

Rapportage traject Helpende Hand

Datum 26 november 2024

Algemeen – proces en opdracht

In het traject van de 'Helpende Hand' ondersteunt PZH gemeenten - via de inzet van adviesbureau TwynstraGudde- om de aantallen en de percentages in de segmenten sociaal en betaalbaar in de woningbouwprogrammering op te hogen.

Voor de zomer 2024 kreeg TwynstraGudde de opdracht om met gemeenten tot actieplannen te komen. Deze actieplannen behandelen de vraag van de gemeente die door hen niet zelfstandig oplosbaar blijken te zijn, in de regel in relatie tot het ophogen van het aandeel sociaal en betaalbaar. Tussen juli en oktober is gezamenlijk aan het beantwoorden van de vraag en uitwerken van de actieplannen. Op 1 oktober 2024 lagen de eerste concepten van de actieplannen voor bij zowel de provincie Zuid-Holland als bij de gemeenten. Op 1 november zijn de actieplannen definitief, inclusief een reflectie van de gemeente op het proces en hoe zij verder gaan met het resultaat. Negentien gemeenten hebben een traject van de Helpende Hand doorlopen.

De actieplannen zijn vertrouwelijk, onder meer omdat deze adviezen bevatten die raken aan de onderhandelingsstrategie en -positie van gemeenten.

Geleerde lessen en rode draden

De bedoeling van de Helpende Hand is de aantallen en de percentages in de segmenten sociaal en betaalbaar in de woningbouwprogrammering op te hogen. Daarnaast heeft TwynstraGudde ingezet op het vergroten van het gemeentelijke handelingsperspectief ten behoeve van het daadwerkelijk realiseren van deze woningen. In de optelsom van alle actieplannen schat TwynstraGudde in dat onder de juiste voorwaarden **circa 2.000 extra betaalbare woningen en 1.000 extra sociale woningen** in de planvoorraad kunnen worden toegevoegd.

In het proces is een palet aan methoden, analyses en interventies toegepast. Denk aan: doorrekenen en optimaliseren van businesscase vastzittende projecten; optimalisaties onhaalbare projecten; financiële haalbaarheidstoets nieuwe ontwikkelingen; •second opinion kansrijke projecten woningbouwprogramma; •doorrekening alternatieven parkeeroplossingen; governance advies; procesaanpak gebiedsontwikkeling; eigendom analyse met aanbevelingen; •ontwikkelstrategie vanuit positie gemeente; •(on)mogelijkheden constructen, bijv. woonbedrijf; •beleids- en instrumentarium analyse en sturingsmogelijkheden betaalbaar; locatiescan voor gemeentelijke gronden; aanpak vereveningsfonds wonen; onderhandelingskader gemeente richting ontwikkelaar; flex: kostenverhaal bij tijdelijke woningbouw; optoppen: ruimtelijk en financiële haalbaarheidsstudie; wijkbezoeken met stakeholders, interviews in de regio, gespreksbegeleiding, werksessies; gespreksleider tussen corporatie en gemeente als opmaat naar samenwerkingsafspraken.

De potentiële toename in de segmenten sociaal en betaalbaar in de woningbouwprogrammering hangt samen met een aantal voorwaarden. Wat is er nodig om te komen deze extra betaalbare

woningen en sociale woningen in de programmering te kunnen opnemen, en gerealiseerd te krijgen?

Een samenvatting van belangrijkste voorwaarden om de aantallen en percentages in de segmenten sociaal en betaalbaar in de woningbouwprogrammering op te hogen die TwynstraGudde in het traject tegen is gekomen:

- **Effectiviteit van instrumentenmix**
 - o **Duidelijke ambities, eisen en een prioritering van opgaven.** Er zijn diverse sturings-instrumenten inzetbaar. Via die instrumenten kunnen gemeenten ambities en eisen stellen aan een gebiedsontwikkeling. Stapelen van ambities en eisen zetten de business-case onder druk. Zonder het maken van een goede afweging (financiën, ruimtelijk beleid, rol, etc.) om tot een haalbare opgave te komen, blijft de gebiedsontwikkeling – en daarmee het verhogen van het aandeel sociaal en betaalbaar – buiten bereik.
 - o **Beleidskaders die aansluiten bij de complexiteit en dynamiek van gebiedsontwikkeling.** Ontwikkel traditioneel beleid door, wees creatief. Door de haalbaarheid van plannen te baseren op traditioneel beleid wordt niet aangesloten bij de dynamiek van de gebiedsontwikkelingen. De complexiteit van de opgaven vraagt in een aantal gevallen om het herijken van beleid ten dienste van betaalbare en sociale woningbouw. Het gaat dan bijvoorbeeld over parkeer- en mobiliteitsbeleid of maximale bouwhoogte in relatie tot betaalbaarheid.
 - o **Bewuste keuze van gemeente in het grondbeleid.** Gemeenten voeren niet vaak actief grondbeleid. Dat is soms bewust, soms onbewust. Het niet hebben van actueel grondbeleid, leidt tot een zwakke positie in de onderhandelingen met private partijen. Grond is een sterk middel, maar strategisch sturen zonder een duidelijke keuze is lastig.
 - o Het (onterechte) beeld heerst dat de regeling van de middenhuur investeerders kan ontmoedigen om in nieuwbouwprojecten te investeren.
- **Organisatie**
 - o **Er is een positief besluit nodig t.b.v. de uitvoering van de actieplannen.** In een aantal gevallen is besluitvorming nodig voordat gemeente het actieplan kunnen uitvoeren. Dit ligt buiten de scope van de Helpende Hand.
 - o **Voldoende ambtelijke capaciteit en tijd.** O.a. om intensieve langjarige trajecten te begeleiden. Het verloop/doorloop van gemeentelijke medewerkers (bijv. inhuur) is daarbij een aandachtspunt.
 - o **Aanwezigheid van specialistische kennis, competenties en vaardigheden** - passend bij gebiedsontwikkeling, met een focus op de realisatie van betaalbare en sociale woningbouw aanwezig bij de betrokken partijen.
- **Samenwerking en rolneming**
 - o **Procesbegeleiding (of andere inzet) om inzichten nader tot elkaar te brengen.** Bijv. de verschillende perspectieven op gebiedsontwikkeling en de woningbouwopgave van de gemeente en die van de markt. Bij het niet begrijpen van elkaars belangen/perspectief ligt stagnatie van planvorming op de loer.
 - o **Er moeten voor de langere termijn partijen zijn die sociale woningbouw kunnen realiseren.** Er is in een aantal gevallen sprake van achterblijvende of teruglopende investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties.
 - o **Duidelijkheid over spelregels voor de betrokken partijen.** Ruimtelijke spelregels voorafgaand aan de planuitwerking moeten helder zijn, zodat initiatiefnemers weten waar ze rekening mee moeten houden.

- **Planologische ruimte en grond**

- o Een aantal gemeenten geven aan dat planologische ruimte en grond nodig is voor nieuwbouw, waar ook betaalbare en sociale woningbouw een plek moet krijgen. Voor een aantal gemeenten geldt dat het bij een gebrek aan nieuwe locaties/projecten lastig wordt doelstellingen voor de woningbouwprogrammering voor sociaal en betaalbaar te behalen.

De voorwaarden hebben met elkaar te maken, en staan tegelijkertijd ook los van elkaar.

Reflectie van de gemeente

Gemeenten zijn positief over de opgeleverde actieplannen. De actieplannen zorgen voor (nieuwe) inzichten, bevatten voor gemeenten relevante en bruikbare informatie, en geven concrete handvatten en waardevolle adviezen. Soms bevatten de actieplannen kennis of expertise die niet direct aanwezig is bij de gemeente, daar is een aantal gemeenten blij mee. Uit de reacties blijkt verder dat de Helpende Hand veelal een eerste stap vormt voor een langer proces/traject.

Twee voorbeelden:

Voor de gemeente Goeree-Overflakkee stond de ontwikkeling van uitbreiding Westplaat, met verschillende grondbezitters, centraal. Partijen hebben elkaar nodig, maar werken vanuit de eigen rol met verschillende kaders en hebben verschillende belangen. Het traject van de Helpende Hand heeft geleid tot een concreet stappenplan om vanuit een gezamenlijk kader te werken aan een haalbaar plan met een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen. Reactie van de gemeente: *Dit advies helpt ons in deze fase waarbij er op meerdere fronten positieve ontwikkelingen zijn voor een voorspoedige realisatie van de ontwikkeling. Deze meerwaarde vertaalt zich in dit advies, maar ook in de betrokkenheid bij een overleg met de ontwikkelaar over de planvorming.*

De gemeente Voorne aan Zee heeft het voornemen het aandeel betaalbare en sociale woningbouw in de programmering te verhogen. Op basis van een scan voor 43 locaties zijn 17 kansrijke locaties als mogelijke ontwikkellocaties geïdentificeerd, met een potentieel van 582 woningen. Reactie van de gemeente: *“de locatiescan geeft een goed overzicht van locaties waar op korte termijn woningen gebouwd kunnen worden, maar ook waar de mogelijke knelpunten zitten. Het geeft een handvat voor verder onderzoek naar nieuwe ontwikkellocaties.”*

De reacties laten zien dat gemeenten aan de slag willen met het actieplan. Echter, vaak zijn nog stappen nodig zijn om het actieplan tot uitvoering te kunnen brengen. Het gaat dan om afstemming; ambtelijke afstemming met andere afdelingen of afstemming met externe partijen zoals woningcorporaties, ontwikkelaars of de provincie. Een aantal actieplannen vragen nog besluiten, zowel op management of bestuurlijk niveau, of vervolgonderzoek. Een enkele gemeente is niet van plan om verder te gaan met de aanbevelingen uit het actieplan.

Tot slot, er zijn aanvullende voorwaarden genoemd om aan de slag te kunnen. Gemeenten benoemen knelpunten die zij ervaren, waaronder: tijd en capaciteit nodig om verder te gaan; oplossen kritische succesfactoren; buiten BSD; onafhankelijke procesbegeleiding; financiële expertise. We lichten de twee belangrijkste toe. Veel gemeenten noemen dat er capaciteit nodig is om de adviezen uit de actieplannen mogelijk te maken. Capaciteit binnen de eigen gemeente is nodig, maar ook capaciteit in de zin van externe inhuur, (financiële) expertise, of neutrale procesbegeleiding. Uit de reacties blijkt ook zeer duidelijk dat gemeenten tijd nodig hebben. Tijd voor interne en externe afstemming, het besluitvormingsproces, en vervolgonderzoek.