

### 3<sup>E</sup> VOORTGANGSRAPPORTAGE

WONEN EN BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING  
MEI 2014 – APRIL 2015



PROVINCIE ■ UTRECHT

# BINNENSTEDELIJK IN BEWEGING



## Inhoud

<b>1. Vertrekpunt.....</b>	<b>3</b>
1.1 Kaders .....	3
1.2 Programma-aanpak.....	6
1.3 Programma-uitvoering, samenvatting .....	9
<b>2. Projecten .....</b>	<b>10</b>
2.1 Gebiedsaanpak in focusgemeenten .....	10
2.2 Versnellingen .....	21
2.3 Thema's .....	22
<b>3. Kennisdeling &amp; nieuwe netwerken .....</b>	<b>30</b>
3.1 Monitor vraag en aanbod: kennis over vraag en aanbod op de woningmarkt.....	30
3.2 Platform Woningmarkt: De Woonconsument Centraal en De Flexibele Stad .....	30
3.3 Bestuurlijk Versnellingsnetwerk .....	32
3.4 FINC Netwerk Financiële INnovatieve Constructies .....	32
3.5 Kennisdeling en nieuwe netwerken: overig .....	34
<b>4. Communicatie .....</b>	<b>35</b>
4.1 Nieuwsbrief, website en sociale media.....	35
4.2 Publicaties.....	35
<b>5. Context uitvoering programma .....</b>	<b>37</b>
5.1 Een veranderende wereld: externe ontwikkelingen .....	37
5.2 Onderbouwing vanuit de woningmarktmonitor .....	38
5.3 Verder in 2015 .....	40
<b>6. Financiën .....</b>	<b>41</b>
6.1 Toelichting.....	44

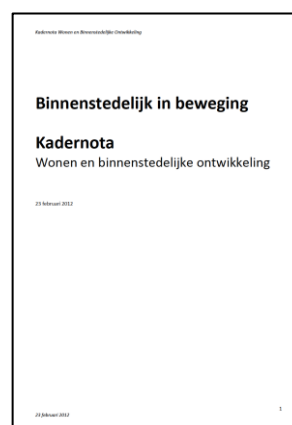
# Derde voortgangsrapportage Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling Mei 2014 - April 2015

## 1. Vertrekpunt

### 1.1 Kaders

'Krachtige steden en dorpen' is een van de vier belangrijke ontwikkelopgave in de strategische agenda voor onze provincie. Deze strategische agenda vormt samen met de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' en de 'Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling 2012-2028' het vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO).

De kadernota WBO is op 23 april 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. We benoemen in -deze kadernota onze ambities en opgaven (focus), onze rol en in te zetten instrumenten. De provincie zet in op activiteiten waarbij zij, gezien haar schaalniveau, rol, middelen en belangen, het verschil kan maken. Vanuit dit vertrekpunt werken wij aan de binnenstedelijke ontwikkeling met de nadruk op wonen, waarbij betere afstemming tussen vraag en aanbod, toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit en efficiënter ruimtegebruik onze ambities zijn. Wij nemen duurzaamheid (met onderwerpen als energiebesparing en een gezonde leefomgeving) en wonen en zorg (levensloopbestendig bouwen) integraal mee in de ondersteuning op gebiedsniveau en in onze rol als kennismakelaar. Onze kaders en werkwijze gaan uit van de zogenoemde duurzame verstedelijkingsladder<sup>1</sup>.



---

<sup>1</sup> Dat houdt in dat, als de behoefte aan voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd: eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaande stedelijk gebied; daarna naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer. Concreet hanteren wij de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Met het Programma WBO dragen wij dus bij aan de realisering van de strategische agenda en het binnenstedelijke woningbouwprogramma uit de PRS en geven wij concreet uitvoering aan de kadernota-ambities. In deze derde voortgangsrapportage nemen we u mee in de aanpak, voortgang en resultaten voor de periode mei 2014- april 2015. In 2015 eindigt de eerste programmaperiode WBO waarbij de nadruk ligt op beweging en vernieuwing. Een mogelijk vervolg op deze programmaperiode zou in 2016 starten.

Strategische agenda: Vitale Dorpen en Steden  
 PRS: tot 2028 ruimte voor 68.000 woningen met kwaliteit

**Kadernota WBO 2012-2028**

1. Binnenstedelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid
2. Efficiënte ruimtegebruik
3. Betere afstemming vraag en aanbod (gezonde woningmarkt)





## 1.2 Programma-aanpak

### Programma biedt maatwerkondersteuning

De wereld van wonen en binnenstedelijke ontwikkeling is voortdurend in beweging. Waar de crisis en stagnatie op de woningmarkt bij start van deze programmaperiode vol in de schijnwerpers stonden, werden de geluiden het afgelopen jaar langzamerhand weer wat positiever van aard. Op sommige plekken is sprake van een lichte opleving in de woningmarkt. Omdat onze aanpak zich kenmerkt door *maatwerkondersteuning*, kunnen wij flexibel blijven inspelen op de veranderende wereld. Hierbij sturen we op het bijdragen van programma-initiatieven aan de kadernotadoelen<sup>2</sup>. Deze aanpak is effectief en wordt door partners zeer gewaardeerd.

### Van stad maken naar stad zijn

Afgelopen jaar kwam de ontwikkeling van 'stad maken naar stad zijn' steeds meer naar voren in het werkveld. 'Maken' en vastgoedontwikkeling (hardware) blijven een rol spelen, maar er is ook aandacht voor 'stad zijn' (software). Stad zijn begint bij de gebruikers, hun activiteiten en energie, economische clusters en netwerken. Stad zijn staat voor het in beweging krijgen van maatschappelijke kracht en economische waardeketens, voor een duurzame stad. Ook het programma WBO handelt hiernaar in projecten en thematische verdieping (bijvoorbeeld organisch ontwikkelen, vernieuwend opdrachtgeverschap, energetische verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het onderwerp 'flexibele stad'). De vragen van onze partners focussen zich met name op projecten in bestaand verstedelijkt gebied (PRS opgave circa 32.500) en minder op voormalige uitleglocaties zoals Vathorst en Leidsche Rijn (PRS opgave circa 23.000).

### Focus zorgt voor resultaten

We ervaren dat focus belangrijk is om doelgericht en gedragen resultaten te realiseren. Het bundelen van krachten en prioriteren van projecten levert extra beweging op. We werken stevig door met deze intensieve aanpak gericht op een aantal strategische en kansrijke binnenstedelijke ontwikkelopgaven. We richten ons op gebieden waar kansen liggen om gemeentelijke én provinciale doelen te realiseren en beide partijen de focus hebben liggen.

### Versnelling op voorzichtig aantrekkende woningmarkt

Zeker nu de woningmarkt op sommige plekken weer voorzichtig aantrekt, groeit onze aanpak, waarbij we vanuit onze rol en mogelijkheden een laatste zetje geven aan projecten die bijdragen aan de kadernotadoelen en in een vergevorderd stadium zijn, maar net niet van de grond komen.

### Vernieuwing blijft nodig

Onder druk van de crisis op de woningmarkt was er relatief veel ruimte voor innovatie en nieuwe samenwerkingsvormen. Nu de ergste dip in de woningmarkt voorbij lijkt, is het zaak om deze aanpak vast te houden. 'Nieuwe' zaken zoals andere samenwerkingspartners, meer luisteren naar de woonconsument en innovatie in bijvoorbeeld financiering, blijven van groot belang. Als het goed gaat lijkt er minder aanleiding om dit soort initiatieven te ontplooiën. Wij willen er op aansturen om deze vernieuwing door te zetten. Dat past bij onze rol als kennismakelaar en "onafhankelijke partij" in veel processen. Terugkeer naar het oude (werk)systeem is geen aantrekkelijke optie en remt mogelijk verdere vooruitgang. Het programma blijft zich daarom richten op vernieuwende concepten, nieuwe manieren van ontwikkelprocessen zoals 'organisch ontwikkelen', nieuwe vormen van samenwerking en nieuwe financieringsconstructies. We dagen partijen uit om kennis te delen en systeeminnovatie door te zetten: 'van anders denken naar anders doen'.

---

<sup>2</sup> Zie ook het overzicht op de volgende pagina.



# Hoofdoelen (ambities) 2012-2015

1. Een gezondere woningmarkt door betere afstemming tussen vraag en aanbod woningen en woonomgeving

2. Gezond en prettig binnenstedelijk woon- en leefklimaat door verbetering van toekomstbestendigheid en kwaliteit binnenstedelijke omgeving

3. Meer binnenstedelijke ruimte creëren voor wonen en gerelateerde voorzieningen door efficiënter binnenstedelijk ruimtegebruik

## Subdoelen

Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel
1	1	1	1, 2, 3	1, 2	1, 2,3	2	2,3	2,3	2,3	2,3
Regionale afstemming woningmarkt	Monitor	Nieuwe financieringsconstructies	Focusgebieden Prioritering en integrale aanpak	Nieuwe vormen samenwerking & opdrachtgeverschap	Organisch ontwikkelen	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Pauze-land-schappen	Aanpak leeg-stand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Uitplaat-sing hinderlijke bedrijven
Gezondere woningmarkt door betere afstemming tussen regionale / bovenlokale woningmarkten	Beter inzicht in lokaal en regionaal vraag en aanbod	Doorbreken stagnatie woningmarkt en versnelling realisatie door toepassing van nieuwe financieringsconstructies bij woningbouwprojecten	Meer beweging bij binnenstedelijke ontwikkeling door prioritering projecten en slimme integrale aanpak van binnenstedelijke opgaven	Beter consumentgericht bouwen door meer toepassingen van nieuwe vormen van samenwerken & opdrachtgeverschap bij woningbouwprojecten	Doorbreken stagnatie binnenstedelijke ontwikkelingen door organisch ontwikkelen	Meer woonmilieus die bestand zijn tegen toekomstige ontwikkelingen (demografisch, klimaatrobust, energiezuinig) door meer toepassingen van duurzame en flexibele	Beter gebruik van tijdelijk onbenutte ruimte (pauzeland-schappen)	Meer binnenstedelijke ruimte creëren door inefficiënt gebouwgebruik /leegstand aan te pakken	Meer binnenstedelijke ruimte creëren voor wonen en gerelateerde voorzieningen en vergroten financiële haalbaarheid, door vaker meervoudig ruimtegebruik toe te passen	Meer ruimte maken voor woningbouw door uitplaatsing hinderlijke bedrijven

## Inspanningen

### PROJECTEN

- A. gebiedsgerichte aanpak bij focusgemeenten
- B. projecten versnellen
- C. thematische projecten ontwikkelen en ondersteunen

### KENNISDELING & NIEUWE SAMENWERKING

- instrumentontwikkeling; monitor
- Platform Woningmarkt
- bestuurlijk versnellingsnetwerk
- netwerkontwikkeling & vernieuwing, waaronder nieuwe financiële concepten



### 1.3 Programma-uitvoering, samenvatting

De uitvoering van het programma is onderverdeeld in twee clusters<sup>3</sup> aan inspanningen:

- Projecten
- Kennisdeling en nieuwe netwerken

#### Projecten

Op peildatum 20 februari 2015 zijn we betrokken bij 89 projecten in 19 gemeenten. Daarvan zijn 20 projecten in de initiatieffase, 45 projecten in de uitvoering en 24 projecten afgerond.

De projectenaanpak is ingedeeld in drie categorieën:

**A. Focusgemeenten;** 63 projecten vinden plaats in de focusgemeenten Houten, Nieuwegein, Wijk bij Duurstede, Veenendaal en Woerden, Utrecht en Amersfoort.

**B. Versnellingen;** Naast de gebiedsgerichte aanpak hebben we ondersteuning geboden aan 24 projecten die gestagneerd waren en een zetje nodig hadden om in uitvoering te komen. Deze ondersteuning maakt soms onderdeel uit van de samenwerking met focusgemeenten (11 projecten), maar wordt ook aangeboden aan andere gemeenten (13).

**C. Thematische ondersteuning;** In 2014 hebben we procesondersteuning geboden aan 45 projecten die gericht zijn op specifieke thema's uit de kadernota en bijdragen aan een aantal subdoelen. Deze thematische ondersteuning maakt onderdeel uit van de samenwerking met focusgemeenten (32 projecten), maar wordt ook aangeboden aan andere gemeenten (13).

Het programma is kwalitatief ingestoken en niet afrekenbaar op kwantitatieve doelen (aantal woningen). We bouwen immers niet zelf. Maar omdat het programma een sterke relatie heeft met de ruimtelijke opgave van de PRS (68.000 woningen waarvan 55.000 binnenstedelijk in 2028), is het interessant het effect van de ondersteuning op extra woningen in beeld te hebben. Het beoogde resultaat (waar we met onze instrumenten direct invloed op uitoefenen) is op peildatum (20 februari 2015) 2172 woningen. De concrete doorwerking van onze ondersteuning (het beoogde effect) is 8926 extra woningen.<sup>4</sup> Meer informatie over projecten treft u aan in hoofdstuk 2 en het projectenoverzicht (bijlage 1).

#### Kennisdeling en netwerkontwikkeling

De activiteiten en instrumenten die we ten behoeve van kennisdeling het afgelopen jaar hebben ingezet zijn:

1. Evalueren en bijstellen van de Woningmarkt Monitor in samenspraak met partners
2. Organisatie van het 'Platform Woningmarkt' met als thema's 'De woonconsument centraal' en 'De flexibele stad'
3. Organiseren van diverse activiteiten met het 'bestuurlijk versnellingsnetwerk'
4. Inzet van het netwerk nieuwe financiële constructies: 'FINC'
5. Opzetten FINC Masterclass, met verdieping op actuele onderwerpen
6. Overig: inzetten van een 'wasstraat duurzaamheid'

Meer informatie over deze activiteiten en instrumenten treft u aan in hoofdstuk 4.

---

<sup>3</sup> Zoals vermeld in de tweede Voortgangsrapportage WBO, wordt het thema bovenlokale woningmarktafstemming sinds voorjaar 2014 benaderd vanuit beleidsontwikkeling.

<sup>4</sup> Een garantstelling voor 7 appartementen kan bijvoorbeeld de start van een bouwblok van 120 woningen tot gevolg hebben.

## 2. Projecten

### 2.1 Gebiedsaanpak in focusgemeenten

In het programma kiezen wij voor gebiedsgerichte ondersteuning in projecten. We spreken samen met gemeenten af welke gebieden prioriteit moeten krijgen. Daarmee brengen wij focus aan in onze gezamenlijke inspanningen en willen we op een effectieve manier onze krachten te bundelen. De geprioriteerde gebieden en samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en samenwerkingsagenda. Naast de al eerder gesloten overeenkomsten met Nieuwegein, Wijk bij Duurstede, Veenendaal, Woerden, Houten en Amersfoort, is het afgelopen programmajaar ook de samenwerkingsovereenkomst met Utrecht getekend. De samenwerkingsagenda's met de focusgemeenten zijn verder in uitvoering gebracht. De agenda's zijn overigens dynamische documenten. Daarom zijn in 2014 alle samenwerkingsagenda's ambtelijk en bestuurlijk doorgesproken en waar nodig geactualiseerd.

#### Selectie focusgemeenten

Bij de selectie van focusgemeenten en focusgebieden zijn de volgende afwegingen gemaakt:

- Relatief belangrijke lokale opgave volgens PRS en nota woningbouwcapaciteit
- Binnenstedelijk (toepassing duurzame verstedelijkingsladder)
- Mate waarin het project bijdraagt aan kadernota-doelen
- Kansen in het gebied (partners, aanpalende ontwikkelingen in het belang van de provincie)
- Slagkracht en aandacht van gemeente

We hebben per focusgemeente een beschrijving gemaakt van de gebieden waar de samenwerking op is gericht. Onze betrokkenheid en ondersteuning bij de ontwikkeling van deze gebieden betreft maatwerk. Soms gaat het om procesondersteuning, soms om toevoegen van expertise en soms om een financiële prikkel. In de bijlage bij deze rapportage kunt u per project de ondersteuningsvorm terugvinden.

## NIEUWEGEIN

### Rijnhuizen-Noord/Parkhout Zandveld

Het gaat hierbij om een complex project: een toevoeging van 200 woningen op verschillende locaties en een intensivering van de sportvoorzieningen. De planvorming rond dit project is na de verkiezingen bijgesteld: er worden een aantal varianten en alternatieven verder in kaart gebracht. Dit heeft ertoe geleid dat de planning van het project met een jaar wordt vertraagd.

### Jutphaas Wijkersloot

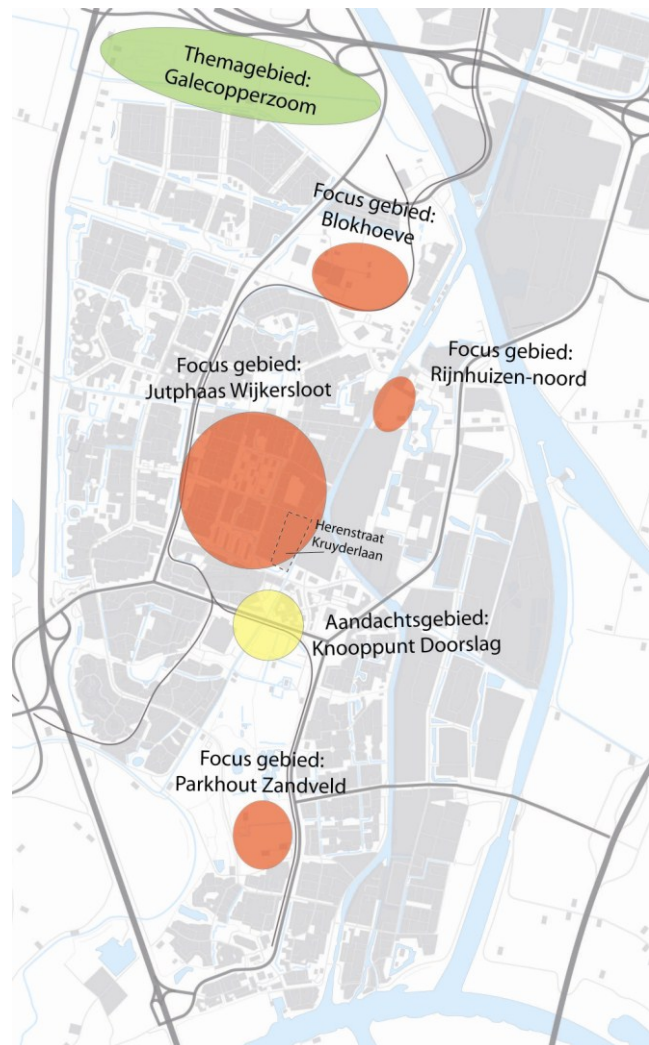
De herontwikkeling van dit gebied heeft in 2014 geleid tot concrete resultaten. Mitros is gestart met de renovatie en in juni zijn de buurtvisie en het uitvoeringsprogramma vastgesteld. Voor het Jukoterrein is als gevolg van overleg met de buurt een kleiner bebouwingsvlak overeengekomen. Het woningbouwprogramma is verlaagd van 60 naar 50 woningen en de bestemming is veranderd naar woningen in combinatie met zorg in de sociale sfeer.

### Blokhoeve

Het woningbouwprogramma zoals in het stedenbouwkundig plan is bedacht is vooralsnog niet haalbaar gebleken o.a. vanwege een geluidvraagstuk veroorzaakt door de omliggende bedrijven. De gemeente is in overleg met de betrokken bedrijven en mogelijke ontwikkelaars om tot een gezamenlijk gedragen oplossing te komen. Voor Blok Oost zijn in 2014 met de corporatie afspraken gemaakt over de ontwikkeling. Voor Blok West is met een initiatiefnemer onderzocht naar een oplossing voor de geluidsproblematiek. Dit is een lastig proces. In samenwerking met de provincie wordt gekeken naar mogelijke oplossingen/alternatieven.

### Overig

Voor het gebied de Galecopperzoom heeft de samenwerking geleid tot een aantal concrete initiatieven voor de tijdelijke invulling van het gebied. Op het terrein van de kantoortransformatie heeft de nadruk gelegen bij de gebiedsgerichte aanpak van het gebied Rijnhuizen.



## WIJK BIJ DUURSTEDE

<p><b>Centrum Schil</b></p> <p>In dit gebied wordt ingezet op transformatie van een centrumlocatie met van oudsher gegroeide functies (bijvoorbeeld garagebedrijf) naar een woongebied met gemengde functies. Afgelopen jaar is de verplaatsing van het tankstation en garagebedrijf uit het gebied definitief geworden en is ondersteuning geboden in dit uitplaatsingsproces (FUHB<sup>5</sup>) en de nieuwe ruimtelijke invulling daarna (financieel en ruimtelijk onderzoek).</p>	
<p><b>De Engk</b></p> <p>Deze jaren 50/60-woonwijk wordt herontwikkeld naar een toekomstbestendig woon- en leefgebied vlakbij het centrum. Veranderende marktomstandigheden vragen om aanpassing van sommige projecten en de planning en/of toekomstplannen daarvoor (sloop/nieuwbouw of hoogwaardige renovatie). Hierover is meegedacht met gemeente en betrokken partijen.</p>	
<p><b>Toekomstbestendige kerngebieden (De Heul, De Horden, Hoogstraat)</b></p> <p>Bij de herontwikkeling van drie kerngebieden wordt gezorgd voor meer woningen en kwaliteit in voorzieningen en openbare ruimte. Hierbij is ondersteuning geboden in het proces en de financiën. Het gaat om de Hoogstraat (centrum), De Horden (jaren '70-'80) en De Heul (jaren '70). Deze kerngebieden staan onder druk door veranderingen in de directe omgeving die in onderlinge samenhang moeten worden gezien. Bij de Hoogstraat gaat het om volledige transformatie naar wonen.</p>	

<sup>5</sup> FUHB, Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven pakt binnenstedelijke milieuhinder aan. Lees hier meer over op pagina 28.



## Overig

Uitvoering van een woonwensenonderzoek in opdracht van gemeente en provincie. In dit onderzoek is voor verschillende locaties in kaart gebracht wat de woonbehoefte is en in welke mate CPO/PO op deze locaties aan de orde zou zijn. Op verzoek van de corporatie Volksbelang is meegedacht over het verduurzamen van de bestaande voorraad.



## Verplaatsing tankstation en garagebedrijf in centrum Wijk bij Duurstede

Het Shell tankstation en garagebedrijf VKV op de Zandweg in Wijk bij Duurstede worden verplaatst. De gemeenteraad heeft op 1 juli 2014 het bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de verplaatsing mogelijk wordt. Vrijdag 4 juli is de overeenkomst tussen de provincie Utrecht en de gemeente Wijk bij Duurstede ondertekend.



De provincie draagt voor een substantieel deel financieel bij aan de verplaatsing. Het past in het beleid van de provincie om milieuhinder te voorkomen en gebieden te herontwikkelen; het tankstation zorgde voor hinder en het gebied dat vrijkomt op de Zandweg wordt herontwikkeld voor woningbouw.

Inmiddels is het nieuwe tankstation aan de rand van Wijk bij Duurstede geopend en is de bouw van het garagebedrijf gestart. Naar verwachting is de bouw van het garagebedrijf in de zomer van 2015 gereed, waarna het oude garagebedrijf en het tankstation worden gesloopt. Daarna zal

gestart worden met de woningbouw. Van Bekkum projecten uit Amersfoort zal op deze locatie 6 rijwoningen en 16 appartementen realiseren, alsmede een huisartsenpost op de begane grond van het appartementengebouw.

## VEENENDAAL

### Brouwerspoort

In deze centrumontwikkeling zijn verschillende bouwprojecten onderling van elkaar afhankelijk geraakt. Dit door de gecombineerde aanpak van winkelmarkt, woningmarkt en meervoudig ruimtegebruik (o.a. parkeren). Er waren creatieve oplossingen nodig om te kunnen doorpakken en stagnatie te voorkomen. Het eerste behaalde resultaat is de realisatie van gebouw Colorant door middel van een garantstelling. Door gezamenlijke ondersteuning zal nu ook bouwproject 15 De Twist voor de zomer starten met bouwen.



### Stationskwartier

De herstructurering van dit gebied is vastgelopen. Ondersteuning van de provincie Utrecht is erop gericht om op een organische manier het gebied alsnog te ontwikkelen met gemengde functies wonen en werken. Het College en de Gemeenteraad hebben ingestemd met de aanpak van organische gebiedsontwikkeling. Hiervoor zijn adequate instrumenten ontwikkeld: een kansen-/spelregelkaart en een financieel sturingskader.



### Veenendaal Oost

Om de ontwikkeling van Veenendaal-oost voldoende voortgang te laten behouden, is het noodzakelijk om de bouwclaims ontwikkeld te krijgen. Dit is mede noodzakelijk om voldoende draagvlak voor de diverse voorzieningen uit Nieuw Wonen te genereren. Hoewel dit een belangrijk project is voor de gemeente is afgesproken dat de prioriteit in de samenwerking met de provincie ligt bij Brouwerspoort en Stationskwartier. Provinciale inzet in Veenendaal-Oost zit met name op het gebied van kennisuitwisseling.



## WOERDEN

### Defensie eiland

De woningbouwontwikkeling op Defensie eiland is door de crisis op de woningmarkt gestagneerd. We hebben financiële ondersteuning geboden, zodat de bouw gefaseerd plaats kan vinden. Hierdoor wordt stagnatie doorbroken en kan bodemsanering door de gemeente doorgang kan vinden.



### Snellerpoort

De planvorming in dit gebied is gestagneerd. Wij ondersteunen in het ombuigen van de planvorming naar organische ontwikkeling van het gebied. Eerste resultaten: de beeldvormende gemeenteraad heeft zich positief uitgesproken over de verandering in aanpak. Er zijn instrumenten ontwikkeld waarmee Woerden het proces in gang kan zetten. Op dit moment bieden we ondersteuning door inzet van een planeconoom en wordt gekeken naar mogelijkheden voor fondsvorming. Dit gebied leent zich voor een mix van organische en traditionele aanpak. Hoe zich dat gaat ontwikkelen is afhankelijk van de woningmarkt en de interesse vanuit ontwikkelaars en initiatiefnemers. De omlegging van de Steinhagenseweg is belangrijk vanwege de geluidsbelasting. Dit jaar zal duidelijk worden welke ondersteuning wij kunnen bieden om dit gebied verder te ontwikkelen.



### Waterrijk

Deze nieuwe woonwijk maakt onderdeel uit van de wijk Snel en Polanen en wordt de komende jaren afgebouwd. Er zijn de afgelopen jaren al verschillende CPO-initiatieven (deelgebied de Riethof) door ons ondersteund. Doel is waar mogelijk de toepassing van vernieuwende vormen van opdrachtgeverschap te stimuleren.





## Campinaterrein

Op het voormalige Campinaterrein bouwt ontwikkelaar Hollands Midden de komende jaren ruim 70 eengezinswoningen en vijf appartementengebouwen. Voor de eerste toren, blok 5, zijn de toekomstige bewoners uitgenodigd om mee te denken over hoe dit blok er uit moet komen te zien. Adviesbureau Urbannerdam heeft dit proces begeleid. Met de bouw van de eerste appartemententoren (21 appartementen) is eind 2014 gestart.



## Defensierrein Woerden



Provinciale ondersteuning bij het Defensierrein richt zich op financieel mogelijk maken van de fasering van de bouw. Hiermee wordt stagnatie doorbroken. De opening van Nelson Mandela-fietsbrug door wethouder Schreurs en gedeputeerde De Vries op 21 februari 2015 markeert de afronding van fase 1 van de woningbouw op Defensie-eiland. Met een enorme schaar knipten zij het lint door, om de brug officieel open te stellen voor het publiek. Fietsers en wandelaars hebben nu een kortere route van het station naar de Woerdense binnenstad en omgekeerd. Voor het eerst sinds lange tijd is

daarmee het Defensie-eiland weer (gedeeltelijk) toegankelijk voor de Woerdenaar. Wethouder Martin Schreurs: *'Zonder de provincie was deze brug niet mogelijk geweest; dat geldt ook voor de ontwikkeling van Defensie-eiland. Wij zijn zeer erkentelijk voor de verkregen subsidies.'*

## HOUTEN

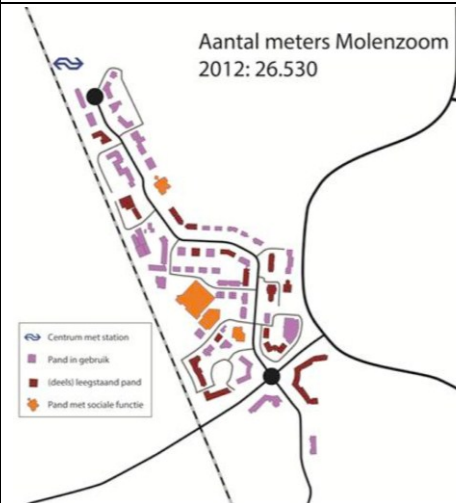
### Castellum

De wijk Castellum-Oost in Houten kon in 2014 worden afgerond omdat, door een creatieve samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaar en provincie, een oplossing is gevonden voor een aantal knelpunten. De 38 geplande koopwoningen zijn omgezet naar middeldure huurwoningen.



### Ontwikkeling gebied de Molenzoom

De leegstand van de kantoren in dit gebied is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. In samenwerking met de gemeente en de verschillende betrokken partijen is gestart met een gebiedsgerichte aanpak.

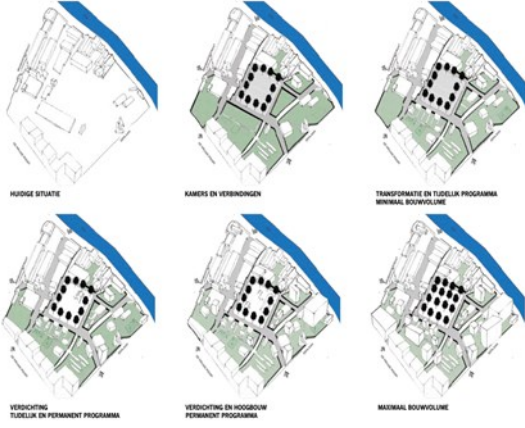
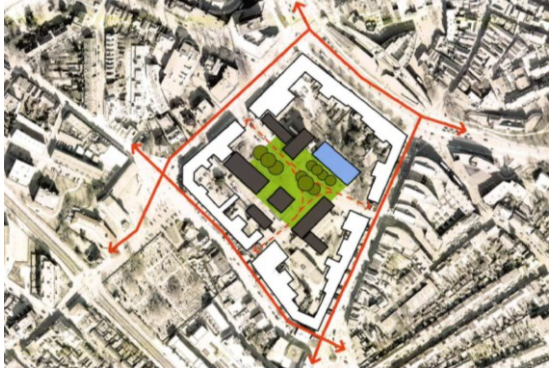
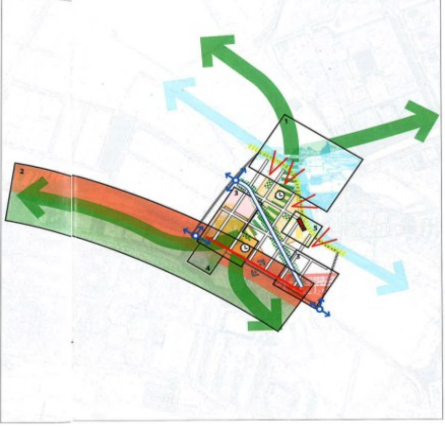


### Ontwikkeling gebied De Slinger

Voor ontwikkeling van het gebied De Slinger is gekozen voor een organische aanpak. Aan de oostzijde is organische ontwikkeling gefaciliteerd door het ondersteunen van tijdelijke initiatieven van bewoners en organisaties die het karakter van het gebied duidelijk maken. Het oude politiebureau is op initiatief van de 'Houtense Helden' getransformeerd naar een culturele ontmoetingsplek. Aan de westzijde is gekozen voor een nieuwe manier van werken: de gemeente heeft ontwikkelaars uitgedaagd om met plannen te komen die kunnen rekenen op steun van toekomstige bewoners en van omwonenden.



## AMERSFOORT

<p><b>Oliemolenkwartier</b></p> <p>Hier vindt ontwikkeling plaats tot een nieuw bruisend stadsdeel met een combinatie van wonen, werken en verblijven. Er wordt samen met de initiatiefnemers een ontwikkelingsstrategie bedacht die ruimte biedt voor de initiatieven en flexibel is. De gemeente wil naar een organische ontwikkeling. We bieden ondersteuning om concrete ingrepen in de openbare ruimte te realiseren, die dienen als aanjager voor de ontwikkeling van de 'Nieuwe Stad'. Hiervoor is het afgelopen jaar het expertisenetwerk FINC ingezet. Samen met de gemeente is een nieuwe financieringsconstructie uitgewerkt dat nu ter besluitvorming bij de raad ligt.</p>	
<p><b>Zonnehof</b></p> <p>In 2014 is het CPO-initiatief om het leegstaande bibliotheekgebouw te transformeren naar appartementen met ondersteuning van de provincie, uitgewerkt tot een concreet plan. Ook zijn er stappen gezet om te komen tot verbetering van de openbare ruimte. De verwachting is dat in 2015 gestart kan worden met transformatie naar appartementen.</p>	
<p><b>Kop van Isselt</b></p> <p>Transformatie van de Kop van Isselt naar een gebied met een meer binnenstedelijk karakter waar wonen, werken en recreëren gecombineerd kan worden. We bieden ondersteuning bij het opstellen van een nieuwe ontwikkelingsstrategie. In de afgelopen periode hebben twee werksessies met gemeente, provincie en leden van het Watertorenberaad plaatsgevonden. In deze sessies is dit complexe gebied uitgebreid doorgenomen. Er is besproken waar kansen liggen en wat de mogelijkheden voor ontwikkeling zijn.</p>	
<p><b>Overig</b></p> <p>Zoals in de Samenwerkingsagenda met Amersfoort is vastgelegd, zijn ook op andere terreinen concrete initiatieven genomen. In overleg met partijen wordt gesproken over mogelijkheden om te komen tot de transformatie van een aantal kantoorpanden. Op het terrein van CPO/vernieuwend opdrachtgeverschap zijn initiatieven op de Lichtenberg, Soesterhof en de Zonnehof actief ondersteund.</p>	



## 'Rollend fonds' gemeente Amersfoort

Gemeente Amersfoort en de provincie hebben, parallel aan de inzet op de afzonderlijke gebieden en thema's, gewerkt aan een meer robuuste manier om binnenstedelijke gebiedsontwikkeling een impuls te geven. Vanuit deze gedachte is gezamenlijk besloten een zogenaamd 'rollend fonds' bij de gemeente Amersfoort op te richten. Een revolverend fonds waarbij een investering in een bepaald gebied uiteindelijk weer zoveel als mogelijk terugvloeit in het fonds om vervolgens opnieuw in andere gebieden uit de samenwerkingsagenda ingezet te kunnen worden. Een fonds dat als het ware het geld door de gebieden heen 'laat rollen' en hiermee langdurig gebruikt kan worden. Deze nieuwe constructie sluit goed aan bij organisch ontwikkelen en middelen kunnen hiermee zo efficiënt mogelijk worden ingezet.



Arno Goossens, programma-manager Stadshart bij gemeente Amersfoort: *"De opzet van een revolverend ontwikkelingsfonds geeft ons de mogelijkheid om de gelden van de provincie flexibel in te zetten binnen de gemaakte afspraken. Samen maken we een voorlopige verdeling voor de projecten waardoor we ontwikkelingen in de projecten kunnen versnellen en flexibel inspelen op de organische ontwikkeling van een gebied. In DeNieuweStad (Oliemolenkwartier)*

*kunnen we zo investeren in de gebiedsontwikkeling waarbij de opbrengsten later weer terugvloeien door waardecreatie. Tevens kunnen we zo snel inspelen op initiatieven uit de stad."*

## UTRECHT

Op 16 april 2014 heeft ook de gemeente Utrecht de samenwerkingsovereenkomst met de provincie Utrecht getekend. In de samenwerkingsovereenkomst zijn drie gebieden (Veemarkt, Centrum Kwadrant Overvecht en Merwedekanaalzone) en vijf thema's benoemd. Een toelichting daarbij staat in de onderstaande tabel. Naast samenwerking op inhoudelijke projecten wordt er ook doorgepraat over het intensiveren van een robuuste samenwerking en kennisdeling op het thema wonen en binnenstedelijke ontwikkeling.

### Merwedekanaalzone

De Merwedekanaalzone ontwikkelde zich ooit als bedrijfengebied aan de rand van de stad. Het vormt nu op veel plekken een barrière in de stad tussen wijken. De opgave is om dit om te buigen naar een verbindingzone door een combinatie van wonen en werken in het gebied te ontwikkelen. Daarmee is op een aantal plekken al een start gemaakt. Zo bieden wij procesmatige ondersteuning in het traject rondom MeerMerwede. In deelgebied 4, het Defensieterrein, is de bouw van 600 woningen voorzien. Daarnaast is een strook grond van dit terrein nodig voor de aanleg van hoogwaardig openbaar vervoer tussen Leidsche Rijn en Utrecht CS (de HOV-Zuidradiaal). Wij bieden ondersteuning bij het versnellen van dit traject doordat de provincie € 2,4 miljoen heeft gelabeld aan het Defensieterrein. In de komende periode zullen nadere afspraken gemaakt worden over de specifieke inzet van die middelen.



### Centrum Kwadrant Overvecht

Het Centrum Kwadrant staat in de volksmond bekend als Winkelcentrum Overvecht. Door de veranderende marktomstandigheden zijn de oorspronkelijke verbouwplannen niet doorgegaan. Gemeente zoekt nu nieuwe initiatiefnemers die deelplannen willen gaan ontwikkelen. De gemeente heeft zelf ook een kavel in bezit dat ze tot ontwikkeling wil brengen. Wij hebben procesmatige ondersteuning geboden bij het uitdenken van een 'vernieuwende' ontwikkelstrategie van dit gebied.



### Veemarkt

Op het voormalige veemarktterrein zijn plannen voor ongeveer 600 woningen en ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid/werken aan huis. Zelfbouw is een belangrijk uitgangspunt voor Veemarkt. Wij bieden procesmatige ondersteuning aan initiatiefgroepen voor projecten met CPO/vernieuwend opdrachtgeverschap.



## Overig

Samenwerking wordt ook gezocht op studentenhuisvesting, transformatie van leegstaande kantoren, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), uitplaatsing van hinderlijke bedrijven en duurzaamheid. Deze thema's zijn niet alleen van belang in de focusgebieden, maar ook in andere binnenstedelijke gebieden. Voorbeeld is het gebied Rotsoord en de ondersteuning die vanuit het FUHB wordt geboden bij de bouw van een expeditiehof bij Tivoli/De Helling, waardoor de bouw van circa 250 startersappartementen daar tegenover mogelijk wordt.



## 2.2 Versnellingen

Naast de gebiedsgerichte aanpak hebben we in 2014 ondersteuning geboden aan 24 gestagneerde projecten die met een zetje tot uitvoering konden komen. Bij sommige projecten ging het om financiële ondersteuning om risico's af te dekken en zo de start bouw mogelijk te maken (bijvoorbeeld Lindescote, het nieuwe woonzorgcentrum met appartementen in Linschoten). Of door een garantie af te geven voor de afnemer, een corporatie, bij een groot complex huurwoningen (bijvoorbeeld Kop Gildenkwartier te Amersfoort). Verder waren er diverse garantstellingen voor koopwoningen om de voorverkoopdrempel in het project te halen en zo toch snel te kunnen starten met bouwen.

### 23 starterswoningen aan de Staringlaan in Soest

Het project Staringlaan in de gemeente Soest kent een roerig verleden. Er wordt al lang gesproken met omwonenden en een ontwikkelaar over de bouw van starterswoningen op een voormalig korfbalveld. Toen de plannen concreter werden en in de aanloop naar een bestemmingsplan een archeologische toets werd uitgevoerd, bleek een procedurele tegenvaller. Uit de proefsleuven van het archeologische vooronderzoek kwamen werktuigen en hardplaatsen uit het Mesolithicum naar boven, in een prachtige conditie. Een unieke vondst in Midden - Nederland.



Wethouder Janne Pijnenenborg: *“Toen waren er twee opties. Een streep door het bouwplan en de archeologische vondst in de grond laten zitten. Of eerst de archeologische vondst opgraven en dan de beoogde starterswoningen bouwen. Uiteindelijk koos de gemeenteraad voor het laatste. Maar de kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn vele malen hoger dan je normaliter rekent voor bouwrijp maken van een dergelijk stuk grond. De financiële steun die de provincie in de vorm van deze subsidie heeft gegeven, is een welkome steun in de rug*

*bij deze financiële en procedurele tegenvaller.”*

De archeologische vondst wordt naar verwachting medio 2015 uit de grond gehaald. Medio 2016, na vaststelling van het bestemmingsplan, kan dan daadwerkelijk gebouwd gaan worden.

Het inzetten van het instrument *garantstelling* om het voorkeppercentage van 70% te halen is een beproefd instrument om te kunnen versnellen. Maar er zijn nu ook varianten in ontwikkeling die, afhankelijk van de vraag en de specifieke situatie, maatwerkoplossingen kunnen bieden. Centraal staat het vestigen van solide zekerheden om risico's te voorkomen en verder 'marktconform handelen', om ongeoorloofde staatsteun te vermijden. Alle instrumenten die zijn ingezet om te versnellen, zijn toepassingen van de WBO uitvoeringsverordening.

### **Garantstelling: Voorbeeld Kop Gildenkwartier variant met huurwoningen in Amersfoort**

De garantstelling Kop Gildekwartier betreft een complex van 75 sociale huurwoningen en 14 koopwoningen in het Gildenkwartier aan de Eems ten westen van de Koppelpoort. De afnemer is corporatie Alliantie die, voorafgaand aan de start van de bouw, van ontwikkelaar Latei een (bank)garantie verlangt in geval van faillissement of wanprestatie. Dit ter dekking van hun directe en indirecte kosten in zo'n situatie. In de huidige financiële markt, met meerdere projecten in de portefeuille van de ontwikkelaar, bleek dit lastig voor hen te regelen en hebben ze bij de provincie aangeklopt. Er is een maatwerkoplossing bedacht waardoor de provincie garant staat en de zekerheden zijn gevestigd door het recht van 1<sup>e</sup> hypotheek op de 14 koopwoningen. Met elke verkochte woningen wordt de garantiesom met 1/14 deel verminderd. Zodra alle 14 woningen zijn verkocht is onze garantie niet meer nodig. Naar verwachting is dit binnen een termijn van een half jaar het geval.

## **2.3 Thema's**

Wij werken in het programma ook aan specifieke subdoelen (thema's) uit de Kadernota:

1. nieuwe vormen van opdrachtgeverschap
2. organisch ontwikkelen
3. duurzame binnenstedelijke ontwikkeling
4. aanpak leegstaande kantoren en maatschappelijk vastgoed
5. uitplaatsing hinderlijke bedrijven (FUHB)

Deze subdoelen staan niet op zichzelf, maar dragen bij aan de realisatie van de drie hoofddoelen. In 2014 hebben we procesondersteuning geboden aan 63 van dit type projecten. Deze thematische ondersteuning maakt onderdeel uit van de samenwerking met focusgemeenten (45 projecten), maar wordt ook aangeboden aan andere gemeenten (18 projecten). Afgelopen jaar is er in tegenstelling tot daarvoor vanuit programma WBO geen specifieke inzet geweest op de thema's meervoudig ruimtegebruik en pauzelandschappen. Wel zijn ze meegekoppeld in projecten, bijvoorbeeld in de Nieuwe Biezenkamp in Leusden (meervoudig ruimtegebruik met wonen boven winkels, multifunctionele gebouwen). De positieve geluiden op de woningmarkt maken de interesse in pauzelandschappen (invulling tijdelijk onbenutte ruimte) minder groot, zo is gebleken.

### **1. Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap**

Met de aanpak 'Vernieuwend opdrachtgeverschap' willen we de vraagsturing versterken en een bijdrage leveren aan een meer gedifferentieerd en kwalitatief beter woningaanbod. In het afgelopen jaar heeft de aanpak een aantal nieuwe impulsen gekregen.

In 2013 is een 'CPO-aanjager' aangesteld in de persoon van Anne-Greet van der Wiel. Vanuit haar specifieke werkervaring levert zij maatwerk bij het stimuleren en aanjagen van initiatiefgroepen en gemeenten op het terrein van vernieuwend opdrachtgeverschap. Zij heeft het afgelopen jaar verschillende initiatieven in de oriënterende fase op weg geholpen. Daarnaast heeft ze verschillende gemeenten geadviseerd over het proces om ruimte te kunnen bieden aan initiatiefnemers. Onder andere bij de gemeente Woudenberg, Amersfoort, Wijk bij Duurstede en Utrecht.



Afgelopen jaar zijn er verschillende projecten weer een stap verder gekomen richting realisatie. Zo heeft een Amersfoortse initiatief een intentieovereenkomst getekend om het bibliotheekgebouw De Zonnehof te transformeren naar woonruimte, is er een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Mitros en initiatiefnemers voor de locatie Verenigingstraat in Utrecht en gaan er in Houten in 2015 twee cpo-groepen starten met de bouw van woningen.

### **Campinaterrein Woerden**

Met het slaan van de traditionele eerste paal gaf wethouder Schreurs van Woerden op 10 december 2014 het startschot voor de bouw van het eerste appartementengebouw binnen het plan Woerden Centraal. Het gaat hierbij om een bijzonder woningbouwproject. In samenwerking tussen de ontwikkelaar en de provincie is er een aanpak toegepast waarbij al vanaf de eerste ontwikkelingsplannen geïnteresseerden de kans kregen mee te denken in de grootte van de appartementen, de plattegronden, de vormgeving en uitstraling van het gebouw. Deze vorm van vernieuwend opdrachtgeverschap is begeleid door Urbannerdam en ondersteund door de provincie Utrecht.

In het voorjaar 2014 heeft Bolton Ontwikkeling aangegeven ruim 50% van de appartementen verkocht te hebben. De provincie Utrecht heeft vervolgens aangeboden om een garantie af te willen geven om tot een verkoopperscentage van 70% te komen. Met deze toezegging kon Bolton een harde start bouwdatum gaan communiceren richting kopers. In de zomer werden meer dan 70% van de appartementen verkocht. Dit betekende dat een garantstelling van de provincie niet meer nodig was. De zekerheid waarmee de bouw aangekondigd kon worden heeft wel bijgedragen aan de snelle verkoop van de woningen

## **2. Organisch Ontwikkelen**

### *Afronding pilots*

Zomer 2014 zijn de pilots organisch ontwikkelen afgerond die door de provincie Utrecht zijn gestart in 2013. Samen met Veenendaal, Woerden en Houten is het voortouw genomen om op zoek te gaan naar 'andere' manieren van ontwikkelen. Het onderzoek in drie pilots concentreerde zich op het scherp krijgen van de identiteit en het toekomstperspectief (op korte en lange termijn) van het plangebied en vragen op financieel en organisatorisch vlak. In de pilots is gekeken wat organisch ontwikkelen kan betekenen voor de verschillende gemeenten en wat de kansen en knelpunten zijn in de praktijk.

Met de pilots liepen de provincie Utrecht en de deelnemende gemeenten voorop als het gaat om de nieuwe aanpak van ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. De drie trajecten zijn uiteindelijk een ontdekkingsreis geworden vol onverwachte ontmoetingen en ontstane kansen en bedreigingen. Een duidelijk leertraject waarbij iedereen eigen en gezamenlijke nieuwe inzichten heeft gekregen. Anders dan misschien vooraf gedacht, is organisch gebiedsontwikkelen als faciliterende partij (gemeente) nog wel harder werken dan de 'ouderwetse' manier van gebiedsontwikkelen. Daarbij heeft organische gebiedsontwikkeling ook nog tijd nodig binnen en buiten de organisatie om te gaan 'lopen'. Naast het ondersteunen van de gemeenten wilde de provincie met deze pilots ook anderen in het werkveld kunnen inspireren tot een andere insteek. Daarom zijn de procesaanpak en de opgedane ervaringen in de pilots gedeeld in de publicatie: 'Lessen uit de pilots organische gebiedsontwikkeling'. Ook is er per pilot een (vertrouwelijke) publicatie met de projectresultaten gemaakt voor intern gebruik binnen de gemeentelijke organisatie.

### *Vervolgstappen na afronding pilots*

Na afronding van de pilots zijn er op projectniveau vervolgstappen gezet in de deelnemende gemeenten. In Woerden hebben wij ondersteund op financieel-strategisch vlak en is ook het FINC ingeschakeld om mee te denken. In Veenendaal wordt het komende jaar de aanpak in praktijk gebracht. Provincie biedt ondersteuning bij *placemaking* en het oprichten van een rollend fonds. In Houten hebben wij ingezet op een 'gebiedsontwikkeling 3.0-aanbesteding' van een woningbouwtraject, waarbij de gemeente veel loslaat en kansen geeft aan de woonconsument en marktpartijen. Inmiddels is er in het gebied ook volop reuring ontstaan met transformatie van een oud politiebureau (door Houtense Helden, een coöperatie die zichzelf ten doel stelt om Houten een cultureel hart te geven). Ook in andere gemeenten dan de pilotgemeenten hebben wij ondersteuning geboden op het thema organisch ontwikkelen. Wij hebben bijvoorbeeld advies en procesondersteuning geboden in De Bilt, Woudenberg en Utrecht.

### *Landschapscafé*

Organisch ontwikkelen komt ook terug in het advies dat de adviseur ruimtelijke kwaliteit Ingeborg Thoral heeft geschreven over binnenstedelijke ontwikkeling. In september is er, door de adviseur ruimtelijke kwaliteit, een Landschapscafé georganiseerd over dit thema. Vanuit het programma WBO is een inhoudelijke bijdrage geleverd aan de invulling van de bijeenkomst.

## **3. Duurzame Binnenstedelijke Ontwikkeling**

De provincie gaat bij het realiseren van al haar opgaven uit van een duurzame aanpak. Het uitvoeringsprogramma WBO heeft, net als andere provinciale domeinen, de opdracht duurzaamheid mee te koppelen daar waar mogelijk. Duurzaamheid is een erg breed thema. Om meer richting te geven aan het 'meekoppelen van duurzaamheid bij integrale gebiedsontwikkeling' is eerder besloten dat we ons focussen op twee duurzame onderwerpen: energiebesparing (bestaande) bouw en wonen en zorg (levensloopbestendigheid).

### *Energiebesparing (bestaande) bouw*

Onze rol kan worden verwoord als: kennisdelen, laten zien dat het kan, inspireren, integreren bij een gebiedsgerichte aanpak. We hebben het afgelopen jaar ingezet op de volgende activiteiten:

#### *Kennismakelaar en aanjager voor energieaanpak*

In eerste instantie hebben we ons hierbij gericht op de huursector/woningcorporaties.

- **Communities of Practice:** In samenwerking met NMU<sup>6</sup> en Energiesprong (in het traject 'Van stroomversnelling naar waterval') is een aantal Communities of Practice gehouden waarin kennis over nul-op-de-meter is uitgewisseld met corporaties, gemeenten en bouwers, gericht op de bestaande voorraad in de huursector.
- **Twee pilots om te laten zien dat het kan:** In samenwerking met NMU en Energiesprong (in het traject 'Van stroomversnelling naar waterval') is de verkenning grotendeels uitgevoerd naar twee pilots met Nul-op-de-meter-woningen (NOM). De praktijk van Nul-op-de-meter-renovaties uitvoeren is veel weerbarstiger gebleken dan van te voren was voorzien. De verkenning met de daarbij behorende besluitvorming voor de pilot SBBS in Soest is verlengt met 3 maanden. Eind februari/begin maart 2015 zal er een besluit genomen worden door Goed Wonen (Benschop) over wel of niet uitvoeren van nul op de meter renovatie.
- **Wasstraat<sup>7</sup> en FINC<sup>8</sup>:** De wasstraat en het FINC worden ook ingezet bij kennisdeling. Het FINC is dit jaar bijvoorbeeld ingezet bij een vraag van Zeist om de mogelijkheden van een

---

<sup>6</sup> Natuur- en Milieufederatie Utrecht (NMU)

<sup>7</sup> Wasstraat Duurzaamheid is ontwikkeld om quick scans te kunnen uitvoeren voor (de verschillende facetten van) het verduurzamen van corporatiebezit (zie toelichting later in het stuk).

<sup>8</sup> FINC is een netwerk/expertteam van financiële deskundigen die specifieke projecten bij de kop pakt met als doel de knelpunten op te lossen, al dan niet door middel van een bijdrage uit het programmabudget. Belangrijk

gemeentelijk duurzaamheidsfonds te verkennen en bij een corporatie (Volksbelang) die een financieringsconstructie rondom de verduurzaming van een woningcomplex wilde uitdiepen. Op de wasstraat komen wij later in dit stuk nog terug.

- Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling (DGO) en mactable<sup>9</sup>: met de leidraad DGO in combinatie met de mactable faciliteren wij interactieve bijeenkomsten voor planontwikkeling met als doel de leefbaarheid en duurzaamheid te optimaliseren. Bijvoorbeeld in Het Kwadrant in Maarssebroek en bij 't Burgje in Bunnik.
- Zonnekaart: op deze kaart kan elke inwoner van de provincie zien of zijn dak geschikt is voor zonnepanelen, wat dat kan opleveren aan gratis groene energie en wat de terugverdientijd, het opgewekt vermogen en de CO2-reductie zijn. Corporaties kunnen (op aanvraag) ook voor hun totale bezit deze gegevens krijgen. De zonnekaart is een initiatief van GroenLinks vanuit Provinciale Staten.

### Provinciale Zonnekaart

In een paar muisklikken kan elke inwoner van de provincie Utrecht op de [zonnekaart](#) zien of zijn dak geschikt is voor zonnepanelen, wat dat kan opleveren aan gratis groene energie, wat de terugverdientijd is, het opgewekt vermogen en de CO2-reductie. Alles binnen een minuut zichtbaar.



De zonnekaart is provincie Utrecht-dekkend en biedt onafhankelijk en betrouwbaar advies over de geschiktheid van daken voor zonnepanelen. Ook voor bijvoorbeeld ondernemers zoals agrariërs en

woningcorporaties is de kaart interessant om de mogelijkheden van het benutten van zonne-energie door te rekenen.

#### *Wasstraat duurzaamheid: instrumentontwikkeling en –toepassing*

Mede op verzoek van het RWU<sup>10</sup> is een Wasstraat Duurzaamheid ontwikkeld om quick scans te kunnen uitvoeren voor (de verschillende facetten van) het verduurzamen van corporatiebezit. De toepassing van dit instrument maakt de verduurzamingsopgave inzichtelijk en geeft een concreet plan van aanpak (technisch en financieel) met vervolgstappen. Het geeft zo een stimulans om een project van 'een duurzaamheidskop' te voorzien. Projecten uit de Wasstraat zijn bijvoorbeeld SSW De Bilt en Woningbouwvereniging Oudewater (toetsing zonnepanelen op daken), Jutphaas wonen (duurzame aanbestedingsstrategie) en Provides (zie kader). Daarnaast loopt een traject bij SBBS in Soest en bij Goed Wonen in Benschop (ouderenhuisvesting). Dit komt voort uit het traject 'Van stroomversnelling naar waterval' met NMU en Energiesprong.

---

punt is dat de opgedane kennis en oplossingen nadrukkelijk gedeeld worden en zo elders tot nieuwe successen kunnen leiden.

<sup>9</sup> De Digitale Plantafel (Mactable) is een ontwerpafel die gekoppeld is aan een GIS-database en waarmee interactief de leefbaarheids- en duurzaamheidsconsequenties van een ruimtelijk ontwerp zichtbaar worden gemaakt.

<sup>10</sup> RWU, Regioplatform Woningcorporaties Utrecht-midden, is een samenwerkingsverband van woningcorporaties van tien gemeenten in en rondom de stad Utrecht. De corporaties hebben bijvoorbeeld overleg over bouwproductie en woonruimteverdeling.

## Wasstraat duurzaamheid woningcorporatie Provides

Provides werkt in het Europakwartier in IJsselstein aan de voorbereiding van de renovatie van een aantal woningcomplexen (4 laags portiekwoningen). Gedurende het planproces van die renovatieplannen staat de discussie over de vraag van de klant en de betaalbaarheid in relatie tot de kwaliteit centraal.

Manager Vastgoed Marco Teuns hierover: *'Provides is een voorstander van duurzame huurwoningen, maar stelt zich iedere keer de vraag wat de gevolgen van investeringen zijn voor de woonlasten. Wat zijn de gevolgen van onze investeringen voor de betaalbaarheid van de woningen voor onze doelgroep?'*

Uitgangspunt bij de toepassing van de wasstraat was de vraag welk niveau duurzaamheid haalbaar is en of renovatie naar 'nul-op-de-meter' mogelijk is. Conclusie voor deze meergezinswoningen is dat label B een verantwoorde investering is. Extra investeringen tot 'nul-op-de-meter' zijn voor klant en corporatie vooralsnog onrendabel. Provides blijft de komende jaren de ontwikkelingen actief volgen en bij ieder toekomstig onderhoudsmoment wordt beoordeeld of aanvullende investeringen in duurzaamheid rendabel zijn en dus verantwoord.

De corporatie staat open voor eventuele initiatieven, tot samenwerking om kennis en ervaring te delen en investeringskansen te verkennen. In alle gevallen staat daarbij het belang van de huurders centraal. Manager Vastgoed Marco Teuns: *'De wasstraat is zo'n mooi initiatief waarbij de provincie kennis beschikbaar stelt om vanuit kansen nog eens samen kritisch naar de mogelijkheden te kijken. Niet alleen vanuit de techniek, maar ook vanuit financiering en regelgeving.'*

### *Nul-op-de-meter (NOM)*

De grootste energiewinst valt te behalen in de huidige woningvoorraad. Woningbouwcorporaties vormen hierin een belangrijke schakel. Binnen het programma WBO wilden wij dan ook graag laten zien dat nul-op-de-meter renovaties (energieneutraal) in praktijk naar volle tevredenheid gerealiseerd kunnen worden, ook in kleinere gemeenten en door kleinere corporaties, en de kennis daarover delen. In het najaar 2013 is het traject 'Van Stroomversnelling tot Waterval' met NMU/Energiesprong<sup>11</sup> gestart. In dit traject wordt gewerkt aan de fysieke realisatie van twee pilots nul-op-de-meter (energienota nul renovatie) en het delen van kennis hierover via Community of Practice. De energienota-nul renovaties kunnen dan als voorbeeld dienen voor opschaling binnen de provincie Utrecht.

Dat het realiseren van NOM-renovaties technisch mogelijk is, is bij veel spelers in het werkveld bekend en deze kennis is beschikbaar. De moeilijkheid in de praktijk zit met name in de financiële, juridische uitvoerbaarheid en de benodigde (procesmatige) innovatie. Deze 'hobbels in de praktijk' zien we ook terug in de geringe interesse vanuit corporaties voor de pilot en in het beperkte aantal gerealiseerde nul-op-de-meter-woningen tot nu toe in deze provincie. Bovendien krijgen wij dit ook regelmatig te horen van corporaties. Corporaties zijn in het algemeen positief kritisch, maar blijven

---

<sup>11</sup> In juni 2013 werd het akkoord 'Stroomversnelling huurwoningen' getekend. Daarin spraken zes woningcorporaties en vier grote bouwers af samen 111.000 woningen te gaan verbouwen naar nul-op-de-meter. Dat wil zeggen gemiddeld over een jaar een energieverbruik van nul. Eén van de concrete resultaten van Stroomversnelling huurwoningen is dat er een aantal prototypes zijn gerealiseerd (recent onder andere in Soest en Maarssen) die in technische zin zijn gerenoveerd naar nul-op-de-meter (energieneutraal). De business case van nul-op-de-meter is dat de maandelijkse energielast wordt geïnvesteerd in het energieneutraal maken van de woningen. Dit is mogelijk als de kosten van de renovatie teruggebracht kunnen worden naar maximaal € 45.000,- (op dit moment zijn de kosten dalend maar liggen hoger) in combinatie met een minimale energielast van rond € 160,- per maand.

liever nog even op de 'bagagedrager' zitten in plaats van actief NOM toe te passen bij hun woningbestand. Met name de financiële en juridische randvoorwaarden geven nu nog aanleiding tot vragen. Het is goed om te beseffen dat het in principe goed gelande concept nul-op-de-meter renovaties bij woningcorporaties naar ons idee nog tijd nodig heeft om tot wasdom te komen. Deels zit dat in formele zaken zoals wetgeving (zo moet onder meer het begrip maximale huurgrens worden herzien, zodat corporaties de kans krijgen om het energiedeel in rekening te brengen) en financiering (beschikbaar hebben van voorfinanciering bij corporaties bijvoorbeeld). Deels ook in rolbepaling (onder andere: wil een corporatie wel 'energiebedrijf' zijn voor langere tijd?) of strategische keuzes (denk aan de vraag: wil een corporatie meerdere complexen een paar labelstappen laten maken of minder complexen nul-op-meter maken?).

Het heeft dan ook lang geduurd voordat de NMU twee woningcorporaties gevonden had die wel het NOM traject wilden gaan verkennen. Deze twee corporaties zijn Goed Wonen te Benschop (8 duplexwoningen) en SBBS te Soest (225 appartementen). Inmiddels zijn de verkenningen in een laatste stadium aangekomen en moet de besluitvorming over het daadwerkelijk uitvoeren van de fysieke NOM-renovatie binnenkort gaan plaatsvinden. Woningcorporatie SBBS heeft, gezien de omvang en de complexiteit, iets meer tijd nodig voor de verkenning.

Gedurende het traject 'Van Stroomversnelling tot Waterval' wordt er kennis gedeeld met de woningcorporaties en gemeenten via de door NMU georganiseerde bijeenkomsten.

#### *'Een kop erop zetten' op project- of gebiedsniveau*

Projecten waar op gebieds- of projectniveau aan gewerkt wordt proberen te voorzien van een 'kwalitatieve kop' op duurzaamheidsgebied. Gebouwgebonden en/of in de openbare ruimte. Denk daarbij aan procesondersteuning, innovatieve financieringsconstructie of een beperkte financiële prikkel. Projecten kunnen ook voort komen uit de wasstraat of een mappable-bijeenkomst. Een nu lopende verkenning is bijvoorbeeld Kerckebosch in Zeist. Hierbij zijn -in een aantal inspiratiesessies met deskundigen- de mogelijkheden voor verduurzaming in kaart gebracht, resulterend in een concreet plan van aanpak. Er is nu een focus op twee maatregelenclusters: innovatieve zonnestroom en inspirerende kennisdeling. Deze zullen worden meegenomen in de realisatiefase.

#### *Verbindingen leggen tussen initiatieven op duurzaamheidsgebied intern en extern*

Ook leggen we verbindingen tussen ons werkveld en processen van bijvoorbeeld de Economic Board Utrecht (combinatie levensloopbestendig en nul-op-de-meter in bestaande voorraad, ambitie EBU van 50.000 woningen NOM in 2020), het Garantiefonds Energie, de Rijksoverheid (Stroomversnelling Koop) en de VNG (uitwerking van SER-Energie-akkoord met regionale ondersteuningsstructuur met E-loket voor particulieren).

#### *Wonen en zorg (levensloopbestendigheid)*

Voor het thema 'wonen met zorg' ligt onze rol deze coalitieperiode vooral op het terrein van stimuleren, deskundigheidsbevordering en kennisuitwisseling. Door reacties van partijen blijkt hier ook een grote behoefte aan: er zijn veel onduidelijkheden en onzekerheden over de ontwikkelingen op dit terrein. Partijen onderkennen ook dat er duidelijk een bovenlokale component speelt bij deze problematiek. Corporaties en zorginstellingen opereren steeds meer bovenlokaal en ook gemeenten zoeken bovenlokale samenwerking (o.a. U10).

In het afgelopen jaar heeft het accent gelegen bij de uitvoering van een aantal projecten waar een aantal (nieuwe) vraagstukken rond 'wonen met zorg' zijn uitgewerkt.

#### *Terugdringen leegstand Serviceflats*

Vanuit het oogpunt van effectief ruimtegebruik en een betere afstemming van vraag en aanbod is eind 2011 het project 'terugdringen leegstand in serviceflats' gestart. In samenwerking met twee serviceflats is nagegaan hoe serviceflats hun bestuurskracht kunnen versterken en herontwikkeling in gang kunnen zetten. In samenwerking met Platform 31 zijn de bevindingen van dit project opgenomen in de publicatie 'Transformatie van Serviceflats' die in februari 2015 is uitgebracht.

### *Onderzoek Toekomstbestendig wonen met zorg in Soest*

In de gemeente Soest zijn plannen om twee verzorgingshuislocaties te sluiten. Op initiatief van de verschillende betrokken partijen is daarom in samenwerking met de provincie in kaart gebracht welke consequenties op korte en langere termijn deze sluiting zou hebben. Het onderzoek heeft tot een aantal belangrijke conclusies geleid: de behoefte aan beschutte woonvormen is veel lager dan uit andere prognoses naar voren komt; het toekomstbestendig maken van wonen en zorg in Soest is in eerste instantie geen bouwopgave. Op basis van dit onderzoek wordt de voorgenomen sluiting van één van de locaties heroverwogen.

### *Nieuw Woonzorgconcept De Bilt*

De gemeente en de corporatie (SSW) werken aan de uitwerking van een nieuw woonzorgconcept voor De Leijen Zuid. De oorspronkelijke zorgaanbieder heeft zich teruggetrokken uit de planontwikkeling. De SSW en de gemeente willen een nieuwe constructie bedenken waarmee 80/90 woningen (sociale woningbouw) gerealiseerd worden voor mensen met een zorgindicatie (en/of senioren). Met een aantal partijen uit de regio is een expertsessie georganiseerd waarin verschillende voor- en nadelen van nieuwe concepten zijn doorgesproken.

### *Consortium EBU wonen, zorg en energie*

Door het EBU is het initiatief aangejaagd om vanuit de markt een consortium te vormen om een groot aantal bestaande woningen (50.000) te verbouwen tot levensloopbestendige woningen met een zo laag mogelijk energieverbruik. Met de EBU wordt overleg gevoerd over de concretisering hiervan.

### *Monitor*

In de [woningmarktmonitor](#) is het thema 'wonen met zorg' expliciet opgenomen. Per gemeente en regio zijn inzichtelijk gemaakt de demografische ontwikkelingen, vraag en aanbod aan intramurale woonvormen, de ontwikkelingen op het terrein van extramuralisering.

## **5. Aanpak leegstaande kantoren en maatschappelijk vastgoed**

### *Kantoren*

De kantorenaanpak van de provincie is in het afgelopen jaar verder versterkt. In februari hebben PS de integrale aanpak formeel vastgesteld en is ingestemd met de werkwijze die enerzijds bestaat uit het schrappen van nieuwbouwplannen en anderzijds op het stimuleren van kantoortransformaties op gebouw en gebiedsniveau.

Binnen het programma WBO heeft de nadruk gelegen bij de versterking en vernieuwing van het 'faciliterende spoor' waarbij de provincie partijen ondersteunt om op gebouw en gebiedsniveau te komen tot herbestemming en transformatie. In twee co-designsessies is met marktpartijen en overheden verkend hoe versnelling en vergroting van effectiviteit van transformatieprocessen gerealiseerd kan worden. Daaruit is het voorstel 'Aanpak Kantoren Transformatie' ontstaan waarin bestaande instrumenten in een samenhang gebracht zijn en is aangegeven welke rol en inzet dat van iedere partij vraagt (markt en overheid). Kern van deze aanpak bestaat uit kantorencoach (provincie) en kantorenloods (gemeente) die samen werken aan de versnelling van transformatie en de matching van transformatie-initiatieven. De kantorencoach ondersteunt de loods in projecten, gebieden, kennis, expertise, maar ook door het leggen van verbindingen en uitwisseling van ervaringen in een op te zetten netwerk: Platform Aanpak Kantoren Transformatie. De verschillende onderdelen van deze aanpak zullen in de komende periode met gemeenten en marktpartijen verder worden geconcretiseerd.

Verder heeft in het afgelopen jaar vanuit de provincie de gebiedsgerichte aanpak veel aandacht gekregen. In een aantal gebieden met hoge leegstand hebben we samen met gemeenten en marktpartijen het initiatief genomen om te komen tot een gezamenlijke aanpak. Het gaat hierbij onder andere om de Planetenbaan in Maarssen, Rijnhuizen in Nieuwegein, de Molenzoom in Houten en Middelland in Woerden.



### **Maatschappelijk vastgoed**

Tot dusver richtte het WBO programma zich vooral op de transformatie van leegstaande kantoren. Omdat de leegstand van maatschappelijk vastgoed toeneemt en van invloed is op de binnenstedelijke kwaliteit, zijn we in 2014 met een aantal pilots nagegaan wat onze bijdrage kan zijn bij de aanpak van leegstaand/leegkomend maatschappelijk vastgoed:

- In samenwerking met de gemeente Nieuwegein is de ABC-scan toegepast. Via een 'brede waardebenadering' zijn van een aantal panden de toekomstmogelijkheden verkend. Deze integrale aanpak heeft tot goede resultaten geleid. In overleg met het Rijksvastgoedbedrijf en gemeenten gaan we na of we de ABC-scan ook in andere plaatsen kunnen toepassen.
- In samenwerking met Bouwstenen voor Sociaal is een zogenaamde routekaart ontwikkeld waarmee stap voor stap wordt gekeken welke invulling kan worden gegeven aan een gebouw dat leeg staat of leeg komt. Deze routekaart is een analysemodel waarmee met verschillende stakeholders binnen een gemeente een visie op korte en lange termijn kan worden ontwikkeld. De routekaart is gepresenteerd op de najaarsbijeenkomst van Bouwstenen voor Sociaal (december 2014) en is opgenomen in de publicatie 'Maatschappelijk Vastgoed in de Etalage'.
- In samenwerking met partijen uit de gemeente Soest is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke consequenties van de leegstand van verzorgingshuizen (zie ook wonen en zorg).

### **6. Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven**

Het Fonds voor Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (FUHB) om binnenstedelijke milieuhinder aan te pakken, is, na de totstandkoming van het WBO programma, gekoppeld aan de WBO doelstellingen. We zijn betrokken bij 13 projecten waarvoor tussen provincie Utrecht en betrokken gemeenten een FUHB overeenkomst is gesloten. Daarvan zijn er sinds 2009 acht volledig afgerond. Vijf projecten lopen nog en zullen in 2014/2015 tot uitvoering komen. In 2014 is een nieuw project toegevoegd: verplaatsing en herontwikkeling garagebedrijf VKV in Wijk bij Duurstede, waardoor de bouw van 22 woningen en een huisartsenpost mogelijk wordt. In 2015 zal het project Rotsoord, expeditiehof Tivoli/De Helling volgen. Door bij te dragen aan de bouw van deze expeditiehof wordt de bouw van circa 250 starterswoningen in de directe omgeving mogelijk.

We helpen de gemeenten bij het beoordelen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid, de onderhandelingen en de contractering. Dat vergt maatwerk per project. Uitgangspunt bij de projecten is dat er sprake is van cofinanciering van bedrijf, gemeente en provincie om tot uitvoerbare projecten te komen. De gevolgen van de crisis bij het bedrijfsleven (met name aanzien van de financiering) en de financiële positie bij gemeenten maakt het niet gemakkelijk om tot haalbare projecten te komen.

In 2014 is verder gestart met 13 verkenningen naar de haalbaarheid van nieuwe FUHB projecten, voornamelijk binnen de focusgemeenten. Die projecten vloeien voort uit de kennis die er binnen de provincie Utrecht aanwezig is over de knelpunten binnen de gemeenten en de gerichte gesprekken die in het kader van het WBO programma daarover worden gevoerd, om te komen tot een gerichte inzet van FUHB middelen. Van de 13 lopende verkenningen gaan er naar verwachting in 2015 drie leiden tot uitvoerbare FUHB projecten.



### 3. Kennisdeling & nieuwe netwerken

Kennisdeling is een belangrijk onderdeel van het programma WBO. We horen dat partijen in het veld de provincie als een 'natuurlijke partner' ervaren om deze rol als kennismakelaar te vervullen. Door initiatieven, experimenten, kennis en projecten met elkaar te verbinden creëren we een omgeving waarin nieuwe vormen van samenwerking kunnen ontstaan. Kennis delen en nieuwe relevante netwerken realiseren, doen we op verschillende manieren. De activiteiten en instrumenten die we bij kennisdeling inzetten zijn:

- Woningmarkt Monitor
- Platform Woningmarkt
- Bestuurlijk versnellingsnetwerk
- Netwerk nieuwe financiële constructies: FINC

#### 3.1 Monitor vraag en aanbod: kennis over vraag en aanbod op de woningmarkt

De woningmarktmonitor biedt inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op relevante thema's voor de woningmarkt. Naast informatie over de bevolking en de woningvoorraad biedt de monitor inzicht in de toekomstige behoefte aan verschillende woonmilieus en hoe die behoefte zich verhoudt tot de planvoorraad. Informatie uit verschillende bestaande bronnen is op een overzichtelijke manier bij elkaar gebracht en voor iedereen beschikbaar. De monitor is te vinden op [www.wmm-provincie-utrecht.nl](http://www.wmm-provincie-utrecht.nl).

De gegevens van de woningmarktmonitor zijn het afgelopen jaar twee keer bijgewerkt. Ook zijn twee keer factsheets met daarin de belangrijkste gegevens en trends over de woningmarkt in de provincie opgesteld, op basis van de gegevens in de monitor. De meest recente factsheet van november/december 2014 is te vinden in de bijlagen van deze Voortgangsrapportage.

#### 3.2 Platform Woningmarkt: De Woonconsument Centraal en De Flexibele Stad

De provincie organiseert jaarlijks het Platform Woningmarkt om partijen bij elkaar te brengen, kennis te delen en vernieuwing te creëren. Telkens rondom een ander thema en op een inspirerende locatie. De bijeenkomsten worden goed bezocht door een breed palet van spelers in het veld, zoals gemeenten, ontwikkelaars, beleggers, corporaties en particuliere initiatiefgroepen. Bezoekers waarderen deze provinciale bijeenkomsten onder andere omdat ten opzichte van landelijke bijeenkomsten de inzichten meer concreet vertaald kunnen worden naar de regio en het regionale netwerk.



Op 22 mei 2014 organiseerde de provincie het Platform met als thema 'De woonconsument centraal'. De bijeenkomst was in Het Klooster in Amersfoort, een voormalig klooster getransformeerd tot een vergadercentrum en leerhotel van het MBO. Een inspirerend verhaal van Marnix Norder, enkele

creatieve sessies en veel netwerken zorgden voor een geslaagd platform. Ook is de Gouden Hamer uitgereikt, als prijs voor consumentgericht ontwikkelen (zie kader).

### De Gouden Hamer naar gemeente Woudenberg

Wethouder De Kruif van gemeente Woudenberg heeft de meest vernieuwende ambitie op het gebied van consumentgericht ontwikkelen. Hiervoor ontving hij de Gouden Hamer. De Kruif durft te dromen en heeft ambitie voor de komende coalitieperiode voor vernieuwend opdrachtgeverschap: *'Met het bouwen door de consument komt 'onze wijk' tot stand. Hier kijken we naar elkaar om en richten we samen de leefomgeving in.'*



*ambitie in de praktijk te brengen'.*

De winnaar van de gouden hamer wint vijf adviesdagen van bouwexperts om de ambitie te concretiseren.

Marnix Norder, ambassadeur van het Landelijk Expertteam Eigenbouw, reikte de prijs uit. Hij was vol lof over de daadkracht van de gemeente: *'Woudenberg toont ambitie en beseft dat je serieus aan de bak moet als gemeente als je de woonconsument letterlijk ruimte wilt geven bij het nemen van initiatieven. De Kruif verdient daarom ondersteuning om de*

Op 19 februari 2015 vond het volgende Platform Woningmarkt plaats, deze keer samen georganiseerd met de Gemeente Utrecht. Het thema was 'De Flexibele Stad – naar een duurzame stadsregio'. Het platform vond plaats in de stad Utrecht in Maal Tien/Nutrecht, een mooi



transformatievoorbeld van een oude NS-loods aan de Cartesiusweg die in gebruik is als culturele broedplaats. Wethouder Paulus Jansen en Chantal Snelling Berg van NS Stations hebben de deelnemers rondgeleid in het ruwe gebied Tweede Daalsedijk en Cartesiusdriehoek, waar al verschillende initiatiefnemers actief zijn. Daarna een kijkje over de grens. Tom Bergevoet van Temp.architecture nam de aanwezigen mee in een inspirerende internationale vergelijking tussen diverse stadsregio's. Daarbij bood hij gedeputeerde De Vries het eerste exemplaar aan van hun publicatie 'De flexibele stad - naar een duurzame stadsregio'. Isabelle Verhaert van de Stad Antwerpen liet zien hoe onze zuiderburen de opvang van hun verwachte bevolkingsgroei in de stad aanpakken. Tijdens de rondetafelgesprekken en de borrel werd nog verder gediscussieerd en nagepraat. Naast onze vaste partners in de stedelijke ontwikkeling (ontwikkelaars, bouwers, banken, corporaties, beleggers en gemeenten) waren dit keer ook nieuwe lokale initiatiefnemers in de Utrechtse stadsontwikkeling, de Ruimtemakers, vertegenwoordigd. Wij kijken terug op een geslaagde middag.

### **3.3 Bestuurlijk Versnellingsnetwerk**

Naast het bovengenoemde brede Platform Woningmarkt is er een kleiner bestuurlijk Versnellingsnetwerk actief vanaf november 2012. Dit netwerk is gericht op concrete samenwerkingsafspraken, verbindingen en acties met een klein, slagvaardig team van bestuurders/managers van partijen uit de gehele bouwkolom. Doel is om vernieuwing en kansen te initiëren, te benoemen en uit te dragen. Ieder vanuit zijn eigen rol.

In de afgelopen periode is het Versnellingsnetwerk weer twee keer bij elkaar geweest. In juni 2014 is het thema 'Organisch ontwikkelen' uitgediept. Wethouder Hollander nam de leden in haar presentatie mee in het verkenningstraject van de gemeente Veenendaal wat betreft organisch ontwikkelen van het Stationskwartier. In het gesprek dat daarop volgde kwamen diverse elementen van organisch ontwikkelen aan de orde, zoals samenwerking tussen partijen, ieders rol, planologisch/juridische kaders, ruimtelijke kwaliteit en financiën.

In december 2014 is het netwerk bij elkaar gekomen om dieper in te gaan op drie dilemma's die door de leden van het Versnellingsnetwerk zelf zijn ingebracht: realisatie goedkope woningen, financiering bovenplanse investeringen bij organisch ontwikkelen, samenwerking nieuwe initiatiefnemer en de 'gevestigde orde'.

### **3.4 FINC Netwerk Financiële INnovatieve Constructies**

#### **Inzet FINC**

Wij zijn actief en continu op zoek naar nieuwe samenwerkingsverbanden en netwerken die een positieve bijdrage leveren aan de vernieuwing. Een belangrijke zoektocht van partijen is het vinden van nieuwe financieringen, omdat de traditionele manier van financieren voor een groot deel is vastgelopen.

Om onszelf en alle andere partijen te helpen in deze zoektocht is een expertteam van financiële deskundigen opgezet, die specifieke projecten bij de kop pakt met als doel de knelpunten op te lossen, al dan niet door middel van een bijdrage uit het programmabudget. Belangrijk punt is dat de opgedane kennis en oplossingen nadrukkelijk gedeeld worden en zo elders tot nieuwe successen kunnen leiden.

Het afgelopen jaar zijn negen casussen in het FINC behandeld en zijn de aanvragers met concrete oplossingen verder geholpen. De advisering van FINC kan variëren van een brainstorm-sessie van een dagdeel tot een intensief advies traject van waarbij dieper op de materie wordt ingegaan. Het netwerk krijgt steeds meer bekendheid, waardoor er meer aanvragen binnen komen. Niet elke aanvraag wordt echter zomaar in FINC behandeld, het moet echt gaan om complexe multi-disciplinaire problematiek. In een aantal gevallen bleek na een eerste verkenning dat de betreffende aanvrager geholpen kon worden met relatief eenvoudig advies vanuit één specifieke discipline. Het relatief 'zware geschut' in de vorm van FINC is hierop dan niet ingezet.

Hoewel de insteek van FINC in de eerste instantie gericht is op knelpunten van financiële aard, zijn procesadviezen altijd –in meerdere of mindere mate- onderdeel van de vraagstelling en het advies. Het aantal uit FINC-adviezen gedestilleerde instrumenten zijn vooralsnog beperkt; het blijkt dat het oplossen van specifieke knelpunten toch ook echt maatwerk blijft. Wel worden uit elk advies generieke lessen getrokken die in te zetten zijn in het veld en zijn de individuele projecten allemaal verder geholpen.

## FINC casus: Socius (voorheen STW Nederland)

Socius (voorheen STW Nederland) is een organisatie die actief is op de tijdelijke verhuurmarkt; door leegstaande panden tijdelijk te transformeren naar woonruimte voor jongeren en studenten, dragen zij bij aan de oplossing van twee nijpende problemen in de provincie. Leegstand en huisvesting voor jongeren en starters.



Bij de transformaties, die mede door middel van de inzet van de klussende bewoners tot stand komen, lopen zij echter tegen een financieringsprobleem aan. Het is ingewikkeld om de financiering voor tijdelijke transformaties rond te krijgen, omdat de initiatiefnemer niet de eigenaar van het pand wordt. Voor banken biedt dit onvoldoende hypothecaire zekerheid, waardoor er vaak weinig tot geen mogelijkheid is tot financiering. Daarbij is een ondernemingsfinanciering onmogelijk, omdat het om een tijdelijke onderneming gaat. En dit terwijl de huuropbrengsten en dus het rendement, vrijwel

gegarandeerd zijn. Met dit financieringsprobleem klopte Socius aan bij het FINC. In een uitgebreide sessie kwamen verschillende opties aanbod, waarvan er twee zijn uitgewerkt; vooruitbetaalde huur en crowdfunding. Door bewoners de mogelijkheid te bieden om twee jaar lang huur vooruit te betalen, vergaren zij vermogen om de verbouwing te kunnen bekostigen. Voor de studenten levert dit als voordeel op dat zij voor slechts 22 maanden huur hoeven te betalen ipv 24, waarbij de kamers van Socius ook nog tot het lagere prijssegment behoren (gemiddeld € 250,-). Dit wordt gecombineerd met crowdfunding; sympathisanten kunnen zo investeren in de projecten waar Socius een behoorlijk rendement op kan bieden. Zo houden zij ook voldoende kamers over om op de reguliere wijze aan te bieden. Beide opties worden nu in een pilot uitgerold op de Saffierlaan in Utrecht. In de voormalige zorgvleugel van dit verzorgingstehuis worden 182 wooneenheden voor jongeren gerealiseerd. De 155 aanleunwoningen in de andere vleugel blijven gehandhaafd. Jongeren en ouderen onder één dak door innovatieve financiering.

*Pim Koot, directeur STW Nederland: 'Voor STW Nederland was het heel prettig dat een nijpend probleem als het vinden van geschikte financiering voor tijdelijke transformatieprojecten, door de provincie zo snel is opgepakt: binnen twee weken vond er een uitgebreide sessie plaats met de leden van de FINC. De verhelderende en inspirerende sessie heeft geleid tot een concreet actieplan met niet alleen praktische punten die we zelf nu uitvoeren, maar vooral ook een vernieuwend financieringsconcept op het gebied van crowdfunding en vooruitbetaalde huur. Samen met de provincie rollen we dit concept nu uit in een pilotproject. Daarmee helpt de provincie ons enorm op weg'*

### FINC Masterclass

Een nieuw instrument dat FINC inzet ten behoeve van kennisdeling is de 'FINC Masterclass'. Naar aanleiding van concrete casussen wordt een bepaald thema of probleem verder uitgediept in een Masterclass van een dagdeel. Hiervoor worden gericht partners uitgenodigd die met deze onderwerpen aan slag willen gaan, en dus na de masterclass het geleerde direct in de praktijk kunnen brengen. In maart 2015 is er bijvoorbeeld een Masterclass gehouden over *Placemaking*, een methodiek om de gebruikers van een ruimte actief te betrekken bij de ontwikkeling van hun leefomgeving.

## Twee FINC casussen: Woningcorporatie Volksbelang en Gemeente Bunnik

### **Woningcorporatie Volksbelang**

De corporatie Volksbelang in Wijk bij Duurstede zoekt naar een model voor energie-neutrale appartementen. Het betreft een project van 47 kleine woningen in een jaren-50 wijk, die duurzaam gerenoveerd gaan worden. De corporatie zoekt naar een financiële en organisatorische constructie, waarbij de energiebesparing en de eventuele onderhoudskosten worden betaald aan de aannemer door de bewoner c.q. Volksbelang, zodat de investering aan de voorkant van Volksbelang laag kan blijven. Dit vraagstuk is door het FINC in een open brainstorm benaderd waar diverse aandachtspunten, tips en inzichten aan bod zijn gekomen.

### **Gemeente Bunnik, locatie 't Burgje**

't Burgje is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Odijk-West in de gemeente Bunnik. Deze grote gebiedsontwikkeling (circa 1.000 woningen) komt om meerdere redenen niet van de grond. De gemeente heeft er nu voor gekozen om vooralsnog eerst deellocatie 't Burgje te (laten) ontwikkelen. De grond van deze locatie is in eigendom van de gemeente. De gemeente wil dit gebied onderhands aanbesteden met zo min mogelijk regels en voorwaarden en zo veel mogelijk vrijheid en flexibiliteit voor de aankopende marktpartij. Hierbij staat de gemeente voor een aantal vragen waarin het FINC is gevraagd te adviseren. In de kern is de vraag van de gemeente hoe de aanbesteding zo goed mogelijk kan worden gedaan zodat de verschillende doelen van de gemeente (geld, kwaliteit) maximaal worden bereikt. In een brainstorm heeft de gemeente diverse handreikingen van het FINC ontvangen.

## **3.5 Kennisdeling en nieuwe netwerken: overig**

### **RWU**

We zijn op reguliere basis in (bestuurlijk) gesprek met het RWU (Regionale Woningcorporaties Utrecht). Gespreksonderwerpen zijn bijvoorbeeld betaalbaarheid en duurzaamheid. Het accent ligt op kennisdeling en het vormen van nieuwe coalities, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid (EBU, NMU). Een concrete uitwerking is dat op verzoek van het RWU door de provincie een "wasstraat duurzaamheid" is opgezet (zie thema duurzaamheid).



## 4. Communicatie

### 4.1 Nieuwsbrief, website en sociale media

Vanuit het programma WBO communiceren wij op verschillende manieren met ons netwerk, de partijen in het werkveld. Bijvoorbeeld via nieuwsberichten op de website provincie-utrecht.nl, via de nieuwsbrief en via sociale media (@UWonen is het officiële twitter account van het programma WBO).

Via deze communicatiemiddelen blijven wij met ons netwerk in contact en delen we kennis en resultaten/mijlpalen. Naast deze instrumenten zetten we in op communicatie met partners door middel van werkbezoeken, netwerk- en informatiebijeenkomsten en het voeren van de dialoog.



Bij al deze communicatievormen hebben wij de volgende doelen voor ogen: 1. Verspreiding van kennis en inspiratie om vernieuwing in de woningmarktsector te stimuleren en 2. Duidelijkheid bieden aan partners wat de context is (strategische agenda en kernopgaven) waarbinnen wij onze provinciale rol en ondersteuning bij binnenstedelijke opgaven invullen.

### 4.2 Publicaties

Afgelopen jaar is er met het programma WBO een aantal publicaties gemaakt.

- Voor organisch ontwikkelen gaat het om een eigen publicatie 'Lessen uit de pilots organische gebiedsontwikkeling' waarin de geleerde lessen uit drie pilots in Woerden, Houten en Veenendaal zijn verzameld.
- De drie pilots organische gebiedsontwikkeling komen ook terug in een artikel van Gert-Joost Peek in het boek Crisis creëert ruimte - Een transitieprogramma voor duurzame gebiedsontwikkeling (platform DGO).
- Naar aanleiding van de twee afgeronde pilots over transformatie van serviceflats is vanuit programma WBO meegewerkt aan onderzoek van Platform31 over dit thema. De daarover verschenen publicatie 'Transformatie van serviceflats, kansen voor ouderenhuisvesting' maakt besturen en eigenaren van serviceflats wegwijs in ontwikkelingen in 'hun markt' en reikt hen strategieën aan voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig woonzorgserviceproduct.
- In samenwerking met temp.architects is vanuit programma WBO gewerkt aan een publicatie over de flexibele stad: 'De flexibele stad – naar een duurzame stadsregio'. Dit inspiratiedocument geeft een internationale vergelijking tussen verschillende stadsregio's en projecteert de opgedane ideeën op een Utrechtse situatie.
- In het kader van kennisdeling is een artikel geschreven over meervoudig ruimtegebruik in de provinciale nieuwsbrief binnenstedelijke ontwikkeling van 26 juni 2014: 'Een voetbalveld op je dak/we benutten de ruimte'.

- De 'Routekaart bij Leegstand' is opgenomen in de publicatie 'Maatschappelijk Vastgoed in de Etalage' (Bouwstenen voor Sociaal 2014) (zie [www.bouwstenenvoorsociaal.nl](http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl) )





## 5. Context uitvoering programma

### 5.1 Een veranderende wereld: externe ontwikkelingen

Om met onze aanpak een zo groot mogelijk effect te bereiken, houden we ontwikkelingen in het werkveld voortdurend in de gaten en spelen we hierop in. Hieronder noemen we een aantal ontwikkelingen die in meer of mindere mate relevant zijn voor de uitvoering van het programma. Ze zijn ook verwoord in de bijgevoegde 'praatplaat' met de opzet en context van het programma WBO.

- In 2014 heeft het herstel op de woningmarkt zich aangediend. De vraag is wat er dit jaar gaat gebeuren. Zeker nu veel steunmaatregelen van de overheid niet worden verlengd. Zo vervalt de verruimde schenkingsvrijstelling en komt er geen extra geld voor startersleningen. Vanaf 1 juli 2015 vervalt tevens het lage btw-tarief op arbeid van verbouwingen en renovatie.
- Het afgelopen jaar is de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen sinds lange tijd weer gestegen en het aantal verkopen nam toe. De verwachting van veel deskundigen is dat dit herstel zich doorzet in 2015. Ondanks dat blijven de woningprijzen gemiddeld nog een stuk lager dan voor de woningmarktcrisis. Zie ook de toelichting vanuit de provinciale woningmarktmonitor ([www.wmm-provincie-utrecht.nl](http://www.wmm-provincie-utrecht.nl)) verderop in dit hoofdstuk.
- In 2015 kunnen huishoudens minder lenen (op basis van hetzelfde inkomen). Ook mag de hypotheek niet meer zo ver boven de woningwaarde uitkomen, wat gevolgen kan hebben voor het kunnen verbouwen van een woning. Tegelijkertijd lijkt de hypotheekrente laag te blijven. Het is de vraag wat deze nieuwe ontwikkelingen voor gevolgen gaan hebben op de woningmarkt. Zo is er bijvoorbeeld een verwachting van een grote groep 'uitgestelde kopers' waardoor de vraag zou toenemen. Maar of er meer krapte ontstaat is de vraag, omdat er tegelijkertijd een hoos aan potentiële woningverkopers kan komen.
- Het alleen maar brengen van beweging is niet meer genoeg in een woningmarkt die weer wat lijkt op te krabbelen. Het is belangrijk om in 2015 ook de juiste beweging te brengen: we gaan van stad maken naar stad zijn. Het in samenhang brengen en activeren van ontwikkelingen en netwerken, en het hebben van een overkoepelende visie, zijn daarbij belangrijke instrumenten, waar in het veld hard aan gewerkt wordt.
- Het belang van de bestaande voorraad, naast nieuwbouw, wordt steeds groter. Denk bijvoorbeeld aan transformatie en hergebruik van (leegstaand) vastgoed en de toenemende interesse voor duurzaamheid en energiezuinigheid van bestaande woningen. Per 1 januari 2015 is bijvoorbeeld voor iedere (ver)koper van een woning het energielabel verplicht bij verkoop. Ook het onderwerp Nul-op-de-meter staat steeds vaker op de agenda.
- De interesse in de particuliere huurwoning neemt toe, bij consumenten, overheden en marktpartijen. Dit geldt met name voor de grotere steden. Door vernieuwde wet- en regelgeving rondom de huurprijzenwet (o.a. de inkomensafhankelijke huurverhoging) ontstaat voor beleggers een interessantere huurmarkt.
- Ook voor jongeren geldt het beeld dat zij steeds vaker gaan huren en hun eigenwoningbezit uitstellen. Het is interessant te zien hoe de woonwensen van jongeren zich gaan ontwikkelen. Het is de vraag of de maatschappelijke trend van minder hechten aan bezit dan voorheen ook naar de woningmarkt wordt vertaald (kopen is uit, huren is in), of dat het uitstel is. Ook een trend als minder eigen autobezit heeft invloed op de benodigde woonplekken voor jongeren.
- Nieuwe spelers op de woningmarkt komen steeds meer in beeld. Nieuwe investeerders, nieuwe initiatiefnemers, er is sprake van vernieuwing in de manier van werken. Buiten de traditionele

partijen om komen er steeds meer initiatieven die kennis en netwerk delen en laten zien dat ze dingen doen die werken.

- De beweging van scheiding van wonen en zorg en de hervormingsagenda van langdurige zorg is al enige tijd gaande. De uiteindelijke gevolgen voor de zorg- en woningmarkt zijn nog niet volledig duidelijk. Steeds meer ouderen en mensen met een beperking blijven de komende jaren zelfstandig thuis wonen, vaak in een sociale huurwoning. Veel vragen komen hierbij op. Wat is de rol van woningcorporaties hierbij? Hoe ontstaat er een passende woonomgeving voor deze doelgroepen? Hoe steek je in op nieuwe woonvormen met nieuwe initiatiefnemers? Hoe waarborg je kwaliteit? En nog vele andere vragen.

## 5.2 Onderbouwing vanuit de woningmarktmonitor

Om de ontwikkeling op de woningmarkt in de provincie Utrecht te illustreren, volgen hieronder enkele cijfers uit de factsheet die is opgesteld door Companen op grond van de woningmarktmonitor ([www.wmm-provincie-utrecht.nl](http://www.wmm-provincie-utrecht.nl)). (Zie ook bijlage 2).

De koopmarkt vertoont tekenen van verder herstel. De blijkt o.a. uit het feit dat de verkoopprijzen het eerste halfjaar van 2014 stabiel zijn gebleven en het aantal transacties gestegen is. In vergelijking tot de eerste helft van 2013 is er zelfs sprake van een stijging van maar liefst 53%. Het aantal transacties is in de afgelopen periode (tussen 1<sup>e</sup> helft 2011 en 1<sup>e</sup> helft 2014) het sterkst toegenomen bij hoekwoningen (28%) en vrijstaande woningen (27%). De ontwikkeling van het aantal transacties is vooral bij de twee-onder-een kapwoningen (-3%) achtergebleven. Het aantal te koop staande woningen is in de eerste helft van 2014 verder afgenomen. In de regio BRU (Bestuur Regio Utrecht, hieronder vallen de gemeenten De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist) is het aanbod te koop staande woningen zowel in relatieve als in absolute zin het sterkst afgenomen. Als we verder inzoomen op de transactiepreizen zien we regionaal de nodige verschillen in de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs. Met name in de regio Zuid-Oost is er een duidelijke stijging ten opzichte van de 1<sup>e</sup> helft van 2013.

Het aantal verhuringen van sociale huurwoningen fluctueert per periode. In zijn totaliteit is in de provincie Utrecht het aantal verhuringen ten opzichte van de 2<sup>e</sup> helft van 2012 met 16% toegenomen. De regio's Amersfoort en BRU kenden beiden een forse stijging in de 2<sup>e</sup> helft van 2013. Het aantal verhuringen in de 1<sup>e</sup> helft van 2014 ligt voor beide regio's weer op een iets lager niveau. In regio West-Utrecht en Zuid-Oost is het aantal verhuringen in de afgelopen twee jaar redelijk constant.

Verder constateren we een daling van actief woningzoekenden in de provincie Utrecht van ongeveer 16% vanaf de 2<sup>e</sup> helft van 2012. De afname was het sterkst in de regio's BRU (-18%) en West-Utrecht (-17%). Het gaat hierbij om mensen die minimaal 1 keer hebben gereageerd op een huurwoning. We constateren dus een toename van het aantal verhuringen en een daling van het aantal actief woningzoekenden. Het lijkt er op dat de doorstroming in de sociale huur is toegenomen, en dat meer mensen wachten met zoeken (reageren) naar een nieuwe woning. De slaagkansen van de woningzoekenden zijn toegenomen naar 8,8% in de 1<sup>e</sup> helft van 2014. In de regio Amersfoort (14,9%) zijn de slaagkansen het hoogst en in regio West-Utrecht (5,9%) het laagst. Relatief gezien zijn de slaagkansen in de regio's Amersfoort en BRU het sterkst toegenomen.

# WONEN EN BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING PROVINCIE UTRECHT

**2009**

**CRISIS**

STAGNATIE

TE KOOP

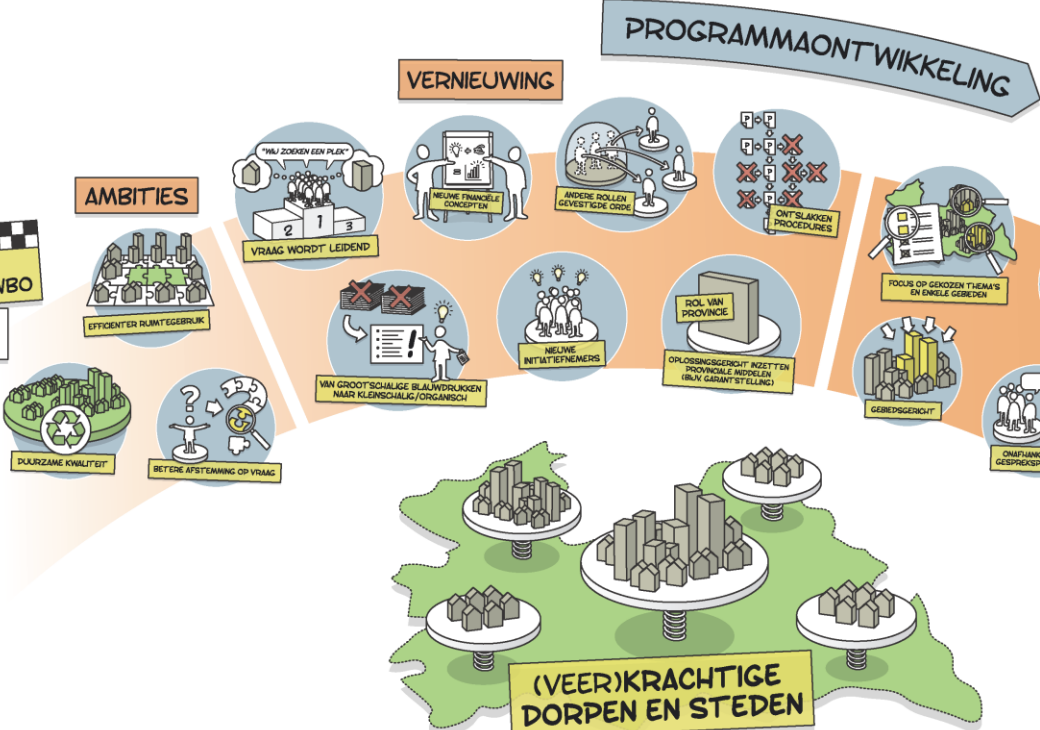
TE HUUR

**2012**

START  
PROGRAMMA WBO

GEEN WONINGEN TOEVOEGEN

BESCHERMEN VAN LANDELIJK GEBIED



**WAT WERKT NIET?**

TREKKEN AAN EEN DOOD PAARD

STUREN OP KWANTITEIT

PROGRAMMEREN REGIONALE WONINGMARKT

**WAT WERKT?**

MAATWERK

VERSMELLEN

ONAFHANKELIJKE GESPREKSPARTNER

REGIONAL OVERZICHT

GEREGEDGERICHT

FOCUS OP GEKOZEN THEMA'S EN ENKELE GEBIEDEN

OPLOSSINGSGERICHT INZETTEN PROVINCIALE MIDDELEN (BLIJ GARANTSTELLING)

ROL VAN PROVINCIE

NEUWE INITIATIEFNEMERS

WIN GROOTSCHALIGE BILJWURDKUKKEN NAAR KLEINSCHALIG/ORGANISCH

BETERE AFSTEMMING OP VRAAG

DUURZAME KWALITEIT

EFFICIENTER RUIMTEGEBRUIK

VRAAG WORDT LEIDEND

"WIJ ZOEKEN EEN PLEK"

NEUWE FINANCIËLE CONCEPTEN

ANDERE ROLLEN GEVESTIGDE ORDE

ONTSLAGEN PROCEDURES

FOCUS OP GEKOZEN THEMA'S EN ENKELE GEBIEDEN

GEREGEDGERICHT

ONAFHANKELIJKE GESPREKSPARTNER

REGIONAL OVERZICHT

MAATWERK

VERSMELLEN

GOEDE BASIS GELEGD VOOR VERDERE SAMENWERKING

**2015**

**TOT 2020...**

2020 →

ER IS NOG VEEL TE DOEN

OPGAVE BREDER DAN ALLEEN WONINGEN TOEVOEGEN

KRACHT HET STEDELIJK GEBIED EEN ZWAARDEDE LIJNING BRINEN DE PROVINCIALE OPGAVE?

BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING KEINT AAN DE STRUCTURELE AANDACHT VERDIENT

Tot 2040 185.000 inwoners erbij

UTRECHT = GROEIREGIO

NEUWE INITIATIEFNEMERS KLUMME BURGERS

KLEINSCHALIG EN ORGANISCH

Grote wachtlijsten voor huurwoningen

• CASH FLOW

• WAARDE CREATIE

• WILKECONOMIËN

• CASH FLOW

• WAARDE CREATIE

• WILKECONOMIËN

## OPGAVEN EN NIEUWE TRENDS

SCHARPE MIDDELEN OVERHEID

GEEN INVESTERINGEN IN OPENBARE RUIMTE DOOR RIJK, GEWELTEN EN EN COÖPERATIES

KWALITEITSVRAGSTUK

GEDEK AN FINANCIËRS

= STAGNATIE

VERDUURZAMEN BEST AANDE BEBOUWING

MEER VERBINDING TUSSEN RUIMTE ELIJKE EN ECONOMISCHE VRAAGSTUKKEN

ANDERE ROL OVERHEID

TE KOOP

TE HUUR

TE HUUR

LEEGSTAND

TREK NAAR STEDEN MONDIALE TREND

DRUK OP STEDEN

VAN STAD MAKEN... NAAR STAD ZIJN!

Groeiende leegstand in commercieel en maatschappelijk vastgoed

### **5.3 Verder in 2015**

De programmaperiode 2012-2015 van het programma WBO loopt aan het einde van dit jaar af. De focus van het programma WBO ligt het nu lopende jaar (april 2015-december 2015) op realisatie van lopende projecten en projecten om versnelling om beweging op de woningmarkt te bevorderen. Ook blijft het programma zich richten op vernieuwing en kennisdeling daarover, bijvoorbeeld op het vlak van financiële constructies of nieuwe vormen van opdrachtgeverschap. Zeker nu de woningmarkt weer iets lijkt aan te trekken, is het blijven vernieuwen en het verankeren van vernieuwing een belangrijk onderwerp van programma WBO.



## 6. Financiën

Bij de vaststelling van de Kadernota is een incidenteel programmabudget beschikbaar gesteld van € 10 mln. ("reserve Binnenstedelijke Opgave"). Daaraan is nog € 0,966 mln. toegevoegd uit de herprioritering van de coalitiemiddelen 2007-2011 in de Najaarsrapportage 2011, en is in 2013 middels de najaarsrapportage besloten het resterende bedrag van € 2,56 mln. van het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen in te zetten ten behoeve van de doelen van de kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling. Hiermee komt het programma budget voor WBO in totaal op € 13,526 mln.

In de Kadernota was opgenomen dat het programmabudget wonen en binnenstedelijke ontwikkeling (WBO) op drie manieren kan worden ingezet:

- via directe beïnvloeding van de processen op de woningmarkt, zoals het stimuleren van regionale afstemming, kennisdeling en voorbereidende processen die nodig zijn om tot uitvoering te komen.
- via het financieel instrumentarium "Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling" voor de stimulering van de uitvoering van concrete projecten
- via participatie in complexe projecten en gebiedsontwikkeling.

Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt is ondersteuning via de Uitvoeringsverordening op dit moment passender dan directe risicodragende participatie in projecten. Bovendien vraagt de huidige markt veel meer om middelen voor ondersteuning van de daadwerkelijk uitvoering dan ondersteuning op processen. Vanuit dit oogpunt is het beschikbare budget binnen het programma herschikt. Een groter deel van de middelen is ondergebracht in de Uitvoeringsverordening; het subsidieplafond is opgehoogd naar in totaal € 11,5 mln. De directe participatie in gebiedsontwikkeling is hiermee voorlopig van de baan. Ondersteuning van dergelijke projecten vindt plaats via de Uitvoeringsverordening.

In 2013 zijn de resterende middelen ten behoeve van uitplaatsing hinderlijke bedrijven (FUHB) (€ 4,17 mln.) al gekoppeld aan WBO-doelen: binnenstedelijk ruimte creëren voor meer woningen en het verbeteren van de binnenstedelijke kwaliteit.

Peildatum 1 april 2015	Totaal Budget	Uitgaven	Verplichtingen (excl risicoreserveringen)	Reserveringen <sup>12</sup>	Beschikbare vrije ruimte	Risicoreservering <sup>13</sup>
<b>Totaal</b>	<b>€ 13.526.000</b>	<b>€ 4.876.689</b>	<b>€ 3.908.722</b>	<b>€ 1.550.500</b>	<b>€ 3.190.089</b>	<b>€ 644.250</b>
<b>Waarvan;</b>						
Focus gemeenten ("laatste zetje" en thema)		€ 4.115.120	€ 2.943.500	€ 718.000		€ 518.750
"Laatste zetje" ("versnellingen") (niet-focus gemeenten)		€ 209.200	€ 507.000	€ 150.000		€ 125.500
Thematische projecten (niet-focus gemeenten)		€ 72.170	35.000	€ 0		nvt
Procesondersteuning (alle gemeenten)		€ 226.079	€ 182.884	€ 100.000		nvt
Kennisdeling & Instrumentontwikkeling		€ 177.002	€ 228.067	€ 100.000		nvt
Overige programma kosten (incl doorbelasting personeel)		€ 77.118	€ 12.271	€ 482.500		nvt
<b>FUHB</b>	<b>€ 7.112.000</b>	<b>€ 2.750.254</b>	<b>€ 1.031.605</b>	<b>€ 2.576.000</b>	<b>€ 754.141</b>	<b>nvt</b>

<sup>12</sup> Reserveringen; aanvragen in behandeling, nog niet verplicht .

<sup>13</sup> Risicoreserveringen voor de te maken kosten bij het invoeren van een garantstelling, belegd in separate verplichting voor risicodekking, valt buiten het subsidieplafond



## 6.1 Toelichting

Bij uitvoering van het programma wordt voortdurend gekeken naar een zo effectief mogelijke inzet van middelen. We dragen bij aan projecten waar belangrijke binnenstedelijke opgaven en kansen liggen, waar we de grootste opbrengst verwachten in het bereiken van de kadernotadoelen en waar onze inzet een aantoonbare meerwaarde heeft. Om effectief te kunnen zijn, kiezen we focus in onze aanpak en inzet van middelen. Met de gemeenten waar onze focus ligt zijn samenwerkingsagenda's opgesteld. De uitvoering van de agenda's is maatwerk. Per situatie wordt bekeken welke (financiële) ondersteuningsvorm het meest effectief is. Het gaat zowel om de uitvoering van de ontwikkeling van geselecteerde gebieden, als versnellingen en thematische ondersteuning.

### Toepassing van de verordening WBO en nieuwe financiële constructies

Op peildatum 1 april 2015 is € 11,5 miljoen van het totale WBO budget gekoppeld aan de Uitvoeringsverordening WBO. De verordening wordt ingezet op basis van maatwerk. Bijna 70% van dit budget (€ 7,9 mln) is inmiddels verleend aan verschillende projecten in verschillende ondersteuningsvormen. Dit is voor het overgrote deel (bijna 90%) verleend aan projecten in focusgemeenten, het resterende deel in de overige gemeenten.

Omdat gewerkt wordt met een flexibele Uitvoeringsverordening op basis van maatwerk, kunnen de middelen per project zo efficiënt mogelijk worden ingezet om de beste resultaten te behalen. Dit betekent dat vrijwel elke ondersteuning anders van aard is.

### De voorvangconstructie

Een succesvolle constructie die vaak wordt toegepast (in verschillende varianten, afhankelijk van het specifieke project) is de 'voorvangconstructie' (ook wel garantstelling of knelpuntenpot genoemd). Hierbij wordt door middel van een garantstelling voor een beperkt aantal woningen het spreekwoordelijke 'laatste zetje' gegeven om daadwerkelijk tot woningbouw over te gaan. Voor 13 projecten is een dergelijke garantstelling aan de orde geweest en hiermee is woningvastgoed ontwikkeld met een totale waarde van maar liefst € 130 miljoen. En dit zonder daadwerkelijk subsidie te verstrekken, enkel en alleen met het doen van een beperkte risicoreservering. Aan deze reservering zit uiteraard ook een maximum; door de succesvolle verkoop van de projecten loopt de risico reservering voor de individuele projecten ook vaak snel weer af. Door de flexibiliteit die geboden wordt is dit instrument in tal van variaties in te zetten, voor zowel koop als huurwoningen en aldanniet samen met andere partijen zoals een gemeente of corporatie.

Op peildatum 1 april 2015 zijn nog zeven projecten in de afrondende fase, voor een totaal ondersteuningsbedrag van ruim € 800.000, plus nog een aantal garantstellingen. Dit betekent dat voor de laatste negen maanden van het programma binnen de Uitvoeringsverordening nog € 2,75 mln vrije ruimte is om concrete projecten te ondersteunen gedurende de looptijd van de Uitvoeringsverordening (eind 2015).

Dit betekent dat nu per saldo 76% van het subsidieplafond verleend, beschikt óf gereserveerd c.q. in voorbereiding is.

Daarnaast is, buiten de Uitvoeringsverordening, nog € 440.000 beschikbaar voor procesondersteuning, kennisdeling & instrumentontwikkeling en algemene programmakosten.