

DATUM 7-2-2020

AAN Commissie RGW

VAN Rob van Muilekom

DOORKIESNUMMER 030-2583500

ONDERWERP Aanvullende informatie m.b.t inzet programma Binnenstedelijke Ontwikkeling

In de commissie RGW van 8 januari jl. en in PS van 29 januari jl. heeft u gesproken over het rapport van de Randstedelijke Rekenkamer 'Regie op wonen'. Op 12 februari staat de tussentijdse evaluatie van het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling (BO) geagendeerd. Wij hopen daar van u te horen in hoeverre u zich herkent in de evaluatie en aanbevelingen en welke richtinggevend advies u heeft voor de uitwerking van het nieuwe programma. Daarnaast blijkt dat u vragen heeft over de rol en inzet van de provincie Utrecht bij het realiseren van de woningbouwopgave en de resultaten die worden geboekt. Daarom stuur ik u een aanvullend memo om u meer inzicht te geven in de inzet en resultaten van het programma.

Doelstelling programma binnenstedelijke ontwikkeling

Het hoofddoel van het programma is: blijvend aantrekkelijke dorpen en steden waar het goed wonen, werken en ontmoeten is. Waarbij 'ontmoeten' gelezen kan worden als recreëren, winkelen en een openbare ruimte die uitnodigt. Dit hoofddoel is in het beleidskader BO verder uitgesplitst naar 3 subdoelen:

Subdoelen Binnenstedelijke Ontwikkeling

- Een aanbod van stedelijke milieus passend bij de vraag (voor wat betreft woningen, woonmilieus, bedrijfslocaties, centrumgebieden, groenstructuren etc.)
- Toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit (voor wat betreft openbare ruimte, gezonde leefomgeving, klimaat, hinderbeperking, duurzame energie, aanbod van woon- en werkmilieus etc.)
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte (zoals transformatie van gebieden en gebouwen, verdichting met kwaliteit, uitplaatsing hinderlijke bedrijvigheid, slimme mobiliteits- en parkeeroplossingen etc.)

In de huidige programmaperiode (2017-2020) waren de volgende opgaven het meest urgent:

- **Vastgoed: toevoegen van woningen.** De woningbehoefte in de provincie blijft hoog. In de PRS 2013-2028 is een woningbouwprogramma opgenomen van 68.000 woningen, dat voor het grootste deel binnenstedelijk gerealiseerd zal moeten worden. Vooral in de sociale sector en middeldure huur sector is de druk groot..
- **Vastgoed: verminderen van leegstand, met name op werklocaties** (kantoorgebieden en/of bedrijventerreinen). Deze 'lege plekken' in gemeenten bieden kansen voor bijvoorbeeld het ontwikkelen van woningbouw, in combinatie met meekoppelkansen zoals klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving en energietransitie.
- **Energietransitie:** op gebouw of gebiedsniveau een bijdrage te leveren aan de inzet op de energietransitie.
- **Ontwikkelen met kwaliteit:** De verdere ontwikkeling in steden en dorpen en de nadruk op inbreidingslocaties vragen om het slim verbinden van kansen. Juist als we aan de slag gaan in gebieden waarin voorgaande urgente opgaven worden aangepakt, moeten we oog hebben voor meer dan alleen het vastgoed. Beleidsvelden zoals mobiliteit (OV en andere vervoersvormen), gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie moeten nadrukkelijk bij opgaven worden betrokken.

De dynamiek en ontwikkelingen bij binnenstedelijke ontwikkelingen vragen om *maatwerkondersteuning* waarmee wij flexibel kunnen inspelen op de veranderende wereld. In onze aanpak en benadering werken we samen als partners en spelen we een rol als facilitator van onze mede-overheden en partijen in het veld. Wij nemen hierbij de betreffende opgave altijd als uitgangspunt en werken van daaruit samen naar een oplossing. De dienst die wij onze partners bieden is een hoogwaardige kwalitatieve expert rol op het *verbinden* tussen partijen. Deze aanpak is effectief en wordt door onze partners zeer gewaardeerd. Een aantal voorbeelden van de werkwijze van het programma BO zijn aan het einde van deze notitie toegevoegd.

Nadere toelichting op de resultaten

In de tussentijdse evaluatie treft u enkele tabellen aan die inzicht geven in de resultaten van het programma BO. Om goed het gesprek te kunnen voeren over de resultaten geef ik een nadere toelichting op de cijfers. Aanvullend op de tabel op sheet 7 in de presentatie, blijkt uit de laatste CBS-gegevens dat er in het jaar 2019 in totaal 7.021 woningen zijn bijgekomen in de provincie Utrecht. In de jaren 2017 en 2018 waren dat respectievelijk 3.259¹ woningen en 6.693 woningen. Hiermee is de ambitie van de realisatie van 7.000 woningen die opgenomen is in de Actie Agenda Woningmarkt behaald. Het gaat hierbij om de realisatie van woningen door nieuwbouw (5.970) en transformatie (1.934). Natuurlijk zijn er ook wat onttrekkingen aan de woningvoorraad d.m.v. sloop en transformatie woning tot niet-woning.



¹ Dit cijfer valt veel lager uit dan de andere jaren door een toegepaste correctie door het CBS voor studentenwoningen. Daardoor zijn 5.278 onttrokken aan de voorraad.

De vraag aan hoeveel van deze gerealiseerde woningen de provincie heeft bijgedragen is lastig te beantwoorden. U moet hierbij denken aan enkele duizenden woningen. Het programma BO is betrokken in veel verschillende fases van de planontwikkeling. Soms wordt een rol gespeeld in een vroege fase, bijvoorbeeld door te ondersteunen bij het hard maken van zachte plancapaciteit, soms bij de daadwerkelijke uitvoering en alles daar tussenin. Bovendien is woningbouwontwikkeling een langdurig proces dat van planontwikkeling tot bouw tussen de 5-10 jaar duurt. In de beantwoording van de technische vragen van de CDA-fractie die u nog zult ontvangen wordt een aantal best practices benoemd met daarbij woningaantallen. Dat geeft een indicatie van de inzet van het programma BO.

Programma BO houdt een interne database, ook wel dashboard BO genoemd, bij. Hierin worden alle projecten waar het programma aan bijdraagt bijgehouden, zowel inhoudelijk als financieel. Er wordt per (deel)project o.a. bijgehouden of het een project is vanuit Wonen, Werken (transformatie) of Winkelen (centrumgebieden), aan welke doelen het bijdraagt, of het gaat om een project in een gebiedsontwikkeling en hoeveel er wordt bijgedragen.

Het dashboard is zo opgebouwd dat inzichtelijk gemaakt wordt dat (deel)projecten vaak bijdragen aan meerdere doelen. In het programma BO zijn 18 doelen opgenomen. Het gaat hier naast wonen, werken en winkelen om meekoppelthema's zoals energie, mobiliteit, gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie. Dit houdt in dat een project altijd bijdraagt aan minimaal één van de hoofdthema's wonen, werken of winkelen en vaak ook aan één of meerdere van de meekoppelthema's.

Onderstaande tabel geeft weer hoeveel projecten er hebben bijgedragen aan de opgenomen doelen. Aangezien projecten aan meerdere doelen kunnen bijdragen kan het aantal projecten niet bij elkaar opgeteld worden. Er zit dus een overlap in. De projecten die bij het doel 'vraag en aanbod' staan dragen bijna altijd ook bij aan het doel 'woningbouw'. Voorbeelden hiervan zijn de projecten van de challenge middenhuur, maar ook de projecten met als thema sociale huur (bv. tijdelijke soc. woningen in Houten, ontwikkeling locatie Orlandogebouw in Soest, herontwikkeling Taets van Amerongen in Renswoude). Hetzelfde geldt voor de projecten rondom Vernieuwend opdrachtgeverschap.

Projecten die bij onder het doel 'woonomgeving' vallen zijn vooral de FUHB projecten (Fonds uitplaatsing hinderlijke bedrijven), revitalisering van bestaande wijken en de gebiedsontwikkelingen.

Hoofdoelen programma	Meekoppelthema's	Doel	Aantal projecten
Wonen		1. Woningbouw	106
		2. Vraag aanbod	83
		3. Woonomgeving	47
Werken		4. Transformatie	62
		5. Aantrekkelijke werklocaties	15
		6. Aantrekkelijk vestigingsmilieu	12
Winkelen		7. centrumgebieden	14
	Mobiliteit	8 knooppunt ontwikkeling	6
		9. Stimuleren lopen en fietsen	0
		10. Duurzame stadslogistiek	1
	Energie	11. Aardgasloze wijken	21
		12. Energieneutrale nieuwbouw	21
		13. Verduurzamen bestaande gebouwen	33
		14. Max benutting daken zonne-energie	8
	Gezonde leefomgeving	15. Binnenstedelijke leefkwaliteit	23
		16. Integrale planontwikkeling	3
Klimaatadaptatie	17. Voorbereiding klimaatadaptatie	5	
	18. Beleefbaar water en groen	4	

Regie

De afgelopen periode heeft de provincie met name gewerkt aan een versnelling van de woningbouw door te stimuleren, aanjagen, verbinden en ondersteunen. Daaraan wordt deze periode het instrument van regionale programmering toegevoegd, waarmee de regierol van de provincie in de woningmarkt wordt versterkt. U wordt

hierover separaat geïnformeerd. Gedeputeerde Van Essen heeft in de statenvergadering van 29 januari kort het proces geschetst om te komen tot regionale programmering. Het gaat dan om de woningbehoefte, doorvertaling naar type woningen, locaties en fasering in de tijd. De systematiek wordt uitgewerkt vanuit het programma Omgevingswet, de uitvoering ervan zal voor een belangrijk deel door het programmateam Binnenstedelijke Ontwikkeling worden gedaan.

Voorbeeld gebiedsontwikkelingsproject: Woerden

Achtergrond

Tijdens de kredietcrisis nam de kantorenleegstand enorm toe in de provincie Utrecht. Acht gemeenten met de hoogste kantorenleegstand zijn in samenwerking met provincie aan de slag gegaan om de leegstand terug te dringen. Naast de samenwerking met de verschillende overheden is er ook actief samenwerking gestart met marktpartijen want alleen samen konden we iets doen aan deze kantorenleegstand.

Welke rol neemt de provincie Utrecht

De rol van BO was hierin dus zeer **verbindend** en **faciliterend** naar gemeenten en marktpartijen. Deze aanpak werkte en verschillende gebouwen kregen een nieuwe invulling of werden getransformeerd. Echter dit werkte prima op perceelsniveau maar bood niet de echte meerwaarde om het gebied structureel en toekomstbestendig te maken. Een gebiedsontwikkeling waarin het gebied structureel zou verkleuren (van werken naar wonen) bood wel deze meerwaarde. Primair ligt deze taak bij gemeente als bevoegd gezag maar BO is actief verzocht door gemeente om te participeren in dit proces. De rol van PU was en is hierin veelzijdig:

- Er werd elders opgedane **kennis** via PU ingebracht bij Woerden,
- Vanuit het programma BO zijn **subsidies** verstrekt om meerdere noodzakelijke onderzoeken (stedenbouwkundig, financieel, parkeren en verkeerskundig) te doorlopen
- De provincie Utrecht kan een **onafhankelijke** rol vervullen in dit proces. Daardoor zijn zij een betrouwbare partner voor gemeente en marktpartij.

Resultaten

Dit proces heeft circa drie jaar in beslag genomen en heeft geresulteerd in Structuurvisie Middelland inclusief gebiedsfonds, wat afgelopen november door de Raad is vastgesteld.

Tijdens dit proces heeft de markt en gemeente niet stilgezeten. Er zijn panden getransformeerd of er lopen onderzoeken naar transformatie van deze panden in overeenstemming met de toen nog vast te stellen structuurvisie. In 2018 is vanuit het programma BO de 100 Dagen Challenge gelanceerd. Een van de projecten in deze Challenge was het voormalige FNV kantoor te Woerden. Doel was om binnen 100 dagen een positief collegebesluit te hebben op het integrale plan, waarna tot aankoop kon worden overgegaan. Het resultaat is mede door BO behaald. Zowel marktpartij als gemeente spraken hun waardering uit over de onafhankelijke partner (PU/BO) tijdens de onderhandeling.

Het plan wordt inmiddels voortvarend voortgebracht en de verwachting is dat in 2022-23 de eerste 250 woningen worden opgeleverd waarvan ruim 25% in de sociale sector.

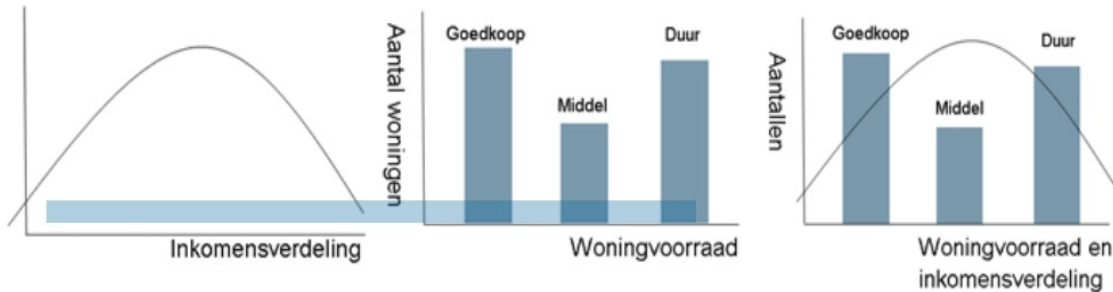
Tenslotte is er vanuit het Rijk/BZK dit proces ook gevolgd vanwege het versnellen van de woningbouwopgave. Door de contacten met BZK vanuit de provincie is er vanuit het Rijk ook een substantiële bijdrage geleverd aan het gebiedsfonds Middelland waarmee de noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte kunnen worden opgepakt. Hierbij hielp naast de warme contacten ook de financiële inspanning die vanuit PU is geleverd aan dit gebiedsfonds.

Versterking middenhuursegment

Achtergrond

- Op de woningmarkt in Nederland is het middensegment sterk ondervertegenwoordigd
- De behoefte aan middenhuur is groter geworden (corporaties mogen minder in dit segment investeren; hypotheekregels strenger; behoefte aan meer flexibiliteit op de woningmarkt etc.)
- Knelpunt: naast het kwantitatieve tekort is er ook een probleem met de betaalbaarheid: er is een grote behoefte aan woningen tussen €700-900; terwijl veel middenhuurwoningen duurder zijn dan € 900
- De doorstroming op de woningmarkt kan worden gestimuleerd door het realiseren van meer (betaalbare) middenhuurwoningen

Figuur 1: De wonderlijke Nederlandse woningmarkt



Welke rol neemt provincie Utrecht

- Het versterken van het middensegment is voor veel gemeenten 'nieuw'. We hebben daarom afgelopen jaren geïnvesteerd in kennisontwikkeling; de ontwikkeling van instrumenten, het ondersteunen/ stimuleren van gemeenten etc.
- Veel partijen (beleggers, ontwikkelaars) werken bovenlokaal. Wij hebben daarom partijen bij elkaar gebracht in netwerkbijeenkomsten voor beleggers, corporaties en gemeenten
- We hebben concrete ondersteuning geleverd aan projecten op lokaal niveau.

Resultaten

- Biedboek: in samenwerking met beleggers is een Biedboek Midden huur opgesteld waarin beleggers een 'aanbod' doen aan gemeenten voor het realiseren van middenhuurwoningen binnen bepaalde criteria. Dit Biedboek is landelijk goed ontvangen
- Rekensessie: voor bestuurders, projectleiders, beleidsmedewerkers is een rekensessie georganiseerd zodat men meer een gedeeld inzicht krijgt in de financiële aspecten rond middenhuur.
- Challenge: in het kader van de Challenge zijn partijen uitgedaagd om met concrete projecten te komen en om knelpunten op te lossen. Er zijn 6 projecten concreet ondersteund
- Toolbox : er is een toolbox in ontwikkeling waarin de juridische instrumenten worden beschreven die gemeenten kunnen gebruiken om afspraken vast te leggen over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuurwoningen
- In een groot aantal gemeenten zijn concrete middenhuurprojecten in ontwikkeling genomen (Utrecht, Zeist, Soest, Amersfoort, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht). In steeds meer woonvisies is de versterking van het middensegment opgenomen als belangrijke opgave.



Voorbeeld ontwikkelen met kwaliteit: stadmakersfonds

Voor de grote hoeveelheid woningen die in onze provincie nodig zijn, zijn we voor een belangrijk deel afhankelijk van de grote ontwikkelaars; zij maken de meters. Maar bij een integrale gebiedsontwikkeling gaat het om méér dan alleen woningen. Het gaat ook om het “maken” van de stad en daarvoor zijn initiatieven van onderop nodig, dus van de inwoners zelf.

Deze “bottum-up initiatieven” kwamen voor het eerst duidelijk naar boven in de crisis-tijd. Grote ontwikkelaars lieten het afweten waardoor kleine initiatieven de ruimte kregen. Nu er weer volop gebouwd wordt, bestaat het risico dat deze kleinere initiatieven de stad worden uitgedrukt, terwijl wij juist het belang zien van deze initiatieven die “jeu” geven aan de stad en de wijken.

De stichting Stadmakersfonds is opgericht om juist dit soort initiatieven enerzijds van coaching, kennis en kunde te voorzien (hoe maak je de stap van een leuk initiatief naar echt ondernemen) en anderzijds van financiering te voorzien. Omdat dergelijke projecten niet in de standaard producten van een bank vallen is het verkrijgen van financiering vaak lastig.

De stichting stadmakersfonds heeft in de eerste helft 2019, uit het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling, een eenmalige subsidie van € 150.000,- ontvangen om de coachings-tak op poten te zetten (na 3 jaar voorzien zij zelf in de kosten) en daarbij een 5-jarige renteloze lening van €1 miljoen. Voorwaarde voor het verkrijgen van de lening is een multiplier effect door co-financiering te garanderen. Zij hebben een partner gevonden in de Triodos bank, die voor elke provinciale euro er gemiddeld €3 tegenover stelt.

De statuten van de stichting Stadmakersfonds zijn zo opgesteld dat alleen projecten die bijdragen aan de programmadoelen van BO in aanmerking komen voor financiering. Het gaat met name om projecten met een “vliegwielt effect” op het betreffende gebied en betekenis hebben voor het bredere stedelijke gebied waarin zij zich bevinden. Daarnaast is een nadrukkelijke voorwaarde dat de initiatiefnemers zich door de experts van de stichting laten adviseren voor het opstellen van een solide businesscase, een bestendig organisatiemodel etc. De afweging wel of niet te financieren maakt de stichting, binnen onze subsidie-voorwaarden en de statuten, samen met de Triodos bank.

Tot slot is het model van de stichting erop gericht dat de middelen van het fonds groeien door (particuliere) investeerders (en de provinciale financiering vervangen) en de toetreding van andere overheden. Door het ontvangen van rente op de verstrekte leningen kan het fonds op termijn zelf de kosten voor de advisering dragen.

Het eerste project dat financiering heeft ontvangen is het Hof van Cartesius in de Utrechtse Cartesiusdriehoek. Om het stadmakersfonds niet alleen voor een puur stedelijk fonds te laten zijn, is een aanvullende harde voorwaarde om in het eerste jaar ook een project in een kleinere gemeente van financiering te voorzien. De gesprekken daarvoor lopen, en die financiering wordt deze zomer verwacht.

Dit stadmakersfonds is uniek in Nederland en kan rekenen op veel belangstelling van andere provincies en gemeenten. Verschillende gemeenten in de provincie overwegen zich inmiddels ook aan te sluiten én andere provincies overwegen, naar ons voorbeeld, zelf ook een provinciale tak van het stadmakersfonds op te richten.

