken over (het actualiseren/schrappen van) woningbouwplannen, faseren en doseren. Hierin wordt ook inzicht verworven over haalbaarheid en betaalbaarheid van projecten.

Er wordt onderscheid gemaakt in de lange (tot 2040) en korte termijn (tot 2020):

- De lange termijn: welke gevolgen heeft de woningbehoefte op de ruimtelijke opgaven (stap 1 t/m 3);
- De korte termijn: hier is haalbaarheid, betaalbaarheid en fasering belangrijk (stap 4 en 5).

3.2. De stappen toegelicht

Stap 1, Onderzoek naar de vraagkant

De centrale vraag voor deze stap luidt: *aan welke woonmilieus is op regionaal niveau behoefte voor de periode tot 2040 (aantal woningen per woonmilieu per woningmarktregio)?*

Het onderzoek naar de vraagkant is in de periode januari-maart 2012 in samenwerking met de provincies Utrecht, Flevoland en daarbinnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) uitgevoerd. De uitkomsten hiervan dienden als input voor de MRA 30 op 16 maart 2012.

Dit onderzoek is uitgevoerd door bureau Companen. De randvoorwaarden voor dit onderzoek waren:

1. Aansluiten bij het kwalitatieve onderzoek waartoe is besloten in het BO-MIRT:
 - a. Basis Primos-prognose 2011;
 - b. Twee scenario's:
 - 1. trend: een langjarig gemiddelde economische ontwikkeling (1,2% economische groei);
 - 2. crisis: langdurig doorwerken van de economische crisis (0% economische groei).
2. Bruikbaar voor lange (2040) en korte termijn (2020), verdeeld in tienjaarsperioden;
3. Heel Noord-Holland;
4. Inzicht in de vraag waar en welke woonmilieus.

Het eerste uitgangspunt is ook direct een beperking geweest voor Noord-Holland. Hiermee kon niet in zijn geheel voldaan worden aan het verzoek van GS om een 'vraaggestuurd' onderzoek te doen, waarbij de 'woningen zoveel als mogelijk in Noord-Holland geacommodeerd' konden worden. In de Primos-prognose worden namelijk aannames gedaan over het aanbod. Er is rekening gehouden met verschuiving van woningbouw van Amsterdam naar Almere. Dat betekent dat in de simulatie die onderdeel is van het prognosemodel, mensen die in Amsterdam zouden willen wonen, hun woningvraag voor een deel "substitueren" naar Almere.

Voor een goed beeld van de woningvraag zou de regionale voorkeur niet beïnvloed mogen worden door een aanbodtekort op de woningmarkt. Dat is in een prognosemodel goed te simuleren. Het resultaat is dan een behoefteontwikkeling die rekening houdt met structurele elementen (trek van jongeren naar grotere steden), maar niet met de invloed van woningtekorten. Het opvallende van deze benadering is dat de totale opgave voor de MRA praktisch gelijk blijft, maar dat de regionale verdeling anders is. Vooral gericht op Amsterdam en veel minder op Almere. In deze benadering is de gewenste woonplaats als eerste element van vraaggestuurd bouwen genomen. In een tweede stap kan dan worden aangegeven welke woonmilieuvorkeur hieraan gekoppeld is.

Om die reden willen we in Noord-Holland een derde scenario doorrekenen op basis van de provinciale woningbouwprognoses Noord-Holland. Dit scenario komt beter tegemoet aan de wensen zoals opgenomen in het coalitieakkoord.

De regio-indeling voor het onderzoek is: 1) Kop van Noord-Holland, 2) West-Friesland, 3) Regio Alkmaar, 4) Zuid-Kennemerland/IJmond, 5) Gooi en Vechtstreek, 6) Stadsregio Amsterdam Noord en 7) Stadsregio Amsterdam Zuid.

Stap 2, Onderzoek naar de aanbodkant

De centrale vraag voor deze stap luidt: *welke woonmilieus worden op dit moment en in de plannen geboden per regio voor de periode tot 2040 (aantal woningen per woonmilieu per woningmarktregio)?*

Tijdens deze stap worden de huidige en toekomstige woningplannen ingedeeld naar woonmilieu. In eerste instantie wordt dit gedaan op lokaal niveau en vervolgens wordt dit naar een regionaal niveau opgetild. Het overzicht van het huidige en toekomstige aanbod wordt uitgewerkt op basis van o.a. GIS-kaarten, hierin worden fysieke kenmerken en dichtheden verwerkt.

Om inzicht te krijgen in het toekomstige aanbod zal er gekeken worden naar toekomstige plannen en ontwikkelingen. Hierin worden o.a. de volgende projecten meegenomen:

1. SMASH;
2. Noordzeekanaal;
3. Vrijkomend planaanbod PLABEKA;
4. Ontwikkeling rondom OV-Knooppunten;
5. Lange termijn wat betreft de herstructureringsmogelijkheden.

Hiervoor wordt dezelfde regio-indeling gebruikt als bij stap 1 is gedaan.

Voor een deel is deze stap al uitgevoerd in de Quicksan aanbod die in MRA-verband is uitgevoerd. De trekker hiervan was Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam. De aanbodgericht scan heeft een kaart opgeleverd met daarop de ruimtelijke mogelijkheden om (evt. deels) in de hoge woningbehoefte te voorzien. Naast de bestaande voorraad en de geplande woningbouwlocaties (bestaande plancapaciteit) zijn ook nieuwe potentiële woningbouwlocaties opgenomen. Dat heeft inzicht opgeleverd waar mensen in de toekomst kunnen gaan wonen.

Stap 3, Confrontatie vraag en aanbod

De centrale vraag voor deze stap luidt: *in hoeverre matchen de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod naar woonmilieus op regionale schaal voor de periode tot 2040?*

De kwalitatieve vraag wordt geconfronteerd met het huidige en toekomstige aanbod. Zo wordt mogelijk frictie zichtbaar. Dit wordt gepresenteerd op kaarten en in tabellen.

In stap één komt een overzicht op kaart van gewenste woonmilieus, in stap twee komt een overzicht op kaart van het huidige en toekomstige aanbod. Als deze kaarten over elkaar

worden gelegd worden mogelijke verschillen zichtbaar. Deze verschillen worden gebruikt bij het advies in stap 4.

Na deze stap zal bestuurlijk een keuze moeten worden gemaakt welke van de drie scenario's gehanteerd wordt voor de vervolgstap.

Stap 4, Oplossingsrichtingen

De centrale vraag in deze stap luidt: *welke oplossingsrichtingen zijn mogelijk om vraag en aanbod beter met elkaar in evenwicht te brengen.*

Vanuit onze rol als regionale woningmarktregisseur bieden we de regio's verschillende oplossingsrichtingen aan waarmee ze vraag en aanbod beter met elkaar in evenwicht kunnen brengen. Hierbij wordt rekening gehouden met regionale verschillen. Uit deze oplossingsrichtingen zal ook duidelijk worden waar de dilemma's zitten.

Stap 5, Vraaggestuurde gefaseerde regionale woningbouwprogrammering

De centrale vraag in deze stap luidt: *welke afspraken moeten regiogemeenten onder regie van de provincie onderling maken om de vraag en het aanbod goed op elkaar aan te laten sluit tot 2020?*

Het gaat in deze stap om het maken van regionale afspraken over (het actualiseren / schrappen van) woningbouwplannen, faseren en doseren. Hierin wordt ook inzicht verworven over haalbaarheid en betaalbaarheid van projecten.

Deze stap wordt door de regio zelf uitgevoerd onder regie van de provincie. De provincie zal voorafgaand aan deze stap een procesplan schrijven. De uitkomsten van stap 5 dienen als input voor het jaarlijkse bestuurlijke overleg, waarin afspraken uit het RAP kunnen worden geüpdate.

De bedoeling van faseren en doseren is om te voorkomen dat teveel en vooral niet goed afzetbare woningbouwprojecten tegelijk op de markt komen en elkaar daarbij verdringen. Daarom zullen op basis van de eerste vier stappen uit het onderzoek de regiogemeenten met elkaar in overleg moeten gaan over locaties. Vraag en aanbod zullen kwalitatief op elkaar worden afgestemd. Er zullen afspraken gemaakt moeten worden over de invulling van de locaties, maar ook over de fasering en dosering.

De uitkomst is een vraaggestuurde regionaal woningbouwprogramma per regio (2012 – 2020) dat aansluit bij de vraag van de bewoners en zoveel als mogelijk in Noord-Holland wordt gerealiseerd. De gemeenten hebben aan de hand hiervan voor de korte termijn (tot 2020) afspraken met de provincie over locaties: oftewel nut en noodzaak is aangetoond en er is overeenstemming over de plek vanuit ruimtelijke ordeningsoogpunt. De ruimtelijke kwaliteit van de plekken kan pas worden beoordeeld op het moment dat de locatie meer is uitgewerkt en is geen onderdeel van dit plan van aanpak.

Deze afspraken zijn nodig om op een goede wijze al in het voortraject van een bestemmingsplan duidelijkheid te hebben en bieden over woningbouwlocaties richting gemeenten. Dit heeft alles te maken met de inwerkingtreding van de Spoedwet Wro medio 2012 (zie kader). Het past bij onze gewijzigde rol waarbij we meer naar de voorkant moeten.

Het Rijk gaat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wijzigen. Een onderdeel van deze wetswijziging, de Spoedwet Wro, heeft grote gevolgen voor de huidige ontheffingsystematiek van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. "Onze" systematiek is na de inwerkingtreding van de Spoedwet niet meer conform de wet. Daarom is het noodzakelijk om de verordening in lijn te brengen met de komende nieuwe wetgeving. De Spoedwet Wro treedt naar verwachting per 1 juli 2012 in werking en RI is daarom momenteel volgens een strakke planning bezig met de actualisatie.

De actualisatie vindt, voor zover de Spoedwet dat mogelijk maakt, plaats binnen de bestaande beleidskaders en betreft de systematiek: van voorwaarden waaronder aan de achterkant ontheffing kan worden verleend voor ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), naar regels aan de voorkant waarbinnen afgeweken kan worden van het verbod op bouwen buiten BBG.

Dit betekent dus dat het bouwen buiten BBG plaatsvindt op niveau van het bestemmingsplan. Het vooroverleg met de provincie wordt daardoor nog belangrijker. Gemeenten krijgen het vertrouwen binnen de afwijkingsregels te blijven. Als een gemeente dan toch buiten de kaders treedt, kan de provincie in het kader van de bestemmingsplanprocedure een zienswijze en aanwijzing geven.

4. Projectmanagement

4.1. Financiën

De kosten voor dit onderzoek worden geschat op maximaal € 100.000. Deze zullen ten laste worden gebracht van het onderzoeksbudget van het AP Uitvoering provinciale Woonvisie.

4.2. Informatievoorziening

De ambtelijke opdrachtgever wordt minimaal 3 wekelijks geïnformeerd over de voortgang. De bestuurlijke opdrachtgever wordt minimaal tweemaandelijks geïnformeerd over de voortgang.

De commissie M&W wordt op de volgende wijze op de hoogte gehouden:

- Het door GS vastgestelde plan van aanpak wordt ter bespreking naar de commissie M&W gestuurd;
- In april vindt een benen-op-tafel overleg plaats met de commissie M&W over de provincie als woningmarkregisseur. Hierin zal tevens over dit onderzoek worden gesproken;
- De resultaten van het onderzoek worden na vaststelling in GS naar de commissie M&W gezonden, onderverdeeld in:
 - stap 1-4
 - stap 5
- Middels de nieuwsbrief Wonen worden de Statenleden van de laatste stand van zaken op de hoogte gesteld.

Voor de communicatie richting andere partijen wordt verwezen naar de communicatieve bijlage.

4.3. Planning

De planning van het onderzoek ziet er als volgt uit:

- | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|
| 1. stap 1 onderzoek vraag | - | april - mei 2012 |
| 2. stap 2 onderzoek aanbod | - | april - mei 2012 |
| 3. stap 3 match vraag en aanbod | - | mei 2012 |
| 4. stap 4 oplossingsrichtingen | - | juni – juli 2012 |
| 5. stap 5 woningbouwprogrammering | - | september 2012 – september 2013 |

Stap 1 en 2 kunnen tegelijk worden uitgevoerd. Hiervoor is al veel werk verricht. De eerste 4 stappen zullen door een extern bureau in nauwe samenwerking met de provincie worden uitgevoerd. Na stap 4 vindt eerste besluitvorming plaats over de resultaten en zal een bestuurlijke bijeenkomst plaatsvinden waar de gemeentebestuurders op de hoogte worden gebracht van de resultaten. Belangrijk is ook dat er een terugkoppeling plaatsvindt richting de stuurgroep RRAAM. Hiervoor zal worden zorg gedragen.

Er wordt een procesplan geschreven voor stap 5, waarmee de regio's aan de slag kunnen. Dit procesplan wordt in GS gebracht ter besluitvorming, tegelijkertijd met de resultaten van stap 1-4. In stap 5 zijn de RAP-regio's aan zet onder regie van de provincie om invulling te geven om te komen tot een vraaggestuurde regionale gefaseerde woningbouwprogrammering. Na deze fase vindt wederom besluitvorming plaats in GS.

4.4. Organisatie

Om draagvlak te creëren en te komen tot een goede advisering, wordt gewerkt met een interne en een externe klankbordgroep. De interne klankbordgroep bestaat uit personen vanuit verschillende beleidssectoren. De externe klankbordgroep bestaat ambtelijk uit de regionale RAP-coördinatoren.

Er zal een bestuurlijke stuurgroep geformeerd worden.

Marktpartijen worden betrokken bij de start van stap 5. Er wordt een expertmeeting georganiseerd, waarin zij mee kunnen denken over de invulling van de woningbouwprogramma's en mogelijke oplossingen. Daarnaast zullen marktpartijen per regio benaderd moeten worden om te komen tot een gedragen programmering. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de gemeenten/regio's.