



Provincie Overijssel

Notitie - Instrumentarium versnelling van realisatie businesscases wonen

FAKTON 
CONSULTANCY

Michael Hesp
Jasper Tiemeijer

7 november 2023

Conclusie field & desk research

Prioriteit bij twee sleutels: gemeenten en het Rijk

- Gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties zijn vrij eensgezind dat op casusniveau **een belangrijke sleutel ligt bij het beter functioneren van het gemeentelijk apparaat en de gemeentelijke besluitvorming**. Het ontbreekt bij sommige gemeenten aan capaciteit, kennis en/of besluitvaardigheid om planontwikkeling te versnellen. Soms hindert een gebrek aan vertrouwen tussen markt en overheid de planontwikkeling.
- Het ontbreekt bij gemeenten aan voldoende goede projectmanagers met mandaat die regie voeren, plannings halen en daartoe moeilijke afwegingen kunnen maken en/of daarover kunnen adviseren. Gemeenten blijven nu te lang in de ‘ambtelijke rotonde’ hangen en stellen besluitvorming uit.
- Besluitvorming vindt nu vaak plaats met een toets of aan alle beleidseisen wordt voldaan (bijv. m.b.t. klimaat, betaalbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, financiën, etc.). Te weinig wordt er een integrale afweging gemaakt of het project in zijn totaliteit wenselijk en voldoende geoptimaliseerd is. Een project kan zeer wenselijk zijn, terwijl dit op deelaspecten niet altijd een ruime voldoende scoort.
- Besluitvorming vereist goed vertrouwen tussen markt en overheid. Om dat te creëren moeten gemeenten dicht(er) op de markt staan en beter begrip hebben van de (on)haalbaarheid van plannen. Maar het is de verantwoordelijkheid van marktpartijen om het vertrouwen te winnen. Dat kunnen zij doen door meer openheid te geven over de specifieke problematiek op casusniveau en de hand uit te steken richting de (ambtelijke) gemeente om samen tot oplossingen te komen.
- De provincie heeft de sleutel in handen om het besluitvormingsproces te verbeteren. De provincie speelt een belangrijke rol om partijen bij elkaar te brengen en vastgelopen onderhandelingen los te trekken. Dit kan zij doen door de urgentie te benadrukken, partijen na te jagen en door gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen te wijzen op oplossingsrichtingen.
- **Een tweede sleutel ligt in de rol die het Rijk heeft in het scheppen van de juiste kaders voor gebiedsontwikkeling.** Gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties geven aan dat het Rijk op te grote afstand staat van de dagelijkse praktijk, en dat daardoor de maatregelen niet passend zijn voor de problemen. Zij vragen de provincie om op te trekken richting het Rijk en om de lokale, praktische knelpunten over te brengen.
- Enkele voorbeelden daarvan zijn de problemen rondom:
 - het halen van het minimale voorverkooppercentage (wat het Rijk kan oplossen met een garantiefonds)
 - de capaciteitsproblemen bij de Raad van State (wat het Rijk kan oplossen met een speciaal voor ruimtelijke bezwaarprocedures opgerichte rechtbank)
 - de financieringsmogelijkheden die woningcorporaties hebben voor het investeren in middenhuurwoningen (wat het Rijk kan oplossen door borging ook bij niet-DAEB activiteiten toe te staan)
 - de hoge investeringskosten (verwervingen) bij actief grondbeleid (wat het Rijk kan oplossen met een grondbank)
 - de (on)mogelijkheid van kostenverhaal (wat het Rijk kan oplossen met vernieuwd publiekrechtelijk instrumentarium)
- De provincie heeft de sleutel in handen om een sterke lobby te voeren richting het Rijk, en zich beschikbaar te stellen voor het doorlopen van pilotprojecten in samenwerking met het Rijk om bovengenoemde problematiek te tackelen.

Advies

Blijven doen:

- Continueer de Brede bouwcoalitie met frequent overleg tussen inhoudelijke projectbetrokkenen. Markt en overheid waarderen dit overleg, omdat het bouwt aan netwerk en vertrouwen. Bewaak de inhoudelijke diepgang en scherpste in de coalitie en waak er daarom voor dat de groep te groot wordt of met te veel bestuurders aan tafel.
- Blijf ondersteuning leveren op het gebied van kennis (aanjaagteam) en een flexpool van projectleiders en adviseurs op het gebied van woningbouw (invulling Bouwbrigade).
- Behoud de regierol van de provincie, zoals ook tijdens het sluiten van de Woondeals. Zorg voor het monitoren van de voortgang van projecten en zit gemeenten en ontwikkelaars op de huid als woningbouwprojecten niet worden gestart. Help gemeenten (sleutel)projecten te prioriteren. Consulteer marktpartijen over projecten waar de voortgang van stopt of hier een algemene lijn in is te herkennen.

Meer doen:

- Faciliteer de uitwisseling van kennis en ervaring tussen gemeentelijke projectleiders, zodat zij kunnen leren en sparren, met name ten aanzien van integrale afweging in ambities en richting bestuurlijke besluitvorming (intervisie). Faciliteer indien gewenst een flexpool aan ervaren projectleiders en beleidsambtenaren wonen.
- Informeer bestuurders (wethouders) over de actuele problematiek in de markt en welke gevolgen beleidskeuzes hebben op de haalbaarheid van projecten.
- Lobby richting het Rijk op diverse thema's. Breng de actuele problematiek goed voor het voetlicht en wees bereid pilotprojecten te draaien, bijvoorbeeld op het gebied van grondbeleid, garantiefondsen en ruimtelijke bezwaarprocedures.
- Verken de mogelijkheden voor een pilot over rolneming van woningcorporaties in de middenhuur.
- Verken de mogelijkheid voor een provinciaal garantiefonds/woonfonds voor onverkochte nieuwbouwwoningen, om zo startbouw mogelijk te maken.

Niet doen:

- Uit de gesprekken blijkt geen urgente behoefte aan additionele projectsubsidies (financiële middelen),.
- Uit de gesprekken blijkt geen behoefte aan uitbreiding van de scope van HMO of AGF om zich in te zetten voor de realisatie van (betaalbare) woningen.

Fakton Consultancy B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
project@fakton.com

Bank
NL10 RABO 0351 1590 45
KVK Rotterdam
76.68.65.07
BTW nr.
NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

