

2015WMC06

DATUM	12-1-2015
AAN	Commissie WMC
VAN	Gedeputeerde R.E. de Vries
DOORKIESNUMMER	
ONDERWERP	Beantwoording motie 'Sociale woningbouw prominent op de agenda'

Geachte leden van de commissie WMC,

In deze memo gaan wij in op de ingediende en aangenomen motie 'Sociale woningbouw prominent op de agenda' van de SP fractie. In deze motie wordt het college opgedragen:

- Met ingang van heden maximaal in te zetten op vergroten beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de provincie Utrecht
- en het energiezuiniger maken van corporatiewoningen.
- Daartoe in overleg te gaan met de gemeenten en woningcorporaties.

Ons beleid hebben we in 2012 vastgelegd in de Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling. Daarin hebben we drie ambities geformuleerd, waarbij in dit kader met name de ambities 'betere afstemming vraag en aanbod woningen' en 'toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit' aan de orde zijn. Bij 'betere afstemming vraag en aanbod' faciliteren we de gemeenten met informatie en kennis, en participeren we in projecten die naar ons oordeel bijdragen aan een betere afstemming, maar is het aan de gemeente om een keuze te maken met betrekking tot de woningdifferentiatie. Dit conform het coalitieakkoord, waarin wij hebben aangegeven dat de gemeente de juiste bestuurslaag is als het gaat om de verscheidenheid van het woningaanbod.

Het energiezuiniger maken van de bestaande voorraad maakt onderdeel uit van de ambitie om te komen tot een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit. De kwaliteit van het stedelijk gebied is een primaire verantwoordelijkheid van gemeente, maar wij pakken een aanvullende stimulerende rol om deze kwaliteit te garanderen. Bij het realiseren van al onze opgaven gaan wij uit van een duurzame aanpak. Waar mogelijk pakken wij een stimulerende rol en nemen wij duurzaamheid, waaronder maatregelen om het energieverbruik terug te dringen, mee in gebiedsprocessen en projecten. Hierbij kunt u denken aan zowel inspireren, laten zien dat het kan, als het meekoppelen van duurzaamheidsmaatregelen bij investeringen. Voorts is onze aanpak vraaggericht; we werken vanuit de vraag die vanuit 'het veld' naar ons toe komen. Op die manier willen wij maatwerk leveren. Dit kunnen ook vragen op het gebied van de sociale woningbouw zijn die we dan oppakken.

In de gesprekken die we met de partijen uit het veld hebben, blijkt duidelijk dat zowel de beschikbaarheid van sociale huurwoningen als het verduurzamen van huurwoningen een groeiend issue is. Wanneer dit bij onze rol en mogelijkheden vanuit de kadernota past, dan proberen wij hierop in te spelen. Hieronder lichten we graag enkele voorbeelden van onze inzet toe.

We hebben in 2013 een woningmarktmonitor (www.wmm-provincie-utrecht.nl) opgezet. Deze woningmarktmonitor geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt. Goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is essentieel voor het bouwen van voldoende en gevraagde woningen in een aantrekkelijke en duurzame omgeving. De monitor biedt actuele informatie over o.a. woningvoorraadontwikkeling, demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen rondom verkoop en verhuur. Wij ondersteunen met deze provinciebrede monitor, met kwalitatieve en kwantitatieve gegevens over de woningmarkt, onze partners.

Samen met de gemeente Utrecht hebben we, door de inzet van het FINC¹ bekeken hoe de markt kan worden gestimuleerd om woningen te bouwen in het middeldure particuliere huur. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen is namelijk mede afhankelijk van de doorgroeimogelijkheden naar middeldure (particuliere) huur en het voorkomen van instroom bij sociale huur van mensen die ook kunnen instromen bij middeldure huur. Het aanbod in dit middensegment huur is relatief klein. Bovendien is de prijs-kwaliteit verhouding in dit segment vaak minder dan die van sociale huurwoningen. De gemeente Utrecht zet daarom extra in op dit segment. Bijvoorbeeld door de realisatie van goedkope particuliere huurwoningen als voorwaarde op te nemen bij het in de markt zetten van vrijkomende binnenstedelijke locaties.

Andere projecten ter vergroting van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen waar wij een rol hebben gespeeld zijn:

- Gemeente Leusden: Binnenstedelijke/ herstructurering woningbouwlocatie Biezenkamp blok A
Nadat het project om verschillende redenen vertraging opliep heeft de provincie door een subsidie van € 107.000 ervoor gezorgd dat er op 24 juni 2014 is gestart met Blok A met 20 sociale huurappartementen voor de Woningstichting Leusden (WSL). Door onze bemiddeling hebben alle betrokken partijen (gemeente, ontwikkelaar en corporatie) een bijdrage geleverd en het daarmee mogelijk gemaakt het complex om te zetten van koop naar sociale huur. Met de fysieke start van dit onderdeel komt er weer energie in de ontwikkeling van het totale gebied.
- Gemeente Montfoort: Binnenstedelijke woningbouwlocatie VoorVliet Linschoten
Corporatie GroenWest wilde dit bijzondere project met zorgwoningen voor een specifieke doelgroep realiseren. Ze lopen risico als het contract met de zorgaanbieder Vierstroom na 10 jaar afloopt en er geen zicht is op voortzetting (leegstand en ombouwkosten als gevolg van scheiden wonen-zorg). Op initiatief van de provincie is dit risico over 20 jaar in beeld gebracht. Corporatie, gemeente en provincie (bijdrage van € 100.000) hebben gezamenlijk voor dekking van dit risico gezorgd. Hierdoor zullen er 32 PG-units voor dementerende ouderen en 14 sociale huurappartementen gerealiseerd gaan worden.
- Gemeente Nieuwegein: Jutphaas-Wijkersloot kantorentransformatie
Bij transformatie van leegstaande kantoorgebouwen zijn ook een aantal voorbeelden te noemen waarbij, met ondersteuning van de provincie, appartementen in het sociale segment zijn gebouwd. Zo is woningcorporatie Jutphaas Wonen uit Nieuwegein erin geslaagd een groot aantal sociale huurwoningen te realiseren. Het gaat om drie transformatieprojecten (Brinkwal, Einsteinbaan en Bakemonde) waar in totaal meer dan 170 appartementen aan de voorraad worden toegevoegd (met name voor starters en senioren).
- Gemeente Woerden: Binnenstedelijke woningbouwlocatie Defensie-eiland
Het Defensie-eiland kent al een lange geschiedenis. Doordat de verkoop stagneerde, is besloten de eerste fase van 95 woningen (51 appartementen waarvan 22 sociale huur en 44 grondgebonden woningen) in 3 kleinere fases te knippen om realisatie wel mogelijk te maken. Het halen van de voorverkoopdrempel is dan gemakkelijker. Echter veel kosten moeten vooraf worden gemaakt, bijvoorbeeld voor ondergronds parkeren. De bijdrage van de provincie (€ 200.000) is voor de kosten van de (tijdelijke) infrastructuur als gevolg van logistieke en bouwkundige aanpassingen. Met onze bijdrage hebben we mogelijk gemaakt dat het project versneld is.

Naast projecten ter vergroting van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen hebben wij ook een rol gespeeld bij enkele duurzaamheidsprojecten. We merken ook duidelijk dat aan het einde van de coalitieperiode duurzaamheid steeds meer door partijen wordt geagendeerd en daar proberen wij op in te spelen. Vanuit het landelijk energie-akkoord, waar de provincies partij in zijn, wordt versterkt ingezet op energiebesparing en duurzame opwekking. Dit is van belang om de het aandeel energie in de woonlasten op een betaalbaar niveau te houden en energie-armoede te voorkomen. Wij vervullen hierin een stimulerende en adviserende rol:

- Met de wasstraat duurzaamheid verstrekken wij maatwerkadviezen aan corporaties hoe zij de verduurzaming van hun huurwoningen technisch en financieel kunnen vormgeven;
- Met de provinciale zonnekaart brengen wij voor particulieren, corporaties en andere partijen in beeld welke kansen er liggen op het opwekken van zonne-energie;

¹ netwerk bestaande uit experts op het gebied van 'Financiële INnovatieve Constructies'

- Wij zijn aangehaakt bij het (landelijke) traject nul op de meter (de Stroomversnelling) en stimuleren de renovatie van bestaande woningvoorraad naar energieneutrale woningen: door te laten zien dat het kan met pilots, prototypes en door kennisuitwisseling tussen betrokken partijen (COP's - community of practices).

We zijn met de gemeenten en corporaties over de onderwerpen beschikbaarheid van de huurwoningen en het energiezuinig maken van huurwoningen regelmatig in gesprek. We leggen daarin de nadruk op stimulering, informatie- en kennisuitwisselingen en proberen ook verbanden te leggen tussen deze onderwerpen. Met enige regelmaat organiseren we een Bestuurlijk Versnellingsnetwerk² waarin diverse thema's behandeld worden. Tijdens één van de Bestuurlijke Versnellingsnetwerken is het door mevr. Zeeman (directeur corporatie Jutphaas Wonen) ingebrachte vraagstuk/dilemma: 'Waarom lukt het corporaties en bouwers toch niet om een goede goedkope woning te bouwen?' behandeld. Onze inzet/rol is hier om verband te leggen tussen alle partijen die hierin iets kunnen betekenen en experts uit het FINC toe te voegen om slimme constructies te bedenken. Eén van de oplossingsrichtingen is het ontwikkelen van een zogenaamde 'bouwdoos van standaarden'. Samen met 2 corporatiedirecteuren, een afvaardiging vanuit de woonconsument, een bouwer en een expert uit het FINC pakken we dit actief op om te onderzoeken of dit instrument concreet toepasbaar is. Daarnaast is er elk half jaar bestuurlijk overleg met het bestuur van de Regionale Woningcorporaties Utrecht (RWU). Met name duurzaamheid, betaalbaarheid en de samenwerking tussen corporaties en overheden zijn gesprekstema's geweest. Op verzoek van de corporaties heeft de provincie de Wasstraat duurzaamheid ingericht. Actueel is de nieuwe rol en positie van de corporaties. Het is een feit dat corporaties minder kunnen investeren en meer de samenwerking met de markt moeten opzoeken. De provincie kan in die situatie ondersteunen en zoekt gezamenlijk met de partners naar kansen om dat in projecten uit te werken.

Verder nemen we deel aan de werkgroepen van de Regio Foodvalley en Wonen die betrekking hebben op monitoring en het onderwerp betaalbaarheid. Beide regio's zijn bezig met het organiseren van symposia over het thema betaalbaarheid.

Zaken die onze partners benoemen tijdens de gesprekken die we met hen voeren, zijn:

- Bestaande woningvoorraad en omliggende woonomgeving kwalitatief aanpakken (waaronder verduurzaming):
 - o Er komt een grote opgaven aan met betrekking tot de bestaande woningvoorraad en dit brengt knelpunten met zich mee rondom financierbaarheid van bijvoorbeeld grootschalige, duurzame renovaties. Het gaat dan onder andere om voorfinanciering van het onderhoud (corporaties hebben te maken met strengere toezichthouder) en 'nul op de meter'-constructies.
 - o Beperkte investeringsbudget (door het opdrogen van rijksmiddelen voor stedelijke vernieuwing, bezuinigingen bij gemeenten en de aangescherpte regels bij corporatie) voor de aanpak van de openbare ruimte in herstructureringsgebieden wordt ook vaak aangegeven als knelpunt. Het gaat ook om de achteruitgang van de kwaliteit van de openbare ruimte en woonomgeving. Vaak is de aanpak van de openbare ruimte een voorwaarde voor corporaties om te gaan investeren in de kwaliteit van de woningen en de woningdifferentiatie.
- Betaalbaarheid:

Zowel gemeenten als corporaties beraden zich over het thema betaalbaarheid, omdat daar de komende jaren een flinke opgave ligt. Het gaat dan om de betaalbaarheid, financierbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van de woningen (zowel koop als huur). De verwachting is bijvoorbeeld dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen de komende jaren wel eens flink achteruit kan gaan, omdat woningcorporaties veel woningen moeten verkopen (i.v.m. verhuurdersheffing) en ook door mogelijke verdringing door het flink aantal toenemende statushouders. Verder zijn de toenemende woonlasten (door o.a. steeds hoger wordende energielasten) een zorg van de gemeenten en corporaties.
- Duurzaamheid/energie:

Het vigerende provinciaal beleid is niet afzonderlijk gericht op duurzaamheid/energie, maar beperkt zich binnen het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling tot meekoppelen van duurzaamheid aan gebiedsprocessen en projecten. In het landelijke energieakkoord past een bredere rol voor de provincies. Het is aan u om te bezien of op deze onderwerpen in de nieuwe coalitieperiode meer inzet nodig is.

² Compact netwerk van enkele wethouders, corporatiedirecteuren, bouwers, beleggers, banken, consumenten