

PS2012WMC02 – Bijlage 2

# **Binnenstedelijk in beweging**

## **Actieplan 2012-2015**

### **Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling**

23 februari 2012

Behorend bij de Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling

## Inhoud

1	Inleiding .....	3
1.1	Actieplan 2012-2015 en Kadernota.....	3
1.2	Aanleiding en achtergrond.....	3
1.3	Samenvatting uitgangspunten Kadernota.....	4
1.4	Monitoring en bijsturing.....	5
2	Hoofdacties.....	6
2.1	Inleiding .....	6
2.2	Rol en hoofdacties.....	6
2.3	Reguliere en afrondende werkzaamheden .....	6
2.4	I. Regionale afstemming .....	6
2.5	II. Kennisontwikkeling en -deling.....	8
2.6	III. Stimuleren op project/gebiedsniveau .....	9
2.7	IV. Participeren op project/gebiedsniveau.....	11
2.8	Overzicht (in een tabel) .....	12
3	Middelen 2012-2015 .....	14
3.1	Beschikbaar budget 2012-2015 .....	14
3.2	Inzet beschikbare middelen .....	15
3.3	Bestaande regelingen.....	17
	Bijlagen .....	18
	Bijlage 1. Actie A: Initiatief regionale woningmarktprogrammering .....	18
	Bijlage 2. Actie B: Inzet Aanjaagteam met Deskundigenpool .....	19
	Bijlage 3. Actie C: Inzet op partnerschap en projectinvestering.....	20
	Bijlage 4. Actie D: Initiatief platform en programma Woningmarkt.....	21
	Bijlage 5. Actie E: Initiatief programma kantoren.....	22
	Bijlage 6. Actie F: Inzet op wonen met zorg en welzijn.....	23
	Bijlage 7. Actie G: Stimuleren binnenstedelijke kwaliteit/meervoudig ruimtegebruik .....	24
	Bijlage 8. Actie H: Stimuleren (vernieuwende) vormen van opdrachtgeverschap .....	25
	Bijlage 9. Actie I: Verkennen opzet kennis- en ambtenarenpool.....	26
	Bijlage 10. Actie J: Uitwerking en uitvoering financieel instrumentarium en participatie .....	27
	Bijlage 11. Actie K: Monitoring vraag en aanbod.....	27
	Bijlage 12. Afronding bestaande en reguliere acties .....	28
	Bijlage 13. Toelichting enkele bestaande regelingen.....	28

## 1 Inleiding

### 1.1 Actieplan 2012-2015 en Kadernota

#### *Kadernota voor langere termijn*

Dit Actieplan 2012-2015 hoort bij de Kadernota Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling. De Kadernota vormt het raamwerk voor de provinciale aanpak van wonen en binnenstedelijke ontwikkeling in de periode tot 2025. Wij noemen in de Kadernota onze ambities en opgaven (focus), de rol die we daarbij pakken en met welke instrumenten we dit tot uitvoering brengen. De Kadernota is integraal ingestoken, met een nadruk op het onderwerp wonen. Bij de uitwerking van de Kadernota is ruimte geboden aan andere ketenpartijen voor overleg en aanscherping, bijvoorbeeld in de Werkgroep Woningmarkt<sup>1</sup>.

#### *Actieplannen voor kortere termijn*

De Kadernota maken wij verder concreet in Actieplannen, die een kortere periode beslaan dan 2025. Dit biedt de mogelijkheid om per coalitieperiode een uitwerking te maken van de op dat moment benodigde acties en bijbehorend financieel instrumentarium. De Actieplannen zijn dynamische programma's en zetten, binnen de vastgestelde lijnen van de Kadernota, in op flexibiliteit en maatwerk. Eventuele tussentijdse bijsturing van het Actieplan borgen wij in een jaarlijkse monitor.

Voor de eerste periode 2012-2015 (coalitieperiode plus één jaar, om continuïteit in onze activiteiten mogelijk te maken) is het voorliggende Actieplan 2012-2015 opgesteld.

### 1.2 Aanleiding en achtergrond

#### *Hoog blijvende druk op woningmarkt en inzet op binnenstedelijke ontwikkeling*

Utrecht behoort op dit moment tot één van de weinige sterk groeiende provincies van Nederland. Tot 2040 wordt er in Utrecht geen krimp voorzien. De druk op de Utrechtse woningmarkt is dan ook nog steeds hoog. In de Provinciale Structuurvisie (PRS) is een programma opgenomen van 68.000 woningen tot 2025. De provincie maakt daarbij de hoofdkeuze om in te zetten op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de rode contouren.

#### *Grote veranderingen (sinds 2008) bij binnenstedelijke ontwikkeling*

Deze lange termijn opgave wordt momenteel geconfronteerd met een sterk wijzigende context. Sinds 2008 maken zaken als de woningmarktproblematiek, toenemende decentralisatie, beperkte financiële mogelijkheden bij ketenpartijen en toenemende behoefte aan (duurzame) kwaliteitsaspecten binnenstedelijke ontwikkeling een nog ingewikkeldere opgave dan het al was. De blijvende druk op de woningmarkt en de veranderingen in de wereld van wonen en binnenstedelijke ontwikkeling, vragen om een heldere rol van de provincie. De Kadernota geeft voor de provincie handen en voeten aan haar nieuwe verantwoordelijkheid.

#### *Provincie werkt aan vitale dorpen en steden*

De provincie werkt aan vitale dorpen en steden. Dit is het lange termijn doel voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling. Het realiseren van deze ambitieuze opgave ligt voor het grootste deel bij andere ketenpartijen: gemeenten, marktpartijen en eindgebruikers. De provincie werkt samen met deze andere ketenpartijen aan een passend en voldoende woningaanbod in een aantrekkelijke, duurzame en leefbare werk- en woonomgeving. Daarbij zijn ook zaken als bereikbaarheid, voorzieningen en ruimte voor groen en recreatie belangrijk.

---

<sup>1</sup> In de Kadernota is in de bijlagen een toelichting bij diverse begrippen en afkortingen te vinden.

### 1.3 Samenvatting uitgangspunten Kadernota

Dit Actieplan 2012-2015 geeft een concretisering van de Kadernota met de benodigde acties (en bijbehorend financieel instrumentarium) voor de komende periode. We geven hierbij een korte samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten uit de Kadernota.

#### *Rollen en focus op regionaal en project/gebiedsniveau*

De provincie pakt verschillende rollen op om haar ambities voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling te bereiken. Het provinciaal schaalniveau, onze relatief onafhankelijke positie bij binnenstedelijke ontwikkeling en de belangen die wij als provincie hebben, bepalen de manier waarop wij deze rol invullen. Daarin zijn wij ook duidelijk richting externe partijen. De rollen die wij oppakken, zijn:

- Regelgeven (regulerend)
- Procesbegeleiden bij regionale afstemming (stimulerend)
- Kennisontwikkelen en kennisdelen (stimulerend)
- Projectondersteunen: stimuleren en participeren

Deze rollen sluiten elkaar niet uit, maar versterken elkaar. Ze kunnen bij een onderwerp ook gelijktijdig vervuld worden.

#### *Provincie wil het verschil maken: op regionaal en project/gebiedsniveau*

De provincie zet in op activiteiten waarbij de provincie, gezien haar schaalniveau, rol, middelen en belangen, het verschil kan maken. Het gaat om activiteiten op regionaal niveau, zoals reguleren (vanuit provinciaal beleid, de PRS), stimuleren van regionale kennisontwikkeling en –deling en het aanjagen en verbinden op regionaal schaalniveau (gericht op afstemming en het maken van concrete uitvoeringsafspraken). Hiernaast staan de acties op project/gebiedsniveau, waarbij we een stimulerende en participerende rol oppakken. Beide insteken (regionaal en project/gebied) worden naast elkaar toegepast. Onze focus ligt in het begin meer op het maken van regionale afstemmingsafspraken, waarna vervolgens meer op project/gebiedsniveau wordt ingezet.

#### *Sturing*

Het belangrijkste uitgangspunt van de provincie bij het bepalen van de rolopvatting is de afweging tussen de bijdrage van een project aan provinciale ambities (en de onderliggende provinciale doelen) en de mate van inspanning (in fte's, in euro's) die gevraagd wordt voor dat project. Daarnaast vragen wij bij een substantiële ondersteuning op projectniveau om een haalbaarheidsonderzoek (businesscase). Ook stellen wij in de Actieplannen randvoorwaarden op voor inzet van de provincie. Aspecten die daarbij een rol kunnen spelen, (geen uitputtende lijst) zijn:

- bijdrage (substantieel aandeel) aan de totale binnenstedelijke opgave van een gemeente volgens de PRS,
- passendheid bij provinciaal ruimtelijk beleid, waaronder de PRS (denk onder andere aan de voorkeursvolgorde),
- mate van 'positieve energie' bij betrokken gemeente(n) en andere ketenpartijen,
- bijdrage aan leefbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid, klimaatbestendigheid, tijdelijk gebruik/herbestemming en/of functiemenging en meervoudig ruimtegebruik,
- integrale insteek (meekoppelende belangen) vanuit wonen en bijvoorbeeld mobiliteit, werken en/of natuur en landschap.

#### *Doel en ambities/opgaven*

De provincie werkt aan vitale dorpen en steden met een integrale benadering van werken, mobiliteit, recreatie en wonen. Wij pakken dit thema actief op aan de hand van de volgende ambities:

#### **Ambitie 1: Beter afstemming van vraag en aanbod woning en woonomgeving**

1. Aanjagen op vraag afgestemd aanbod
2. Stimuleren opnamevermogen

3. Activeren ketenpartijen

**Ambitie 2: Efficiënt ruimtegebruik**

4. Terugbrengen van structurele leegstand kantoren
5. Stimuleren tijdelijk gebruik niet (volledig) benutte gebieden
6. Stimuleren van meervoudig ruimtegebruik

**Ambitie 3: Toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit**

7. Ondersteunen ambities van ketenpartijen voor woning en woonomgeving (project/gebied)
8. Stimuleren kwalitatieve opgave woning/woonomgeving (regionaal)

*Inzet beschikbaar budget en instrumenten*

De provincie streeft naar een zo efficiënt mogelijke inzet van de haar beschikbare middelen door zoveel mogelijk bundeling van doelstellingen en budgetten (zowel intern als extern). Flexibiliteit en het leveren van lokaal maatwerk staan daarbij voorop. Het per Actieplanperiode beschikbare programmabudget wordt hier in het Actieplan, binnen het raamwerk van de Kadernota, op ingericht.

Om vanuit de provinciale rol te werken aan bovenstaande ambities zetten wij vier groepen instrumenten in:

- werkmethode van aanjagen/verbinden,
- kennisoverdracht,
- (bovenlokaal) afstemmen en afspraken maken,
- financiële instrumenten.

De instrumenten sluiten elkaar niet uit, maar versterken elkaar. Ze kunnen eventueel ook gelijktijdig ingezet worden.

## **1.4 Monitoring en bijsturing**

*Dynamisch programma*

Het Actieplan is, binnen de vastgestelde lijnen van de Kadernota, een dynamisch programma dat afhankelijk van behoefte en mogelijkheden kan worden aangepast. Deze tussentijdse bijsturing is nodig door de voorlopig blijvende veranderingen op de woningmarkt en de behoefte vanuit de andere ketenpartijen aan maatwerk en flexibiliteit. Ook gebruiken we deze mogelijkheid van tussentijdse bijsturing om samen met ketenpartijen onze nieuwe rol voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling verder te ontwikkelen en vorm te geven.

*Jaarlijkse monitoring en bijsturing*

Wij borgen deze bijsturing in een jaarlijkse monitor. Daarin kijken we naar de actualiteit en voortgang van de acties en evalueren de balans tussen onze inspanningen en de bijdrage aan onze ambities en opgaven voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling. Indien noodzakelijk of gewenst, kunnen acties of projecten worden gewijzigd, beëindigd, toegevoegd of vernieuwd.

## **2 Hoofdacties**

### **2.1 Inleiding**

Onze provinciale belangen en rollen, de context van de ontwikkelingen op gebied van wonen en binnenstedelijke ontwikkeling en kaderstellende beleidsstukken zoals de PRS, zorgen voor onze focus in dit werkveld. Dit in de vorm van drie ambities, die zijn geconcretiseerd in acht bijbehorende opgaven. In dit hoofdstuk is de concrete uitwerking hiervan te vinden. Een nadere toelichting bij de rol en sturingsfilosofie van de provincie staat in de Kadernota.

### **2.2 Rol en hoofdacties**

#### *Nieuwe rol provincie*

De lange termijn (woningbouw)opgave in onze provincie in combinatie met de nieuwe, vooral door de crisis opgestarte, dynamiek geeft een extra dimensie aan het al complexe werkveld. Binnen deze sterk gewijzigde context pakt de provincie haar deels nieuwe rol op. De provincie fungeert met name als stimulerende procesondersteuner, ook gezien de beperkte middelen. Het merendeel van onze acties (drie van de vier hoofdacties die we onderscheiden) zet in op stimuleren. Duidelijk is dat de (deels) nieuwe rol van de provincie ook andere inzet en competenties van provinciale medewerkers vraagt. Wij gaan, met extra aandacht voor deze kennis en vaardigheden, werken aan de invulling van onze rollen.

#### *Vier hoofdacties*

De hoofdacties geven, in samenhang met onze rol, aan *wat* de provincie gaat doen om haar doel en ambities voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling te behalen. Vanuit dit Actieplan 2012-2015 werken wij aan wonen en binnenstedelijke ontwikkeling met de volgende hoofdacties:

- I. Regionale afstemming (stimulerend)
- II. Kennisontwikkeling en –deling (stimulerend)
- III. Stimuleren op project/gebiedsniveau
- IV. Participeren op project/gebiedsniveau

In dit hoofdstuk volgt een toelichting bij deze hoofdacties. Onze insteek is dat de hoofdacties bijdragen aan meerdere van onze ambities en opgaven. Zo werken wij, vanuit onze stimulerende en participerende rol, efficiënt en effectief aan wonen en binnenstedelijke ontwikkeling. Hoe de acties precies helpen om onze ambities en opgaven te bereiken, is nader omschreven in de Kadernota.

### **2.3 Reguliere en afrondende werkzaamheden**

Naast het nastreven van onze ambities met de hoofdacties hebben wij ook onze reguliere werkzaamheden, zoals uitvoering van de Huisvestingswet (met het toezicht op huisvestingsgerechtigden), verdere ontwikkeling van onze kennis en vaardigheden over gebiedsontwikkeling en het flexibel en maatwerkgericht omgaan met ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld dynamische bestemmingsplannen). Ook is er een aantal bestaande regelingen dat nog doorloopt in deze coalitieperiode, zoals het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen, Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven, Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, Startersfonds en Stimulering Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De werkzaamheden hiervoor bestaan met name uit monitoring, afronding en evaluatie van de regelingen.

### **2.4 I. Regionale afstemming**

Onze eerste stimulerende hoofdactie is regionale afstemming. In de volgende tabel wordt deze actie nader toegelicht.

## **Regionale afstemming Stimulerend**

- Rol:** Stimulerend op regionaal niveau. Op basis van het schaalniveau waarop wij werken en de relatief onafhankelijke positie die de provincie heeft, kunnen wij een goede rol vervullen bij het maken van (boven)regionale afspraken voor een betere afstemming van vraag en aanbod. Kwantitatief en kwalitatief, bijvoorbeeld gericht op woonomgeving, duurzaamheid of zorg/levensloopbestendigheid. Rekening houdend met de rijksdoelstellingen voeren provincies de regie over de integratie en afweging van de ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang.
- Korte toelichting:** De provincie Utrecht vindt het maken van (regionale) afspraken in de binnenstedelijke opgave belangrijk voor een betere afstemming van vraag en aanbod en een gezonde woningmarkt. Ook bij veel partijen (gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen) groeit de behoefte aan meer afstemming en samenhang. Het bundelen van de krachten maakt de regio sterker en dat is lokaal ook winst. Deze benadering is niet alleen van toepassing op woningbouw en de kwaliteit van wonen, maar ook op kantoren, bedrijventerreinen en voorzieningen.
- Uiteindelijke doel is een continue proces van afstemming over de woningbouw (in al haar facetten) tussen alle ketenpartijen in een regio. Partijen zijn blijvend met elkaar in gesprek en wisselen informatie uit.
- Eerste stap is dat bovenlokale samenwerking en programmering van onderop moet komen. Voor een succesvol resultaat moeten partijen zelf het belang van samenwerking inzien. Gemeente en regio's (en betrokken ketenpartijen) zijn zelf eindverantwoordelijk voor de inhoud en het proces.
  - Als tweede stap gaat de provincie regionale programmering (en het maken van afspraken) actief stimuleren en partijen in een regio hierbij monitoren en faciliteren. Juist vanwege de lokale belangen die er spelen, zijn wij een onafhankelijke, aanjagende en verbindende partij.
  - Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft bij de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering heeft de provincie, vanuit het Rijk, een rol om te zorgen dat die samenwerking alsnog tot stand komt (stap drie).
- Prestaties:** In alle (sub)regio's en gemeenten is het onderwerp regionale afstemming op de agenda gezet en de mogelijkheden verkend. Afhankelijk van het draagvlak is in minimaal één tot drie (sub)regio's gestart met het proces rondom regionale afstemming.
- Beoogde acties:**
- Gesprekken aangaan met gemeenten en ketenpartijen in de regio's om dit thema op de kaart te zetten en houden. Uit deze gesprekken kan voortkomen dat in meerdere regio's een dergelijk proces van de grond komt.
  - Eerste gesprekspartner is het al bestaande samenwerkingsverband en/of de grootste gemeente in de regio.
  - Start van de pilot in de regio Amersfoort (zie actie A, Initiatief regionale programmering)
- Inclusief:** Bij regionale afstemming is in ieder geval aandacht voor (zie bijlagen voor toelichting bij de acties):
- Initiatief regionale woningmarktprogrammering (actie A)
  - Inzet Aanjaagteam met deskundigenpool (actie B)

- Inzet op partnerschap en projectinvestering (actie C)
- Initiatief programma en platform woningmarkt (actie D)
- Initiatief programma kantoren (actie E)
- Inzet op wonen met welzijn en zorg (actie F)
- Uitwerking en uitvoering financieel instrumentarium (actie J)
- Monitoring vraag en aanbod (actie K)

## 2.5 II. Kennisontwikkeling en -deling

Onze tweede stimulerende hoofdactie is kennisontwikkeling en -deling. In de volgende tabel wordt deze actie nader toegelicht.

### **Kennisontwikkeling en -deling Stimulerend**

**Rol:** Stimulerend op regionaal en project/gebiedsniveau. Door haar bovenregionale positie kan de provincie prima functioneren als (provinciespecifieke) kennismakelaar. Het past ook bij de provinciale opvatting dat de gewenste veranderingen in het werkveld samen met andere ketenpartijen gemaakt moeten worden. Daarnaast draagt kennisdeling bij aan de verbreding van het netwerk.

**Korte toelichting:** Wij verzamelen provinciespecifieke data en ontwikkelen en delen kennis, en monitoren voortgang en ontwikkeling op de woningmarkt. De provincie wil hierbij als loket fungeren om kennis te delen en nieuwe initiatieven te ondersteunen. De bestaande loketfunctie van (het Aanjaagteam van) de provincie voor wonen in brede zin wordt verder uitgebouwd. Onze klantgerichte benadering krijgt nog meer vorm. We willen de loketfunctie hierbij breed inzetten, zodat er één loket is voor meerdere provinciale thema's verbonden aan wonen, zoals energievraagstukken of zorg en welzijn.

Kennisdeling zetten wij thematisch (bijvoorbeeld over woningmarkt, kantoren, meervoudig ruimtegebruik) en projectgericht (locatie, ambitie- en doelgroepgerichte informatie) in. Afhankelijk van het beoogde doel delen wij kennis op een interactieve wijze tussen personen of verspreiden wij kennis breder via verschillende (digitale) media. Voor kennisdeling zien wij de volgende interactieve en verspreidingsinstrumenten:

- *netwerkbijeenkomsten/expertmeetings*,  
Voor provinciespecifieke kennisdeling over inhoudelijke onderwerpen en het stimuleren en ondersteunen van specifieke projecten organiseert de provincie expertmeetings. Hiermee biedt de provincie tevens een platform voor partijen om tot nieuwe samenwerkingen te komen en elkaars kwaliteiten te leren kennen om uitwisseling te kunnen bevorderen.
- *individuele gesprekken met ketenpartijen en belanghebbenden*,  
Door het voeren van individuele gesprekken komt de provincie in aanraking met vernieuwende kennis en kan deze worden ontsloten. Ook biedt dit mogelijkheden om partijen met elkaar in contact te brengen, zodat nieuwe verbindingen en samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan.
- *(digitale) verspreidingsmedia*.  
Wij zorgen voor kennisdeling via verschillende media, waarbij de voorkeur uitgaat naar de digitale vorm. Hierdoor blijven samenwerkingspartners en ketenpartijen op de hoogte van de laatste provinciale ontwikkelingen en wordt de aanwezige kennis op eenvoudige wijze toegankelijk gemaakt.



- Prestaties: Afhangelijk van vraag en draagvlak wordt thematisch of projectgericht provinciespecifiek gemonitord of kennis ontwikkeld en gedeeld.
- Randvoorwaarden: De kennis- of netwerkvraag heeft een provinciespecifiek karakter: meerdere ketenpartijen moeten in de provincie met dit punt zitten en niet zelf of via andere (landelijke) kanalen tot een oplossing kunnen komen.
- Beoogde acties:
- Opzetten intern netwerk voor kennisontwikkeling en –deling en monitoring, en dit ontsluiten voor andere ketenpartijen (één-loket-gedachte).
  - Aansluiten bij acties voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling en daar input aan leveren.
- Inclusief: Bij kennisontwikkeling en –deling is in ieder geval aandacht voor (zie bijlagen voor toelichting bij de acties):
- Initiatief regionale woningmarktprogrammering (actie A)
  - Inzet Aanjaagteam met deskundigenpool (actie B)
  - Inzet op partnerschap en projectinvestering (actie C)
  - Initiatief programma en platform woningmarkt (actie D)
  - Initiatief programma kantoren (actie E)
  - Inzet op wonen met welzijn en zorg (actie F)
  - Stimuleren binnenstedelijke kwaliteit/meervoudig ruimtegebruik (actie G)
  - Stimuleren vormen opdrachtgeverschap (actie H)
  - Verkenning kennisnetwerk- en ambtenarenpool (actie I)
  - Uitwerking en uitvoering financieel instrumentarium (actie J)
  - Monitoring vraag en aanbod (actie K)

## 2.6 III. Stimuleren op project/gebiedsniveau

Onze derde stimulerende hoofdactie is stimuleren op project- en gebiedsniveau. In de volgende tabel wordt deze actie nader toegelicht.

### **Stimuleren op project/gebiedsniveau** **Stimulerend**

- Rol: Stimulerend op project/gebiedsniveau, in de rol van procesondersteuner. Vanuit ons belang voor een blijvend aantrekkelijke provincie stimuleren wij ketenpartijen om tot haalbare en creatieve oplossingen te komen voor een project/gebiedsontwikkeling en ondersteunen wij het proces, met name aan de voorkant van ontwikkelingen.
- Korte toelichting:
- Wij willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. Een zoveel mogelijk op de vraag afgestemd aanbod van woningen en woonomgevingen is daarbij een essentieel onderdeel. Vanuit de provincie en de ketenpartijen is er daarom een blijvende behoefte om woningbouwprojecten in het veld aan te jagen.
  - De provincie ondersteunt gemeenten en andere ketenpartijen bij het oplossen van knelpunten en het benutten van kansen bij het realiseren van woningen en woonomgevingen.
  - Aanjagen is een actieve, integrale en maatwerkgerichte aanpak van de provincie als een locatieontwikkeling stroef of vastloopt, bijvoorbeeld door financieringsproblemen, ontbrekende expertise of gebrek aan overeenstemming tussen partijen.

Prestaties: Afhangelijk van de behoefte en het draagvlak bij partijen per jaar minimaal 10 tot 15 woningbouwprojecten versnellen en kwalitatief een impuls te geven.

Randvoorwaarden: De criteria die wij toepassen om projecten (stimulerend ) te steunen, zijn:

- levert (voor de betreffende gemeente) een substantieel aandeel in de totale binnenstedelijke opgave volgens de PRS,
- past qua grootte en karakter binnen de eigen kern/gemeente,
- past in provinciaal ruimtelijk beleid, waaronder de PRS (denk onder andere aan de voorkeursvolgorde),
- heeft 'positieve energie' bij betrokken gemeente(n) en andere ketenpartijen,
- er is zicht op de mate van haalbaarheid en uitvoerbaarheid en marktpotentie,
- heeft aandacht voor locatie- en consumentgericht ontwikkelen,
- heeft een meerwaarde als toekomstgericht wordt ingestoken op leefbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid of klimaatbestendigheid, tijdelijk gebruik/herbestemming en/of functiemenging en meervoudig ruimtegebruik,
- betrokken partijen zetten in op co-financiering,
- heeft een meerwaarde als in regionaal verband sprake is van strategisch belang en daarmee bij de betrokken partijen een hoge prioriteit heeft gekregen in hun programmering,
- heeft een meerwaarde als integraal wordt ingestoken vanuit wonen, mobiliteit/bereikbaarheid, werken, natuur en landschap,
- heeft een meerwaarde als er een provinciale subsidie voor woningbouw of stedelijke vernieuwing is toegekend,
- heeft een meerwaarde als het anderen tot voorbeeld kan dienen en zich hiertoe wil inzetten.

Beoogde acties:

- Via gesprekken met gemeenten en andere ketenpartijen actief op zoek naar projecten die een (laatste) zetje nodig hebben en waar de inzet van de provincie het verschil kan maken. Mogelijke projecten volgen ook uit Platform Woningmarkt.
- Bij knelpunten of kansen kan de provincie afhankelijk van de vraag verschillende acties inzetten:
  - Advies en meedenkkraft (kennisdelen organiseren, inzet eigen expertise)
  - Inzet van procesmanagers en planeconomen (vanuit de Deskundigenpool),
  - Experimenten initiëren en begeleiden,
  - Mediation inzetten tussen partijen (de provincie wordt door partijen gezien als een neutrale partij),
  - Verbindingen en netwerkdeling in de gehele keten faciliteren en mogelijk in de toekomst de inzet van de ambtenarenpool.

Inclusief: Bij het aanjagen op projectniveau is in ieder geval aandacht voor (zie bijlagen voor toelichting bij acties):

- Inzet Aanjaagteam met deskundigenpool (actie B)
- Initiatief programma en platform woningmarkt (actie D)
- Initiatief programma kantoren (actie E)
- Inzet op wonen met welzijn en zorg (actie F)
- Stimuleren binnenstedelijke kwaliteit/meervoudig ruimtegebruik (actie G)
- Stimuleren vormen opdrachtgeverschap (actie H)
- Uitwerking en uitvoering financieel instrumentarium (actie J)

## 2.7 IV. Participeren op project/gebiedsniveau

Onze participerende hoofdactie is participeren op project- en gebiedsniveau. In de volgende tabel wordt deze actie nader toegelicht.

### Participeren op project/gebiedsniveau Participerend

Rol:	Participerend op project/gebiedsniveau. Dit houdt in dat de provincie actief en eventueel risicodragend in projecten en gebiedsontwikkelingen stapt. Vanuit ons belang voor een blijvend aantrekkelijke provincie en onze relatief onafhankelijke positie doen wij mee met de betrokken ketenpartijen en dragen (gedeelde) verantwoordelijkheid.
Korte toelichting:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wij willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. Een zoveel mogelijk op de vraag afgestemd aanbod van woningen en woonomgevingen is daarbij een essentieel onderdeel. Vanuit de provincie en de ketenpartijen is er daarom een blijvende behoefte om woningbouwprojecten in het veld aan te jagen.</li><li>• Naast de stimulerende aanjaagrol, wil de provincie waar nodig en gewenst ook een participerende rol vervullen.</li><li>• Voor participatie is het voor de provincie belangrijk dat er zicht is op meekoppelende belangen (bijvoorbeeld mobiliteit, natuur en landschap, werken) en daarmee een gebiedsontwikkeling op gang komt. Zie verder de randvoorwaarden hieronder. De link met IGP wordt hierbij duidelijk gelegd.</li><li>• Over participatie en inzet van financiële instrumenten is meer te lezen in hoofdstuk 6 van de Kadernota.</li></ul>
Prestaties:	Afhankelijk van de behoefte en het draagvlak bij partijen in 2-5 projecten participeren, waarbij de sterke verbinding met IGP gezocht wordt. Mogelijke verschuiving van projecten tussen de programma's is mogelijk.
Randvoorwaarden:	De criteria die wij toepassen om projecten (participerend) te steunen, zijn: <ul style="list-style-type: none"><li>• levert (voor de betreffende gemeente) een substantieel aandeel in de totale binnenstedelijke opgave volgens de PRS,</li><li>• past qua grootte en karakter binnen de eigen kern/gemeente,</li><li>• past in provinciaal ruimtelijk beleid, waaronder de PRS (denk onder andere aan de voorkeursvolgorde),</li><li>• heeft 'positieve energie' bij betrokken gemeente(n) en andere ketenpartijen,</li><li>• ontwikkelt locatie- en consumentgericht,</li><li>• draagt toekomstgericht bij aan leefbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid, klimaatbestendigheid, tijdelijk gebruik/herbestemming en/of functiemenging en meervoudig ruimtegebruik,</li><li>• wordt integraal ingestoken (meekoppelende belangen) vanuit wonen en bijvoorbeeld mobiliteit/bereikbaarheid, werken en/of natuur en landschap,</li><li>• er is zicht op de mate van haalbaarheid en uitvoerbaarheid (business case) en de marktpotentie,</li><li>• betrokken partijen zetten in op co-financiering,</li><li>• heeft een meerwaarde als in regionaal verband sprake is van strategisch belang en daarmee bij de betrokken partijen een hoge prioriteit heeft gekregen in hun programmering,</li><li>• heeft een meerwaarde als er zicht is op het mogelijke maatschappelijke rendement (MKBA),</li></ul>

- heeft een meerwaarde als er een provinciale subsidie voor woningbouw of stedelijke vernieuwing is toegekend,
- heeft een meerwaarde als het anderen tot voorbeeld kan dienen en zich hiertoe in wil zetten.

Beoogde acties:

- Via gesprekken met gemeenten en andere ketenpartijen actief op zoek naar projecten die een (laatste) zetje nodig hebben en waar de inzet van de provincie het verschil kan maken. Mogelijke projecten volgen ook uit Platform Woningmarkt.
- Bij knelpunten en kansen kan de provincie na het afwegen van stimulerende acties, overgaan tot een participerende rol van de provincie door een financiële bijdrage te leveren (projectinvestering) en een actieve rol in te nemen.

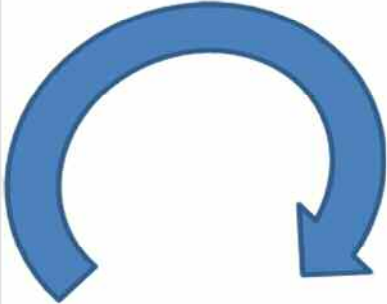
Inclusief:

- Bij het participeren op projectniveau is in ieder geval aandacht voor (zie bijlagen voor toelichting):
- Inzet op partnerschap en projectinvestering (actie C)
  - Uitwerking en uitvoering financieel instrumentarium (actie J)

## 2.8 Overzicht (in een tabel)

De bijgevoegde tabel geeft een overzicht van de volgende onderwerpen:

- Hoe dragen de nu opgestelde acties bij aan de ambities en opgaven?
- Welke van de nu opgestelde acties zijn gegroepeerd onder welke hoofdacties? En dragen daar dus aan bij?

Actieplan Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling 2012-2015																
AMBITIES	OPGAVEN															
vraag en aanbod	1	aanjagen op vraag afgestemd aanbod	X	X	X	X		X		X	X	X	X			
	2	stimuleren opnamevermogen		X	X	X				X	X	X	X			
	3	activeren ketenpartijen		X	X	X				X	X	X	X			
efficiënt ruimtegeb.	4	terugbrengen structurele leegstand kantoren		X	X		X				X	X				
	5	stimuleren tijdelijk gebruik niet benutte gebieden		X	X				X		X	X				
	6	stimuleren meervoudig ruimtegebruik		X	X				X		X	X				
binnenst. kwaliteit	7	ondersteunen ambities ketenpartijen (project/gebied)		X	X				X		X	X				
	8	stimuleren kwalitatieve opgave (regionaal)		X	X	X		X			X	X	X			
	<b>ACTIES</b>		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>J</b>	<b>K</b>			
				initiatief regionale woningmarktprogrammering		inzet aanjaagteam met deskundigenpool		inzet op partnerschap en projectinvestering		initiatief platform en programma woningmarkt		initiatief programma kantoren		inzet op wonen met welzijn en zorg		
				stimuleren meervoudig ruimtegebruik/binnenstedelijke kwaliteit		stimuleren vormen opdrachtgeverschap		verkennen kennisnetwerk- en ambtenarenpool		uitwerking en uitvoering financieel instrumentarium		monitoring vraag en aanbod		reguliere werkzaamheden*		
				implementatieverantwoordelijke		afronding fonds stedelijk bouwen en wonen (bestaand)		afronding investeringsbudget stedelijke vernieuwing (bestaand)		afronding startersfonds (bestaand)		stimuleren CPO (bestaand)		afronding fonds uitplaatsing hinderlijke bedrijven (bestaand)		
			<b>ACTIES</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>J</b>	<b>K</b>	<b>regulier en afrondend</b>	
			I	regionale afstemming (stimulerend)	X	X	X	X	X	X			X	X		
			III	kennisontwikkeling en -deling (stimulerend)	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
			II	stimuleren projectniveau (stimulerend)		X		X	X	X	X	X	X			
			IV	participeren projectniveau (participerend)			X						X			
			<b>HOOFDACTIES</b>													
			<i>reguliere werkzaamheden*= waaronder toezicht huisvesting van verblijfsgerechtigden, stimuleren flexibiliteit en maatwerk in ruimtelijke procedures</i>													

### 3 Middelen 2012-2015

#### 3.1 Beschikbaar budget 2012-2015

##### *Eenmalig budget binnenstedelijke opgave (Coalitieakkoord 2011-2015)*

Voor uitvoering van het Actieplan is in het Coalitieakkoord 2011-2015 een eenmalige budget van € 10 miljoen beschikbaar gesteld voor de binnenstedelijke opgave. Toekenning van deze middelen aan het beleidsprogramma wordt ingezet op basis van de financiële spelregels uit de Kadernota Begrotingen 2012-2015.

##### *Najaarsrapportage 2011 herprioritering*

In de Najaarsrapportage 2011 heeft een herprioritering plaatsgevonden van de coalitiemiddelen 2007-2011. Hieruit is een bedrag van € 0,966 miljoen beschikbaar gekomen voor Binnenstedelijk wonen. Dit bedrag is toen gelabeld gestort in de algemene reserve. Dit bedrag wordt uit algemene reserve overgeheveld naar het beleidsprogramma voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling.

##### *Budget voor doorlopende werkzaamheden*

Hiernaast zetten wij in 2012 een budget in voor doorlopende stimulerende werkzaamheden, zoals het Aanjaagteam Woningbouw en de inzet van de Deskundigenpool. Het gaat om € 1.015.000 dat is opgenomen in de begroting 2012 als budget woningbouwproductie.

Totaal beschikbare middelen voor het Actieplan 2012-2015 is € 11,981 miljoen (€ 10 miljoen + € 1,015 miljoen + € 0,966 miljoen). Het bedrag van € 10,966 miljoen (€ 10 miljoen + € 0,966 miljoen) wordt in de nieuw in te stellen reserve gestort, en vervolgens opgenomen in de meerjarenbegroting 2012-2015.

##### *Bundeling RAP 2012-2015 en IGP*

Door de integraliteit van het thema, kan bundeling plaatsvinden van de beschikbare budgetten van het RAP 2012-2015 en het Integraal Gebiedsontwikkelingsprogramma (IGP). Dit gebeurt alleen als een actie meerdere beleidsdoelstellingen van de provincie dient en bundeling van budgetten tot een substantiële meerwaarde leidt.

- **IGP** is programmerend voor de inzet van provinciale middelen en de eventuele capaciteit. Het gaat om ruimtelijk afgebakende gebieden waar het realiseren van meervoudige doelen en ambities van de provincie aan de orde is. Ook vanuit een thematische uitwerking of behoefte vanuit het gebied zelf kan de urgentie be- of ontstaan om een gebied te gaan ontwikkelen (bijvoorbeeld: Kop van Isselt, Utrecht-Oost). Naargelang de invulling van de rol door de provincie en de beschikbare middelen en capaciteit levert het IGP de regie, de coördinatie en/of een budget.
- **RAP 2012-2015** is een programma dat uitwerking geeft aan een aantal belangrijke beleidsthema's van de PRS en is als actieprogramma gekoppeld aan de PRS. Het geeft verbinding tussen het ruimtelijk beleid en andere beleidsvelden.
- Daarnaast bestaan er ook voor andere **beleidsdoelen** uitvoeringsprogramma's waaraan provinciale middelen zijn gekoppeld, bijvoorbeeld voor groen (AVP) en mobiliteit (SMPU).

##### *WOMU mogelijk op lange termijn*

Het doel is om op termijn te werken via een op te richten Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU, een rechtspersoon buiten de provincie) voor wonen. De inrichting van een 'woon'- maatschappij binnen de OMU

is op dit moment nog te vroeg. De OMU wordt eerst ingezet bij de herstructurering van bedrijventerreinen. Als er meer zicht is op het functioneren en de beste werkwijze, wordt mogelijk doorgewerkt aan een wooncomponent bij deze OMU. Dit is naar verwachting op z'n vroegst medio 2013. Hoe deze 'WOMU' er vervolgens uit komt te zien, heeft onder andere te maken met de evaluatie van de OMU en de toepasbaarheid op de ambities voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling. Wij gaan al wel aan de slag met de voorbereiding.

### 3.2 Inzet beschikbare middelen

#### *Flexibiliteit en maatwerk*

De huidige marktomstandigheden rond vastgoed, de vele betrokken partijen en de bijbehorende veranderende werkwijzen voor bijna alle ketenpartijen maken een precieze fasering van de middelen voor de komende vier jaar lastig. Een exacte fasering zou voortdurend formele bijstelling behoeven. Om flexibiliteit en maatwerk te kunnen leveren, werken we in dit Actieplan 2012-2015 met een incidenteel programmabudget ('reserve Binnenstedelijke Opgave') van €10 miljoen (plus € 0,966 miljoen uit de herprioritering van de coalitiemiddelen 2007-2011 in de Najaarsrapportage 2011). Dat wordt gebruikt voor stimuleren (regionale afstemming, kennisontwikkeling en –deling en stimuleren op projectniveau) en participeren (op projectniveau). Dit geeft de vrijheid en mogelijkheid om naar gelang urgentie en actualiteit de beste keuzes te maken bij de inzet van de middelen.

#### *Drie manieren inzet programmabudget*

Binnen het programmabudget kan geld op drie manieren ingezet worden:

- via directe beïnvloeding van de *processen* in de woningmarkt (bijvoorbeeld met inzet op regionale afstemming, kennisdeling en stimuleren van het proces op een aanjagende wijze),
- via het *financieel instrumentarium* en
- via *participatie* in complexe projecten en gebiedsontwikkeling.

Voor de inzet van het *financiële instrumentarium* is het noodzakelijk om een wettelijke verankering te maken in een uitvoeringsverordening op basis van de Algemene Subsidieverordening (ASV). Hiermee kunnen aanvragen gereguleerd worden (zie actie J in bijlage 10).

Voor het onderdeel *participatie* willen wij slagvaardig kunnen optreden. Provinciale Staten zal worden verzocht om de besluitvorming daarover conform de in dit actieplan gestelde kaders aan Gedeputeerde Staten te delegeren. Echter, omdat bij participatie gestreefd wordt naar bundeling van middelen met het IGP en besluitvorming over deze budgetten en bijbehorende procedures pas later plaats vindt, wordt deze besluitvorming afgewacht. In de tussentijdse periode zullen de kaders voor participatie nader uitgewerkt worden.

In onderstaande tabel staat een overzicht van het financiële instrumentarium en de verschillende vormen van participatie die voor de komende actieplanperiode uitgewerkt en ingezet worden.

Naam instrument	Wat is het?	Wanneer in te zetten?	Risico's?	Opmerkingen
Garantstelling	Een borgstelling of afname garantie van enkele woningen om de start bouw van een groter woningbouwproject mogelijk te maken.	Bij die projecten die een sleutelfunctie hebben waardoor andere woningbouwprojecten en/of gebiedsontwikkeling vertragen of zelfs geheel tot stilstand (dreigen te) komen.	Gering. Omdat er een gezeerd onderpand in de vorm van vastgoed wordt verlangd inclusief een opslag om eventuele kosten, als de garantstelling moet worden ingelost, te dekken.	Bijvoorbeeld bij onvoldoende voorverkooppercentage om de afname van het laatste stukje woningen te garanderen. In de verordening wordt vastgesteld tot aan welke bedragen garantstellingen mogen uitstaan.
Rentekorting	Financiële ondersteuning bij	Wanneer een project door factoren buiten de	Geen. Hier gaat het om een subsidie waarbij de	Bijvoorbeeld om een uitgestelde groundbetaling via

	oplopende rentelasten die veroorzaakt zijn door ernstige vertragingen in de ontwikkel- en verkoopfase van een project. Bedoeld om partijen de laatste zet te geven om te gaan starten met bouwen.	invloedsfeer van de ketenpartijen om ernstig in de vertraging is gekomen. Partijen dienen aan te kunnen tonen zelf alle opties en mogelijkheden te hebben onderzocht en ingezet.	voorwaarde 'binnen 6 maanden starten met bouw' geldt, anders komt de subsidie te vervallen.	een compensatie van de rentelasten mogelijk te maken Door een vergoeding te vragen kan het deels revolverend worden gemaakt.
Financiële prikkel innovatie en kwaliteit	Een beperkte financiële prikkel om een gewenste ontwikkeling te stimuleren en daarmee op gang te krijgen. Bij winstgevende realisatie dient de investering van de provincie te worden terugbetaald.	Bij innovatieve werkwijzen in de woningmarktketen (zoals vernieuwend opdrachtgeverschap) en bij realisatie van binnenstedelijke kwaliteit.	Geen. Het gehele budget hiervoor wordt gezien als een (deels revolverend) subsidiebudget, waarbij de resultaten die winstgevend zijn leiden tot terugbetaling van de financiële prikkel. Deze gelden kunnen opnieuw ingezet worden.	Bij verbetering van binnenstedelijke kwaliteit is de verwachting dat de financiële prikkels terugvloeiën laag (maar niet uitgesloten), bij innovatieve werkwijzen zal een veel groter percentage leiden tot terugvloeiende middelen.
Participatie rechtstreeks	Publiek private samenwerking, waarbij de provincie deelneemt in een project met een bepaald financieel aandeel.	Bij stagnerende gebiedsontwikkelingen met een of meerdere provinciale belangen, zoals woningbouw, herstructurering en transformatie	Beperkt tot de gepleegde financiële inzet. Daarnaast wordt vastgelegd dat bij winst de gepleegde inzet terugbetaald wordt met een evenredig deel van de opbrengsten. Door het van te voren verlangde haalbaarheidsonderzoek (de business case) en actieve inbreng van expertise, procesinrichting en –begeleiding kunnen risico's beperkt worden.	Zoveel mogelijk gebundeld met IGP.
Participatie via investeringsfonds en/ontwikkelingsmaatschappij (WOMU)	Meerdere overheden en partijen kunnen lokaal/regionaal participeren in ontwikkelingen via een investeringsfonds of ontwikkelingsmaatschappij	Bij stagnerende gebiedsontwikkelingen met een of meerdere provinciale belangen, zoals woningbouw, herstructurering en transformatie	Beperkt tot de gepleegde financiële inzet. Daarnaast wordt vastgelegd dat bij winst de gepleegde inzet terugbetaald wordt met een evenredig deel van de opbrengsten. Door het van te voren verlangde haalbaarheidsonderzoek (de business case) en actieve inbreng van expertise, procesinrichting en –begeleiding kunnen risico's beperkt worden.	De evaluatie van de OMU wordt afgewacht voordat met de WOMU wordt gestart

#### Verwachting van de bestedingsverdeling

De verdeling van middelen binnen het programmabudget 2012-2015 wordt flexibel ingezet en is als volgt globaal begroot (€ 11 miljoen):

- € 6,5 miljoen zal worden ingezet voor regulering en stimulering (door regionale afstemming, kennisontwikkeling en –deling en stimuleren op projectniveau), waarvan ongeveer 3 miljoen via de financiële instrumenten,
- € 4,5 miljoen zal worden ingezet voor participatie in projecten.

Hiernaast zetten wij in 2012 een budget in voor doorlopende stimulerende werkzaamheden (€ 1.015.000 in de begroting 2012 opgenomen als budget woningbouwproductie).



Omdat participatie een langere voorbereidingstijd nodig heeft, zullen de uitgaven daarvoor pas vanaf 2013 gaan plaats vinden. In de tijd verwachten we het volgende verloop van de reserve:

- 2012: € 0,5 miljoen
- 2013: € 3,5 miljoen
- 2014: € 4 miljoen
- 2015: € 3 miljoen

De daadwerkelijk uitgaven vinden hun weergave in de jaarlijkse monitor, de begrotingsvoorstellen en de voor-en najaarsnota.

### **3.3 Bestaande regelingen**

#### *Mogelijk terugvallende middelen bestaande regelingen*

In de komende periode bestaat de mogelijkheid van terugvallende middelen uit bestaande regelingen (zoals Stimuleringsfonds Stedelijke Vernieuwing, Provinciaal Stads- en dorpsvernieuwingsfonds, Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen, Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven). Wanneer dit het geval is, wordt overwogen of er op basis van de dan bestaande omstandigheden op de woningmarkt aanleiding is om voor te stellen dat deze middelen toe worden gevoegd aan de reserve Binnenstedelijke Opgave. Dit kan gewenst zijn gezien de steeds actueel blijvende en voorlopige niet eindige werkvoorraad in het werkveld wonen en binnenstedelijke ontwikkeling. De gecombineerde provinciale belangen (onder andere voor een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod van woning en woonomgeving), de dynamiek in gebiedsontwikkeling en woningmarkt en de grote vraag vanuit gemeenten en andere ketenpartijen onderbouwen dit streven om terugvallende middelen voor de binnenstedelijke opgave te blijven inzetten. In bijlage 13 is een toelichting te vinden bij de genoemde regelingen.

#### *Mogelijk vrijkomend budget ISV*

In de voorjaarsnota 2012 wordt het mogelijk vrijkomen van een budget vanuit Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) behandeld. Het gaat hierbij om een mogelijk bedrag van € 1.353.000 (3x € 451.000) van de provinciale reservering voor aanvulling van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Ook hierbij is het streven om mogelijk terugvallende middelen voor de binnenstedelijke opgave te blijven inzetten.

## Bijlagen

### Bijlage 1. Actie A: Initiatief regionale woningmarktprogrammering

Actie A	Initiatief regionale woningmarktprogrammering Stimulerend
Korte toelichting:	<p>De provincie Utrecht ziet regionale afstemming als een belangrijk instrument in de binnenstedelijke opgave voor een betere kwalitatieve en kwantitatieve afstemming van vraag en aanbod en een gezonde woningmarkt. Ook bij veel partijen (gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen) groeit de behoefte aan meer afstemming en samenhang. Het bundelen van de krachten maakt de regio sterker en dat is lokaal ook winst.</p> <p>Bij regionale afstemming zijn twee sporen te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Korte termijn (her)programmering; waarbij het beheersen van de crisiseffecten centraal staat. Een praktische aanpak waarbij het gaat om selectie, prioritering en aanpassing van de lopende, elkaar nu concurrerende projecten om de afzetbaarheid van woningen in de regio te vergroten. Lastig en wellicht pijnlijk, vanwege grote en tegenstrijdige (ook financiële) belangen.</li> <li>• Lange termijn programmering; waarbij het gaat om afstemming van woonmilieus, kwaliteit van woningen en woonomgeving en de vraag/aanbod ontwikkeling op de lange termijn om de regio te versterken.</li> </ul> <p>Beide sporen zijn van belang en haken in elkaar, ze kunnen niet los van elkaar worden gezien.</p>
Prestaties:	<p>In alle (sub)regio's en gemeenten is het onderwerp regionale afstemming op de agenda gezet en de mogelijkheden verkend. Afhankelijk van het draagvlak is in minimaal één tot drie (sub)regio's (of gemeenten) gestart met het proces rondom regionale afstemming.</p>
Beoogde acties:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesprekken aangaan met gemeenten en ketenpartijen in de regio's om dit thema op de kaart te zetten en houden. Uit deze gesprekken kan voortkomen dat in meerdere regio's een dergelijk proces van de grond komt.</li> <li>• Eerste gesprekspartner is het al bestaande samenwerkingsverband en/of de grootste gemeente in de regio.</li> </ul> <p>Voor de pilot Amersfoort:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starten proces om de mogelijkheden van regionale samenwerking en programmering te verkennen in de regio Amersfoort.</li> <li>• Bestuurlijke startbijeenkomst organiseren voor gemeenten in de regio Amersfoort.</li> <li>• Opstellen gezamenlijk plan van aanpak met een ambtelijke vertegenwoordiging uit de 'Regio Amersfoort', de gemeenten, de provincie en het rijk</li> <li>• (Proces)ondersteuning bij de uitvoering van het plan van aanpak, o.a. onderzoeksopgaven</li> </ul> <p>Daarnaast heeft ook het BRU aangegeven te verkennen of regionale programmering door de (deels) betrokken gemeenten als kans wordt gezien. Ook hierbij zal de provincie op verzoek haar rol pakken.</p>

**Bijlage 2. Actie B: Inzet Aanjaagteam met Deskundigenpool**

Actie B	Inzet Aanjaagteam met Deskundigenpool Stimulerend
Korte toelichting:	<p>Al vanaf 2006 is het provinciale Aanjaagteam actief om vanuit een stimulerende rol de geplande woningbouwproductie te versnellen. Vanuit haar (semi)onafhankelijke rol en behoefte aan voldoende passende woningen en woonomgevingen, ondersteunt het Aanjaagteam gemeenten en andere ketenpartijen bij het oplossen van knelpunten en het benutten van kansen bij het realiseren van woningen. De pro-actieve en resultaatgerichte werkwijze en de open houding worden zeer gewaardeerd door het werkveld. De verbreding van woningbouw naar binnenstedelijke ontwikkeling binnen een veranderende markt vraagt van het Aanjaagteam een doorontwikkeling om effectief en efficiënt projecten te kunnen blijven aanjagen.</p> <p>Een belangrijk instrument van het Aanjaagteam is de deskundigenpool. Deze is destijds ingericht vanwege het gebrek aan capaciteit bij gemeenten, vooral kwalitatief. Het is een pool van externen die op strategische posities bij gemeenten incidenteel worden ingezet. Het gaat met name om stevige procesmanagers en planeconomen, maar ook om inhoudelijk deskundigen op juridisch of bouwtechnisch vlak. Als nevendoeel wordt aan de deskundigen meegegeven om medewerkers van de gemeente mee te nemen in het projectmatig werken en zo een leereffect te creëren. De deskundigenpool is een dynamisch instrument, waarbij de inzet en werkwijze ervan altijd mee verandert met de actuele situatie op de woningmarkt en de bijbehorende vraag van de partijen in het veld. Zo is sinds de crisis de vraag naar korte mediationtrajecten groter geworden en is er de laatste periode veel vraag van gemeenten om ondersteuning bij de prioritering van alle lopende projecten.</p>
Prestaties:	Afhankelijk van de behoefte en het draagvlak bij partijen per jaar minimaal 10 tot 15 woningbouwprojecten versnellen. Waar nodig wordt de deskundigenpool ingezet.
Randvoorwaarden:	<p>De criteria die aanjaagteam toepast om projecten te ondersteunen, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• levert (voor de betreffende gemeente) een substantieel aandeel in de totale binnenstedelijke opgave volgens de PRS,</li> <li>• past qua grootte en karakter binnen de eigen kern/gemeente,</li> <li>• past in provinciaal ruimtelijk beleid, waaronder de PRS (denk onder andere aan de voorkeursvolgorde),</li> <li>• heeft 'positieve energie' bij betrokken gemeente(n) en andere ketenpartijen,</li> <li>• er is zicht op de mate van haalbaarheid en uitvoerbaarheid en marktpotentie,</li> <li>• heeft aandacht voor locatie- en consumentgericht ontwikkelen,</li> <li>• heeft een meerwaarde als toekomstgericht wordt ingestoken op leefbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid of klimaatbestendigheid, tijdelijk gebruik/herbestemming en/of functiemenging en meervoudig ruimtegebruik,</li> <li>• betrokken partijen zetten in op co-financiering,</li> <li>• heeft een meerwaarde als in regionaal verband sprake is van strategisch belang en daarmee bij de betrokken partijen een hoge prioriteit heeft gekregen in hun programmering,</li> <li>• heeft een meerwaarde als integraal wordt ingestoken vanuit wonen, mobiliteit/bereikbaarheid, werken, natuur en landschap,</li> <li>• heeft een meerwaarde als er een provinciale subsidie voor woningbouw of stedelijke vernieuwing is toegekend,</li> <li>• heeft een meerwaarde als het anderen tot voorbeeld kan dienen en zich hiertoe wil inzetten.</li> </ul>

<p>Beoogde acties:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Via gesprekken met gemeenten en andere ketenpartijen actief op zoek naar stroef lopende of vastgelopen projecten, bijvoorbeeld als er financieringsproblemen zijn, woningen niet verkocht worden, expertise ontbreekt, partijen er met elkaar niet uitkomen, etc. Mogelijke projecten volgen ook uit Platform Woningmarkt.</li> <li>• Bij knelpunten of kansen kan het aanjaagteam van de provincie afhankelijk van de vraag verschillende acties inzetten:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Advies en meedenkkracht (kennisdelen organiseren, inzet eigen expertise, ondersteuning bij efficiënt doorlopen ruimtelijke procedures en dynamische bestemmingsplannen),</li> <li>○ Inzet van procesmanagers en planeconomen (vanuit de Deskundigenpool),</li> <li>○ Experimenten initiëren en begeleiden,</li> <li>○ Mediation inzetten tussen partijen (de provincie wordt door partijen gezien als een neutrale partij),</li> <li>○ Verbindingen en netwerkdeling in de gehele keten faciliteren.</li> </ul> </li> </ul>
------------------------	---

### Bijlage 3. Actie C: Inzet op partnerschap en projectinvestering

<p><b>Actie C</b></p>	<p><b>Inzet op partnerschap en projectinvestering</b> <b>Participerend (project)</b></p>
<p>Rol:</p>	<p>Participerend op projectniveau. Dit houdt in dat de provincie actief en eventueel risicodragend in projecten stapt. Vanuit ons belang voor een blijvend aantrekkelijke provincie en onze relatief onafhankelijke positie doen wij mee met de betrokken ketenpartijen en dragen (gedeelde) verantwoordelijkheid.</p>
<p>Korte toelichting:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. Een zoveel mogelijk op de vraag afgestemd aanbod van woningen en woonomgevingen is daarbij een essentieel onderdeel. Vanuit de provincie en de ketenpartijen is er daarom een blijvende behoefte om woningbouwprojecten in het veld aan te jagen.</li> <li>• Naast de stimulerende aanjaagrol, wil de provincie waar nodig en gewenst ook een participerende rol vervullen.</li> <li>• Aanjagen is een actieve, integrale en maatwerkgerichte aanpak van de provincie als een locatieontwikkeling stroef of vastloopt, bijvoorbeeld door financieringsproblemen, ontbrekende expertise of gebrek aan overeenstemming tussen partijen.</li> <li>• Voor participeren is het voor de provincie belangrijk dat er zicht is op meekoppelende belangen bijvoorbeeld mobiliteit, natuur en landschap, werken. Zie verder de randvoorwaarden hieronder. De link met IGP wordt bij participeren duidelijk gelegd.</li> <li>• Voor het optimaal kunnen uitvoeren van onze participerende rol, willen wij ook onze eigen kennis en vaardigheden over binnenstedelijke ontwikkeling verbeteren. Hiervoor wordt een intern traject ingesteld.</li> </ul>
<p>Prestaties:</p>	<p>Afhankelijk van de behoefte en het draagvlak bij partijen in 2-5 projecten participeren, waarbij de sterke verbinding met IGP gezocht wordt. Mogelijke verschuiving tussen de programma's is mogelijk.</p>
<p>Randvoorwaarden:</p>	<p>De criteria die wij toepassen om projecten (participerend) te steunen, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• levert (voor de betreffende gemeente) een substantieel aandeel in de totale binnenstedelijke opgave volgens de PRS,</li> <li>• past qua grootte en karakter binnen de eigen kern/gemeente,</li> <li>• past in provinciaal ruimtelijk beleid, waaronder de PRS (denk onder andere aan de voorkeursvolgorde),</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• heeft 'positieve energie' bij betrokken gemeente(n) en andere ketenpartijen,</li> <li>• ontwikkelt locatie- en consumentgericht,</li> <li>• draagt toekomstgericht bij aan leefbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid, klimaatbestendigheid, tijdelijk gebruik/herbestemming en/of functiemenging en meervoudig ruimtegebruik,</li> <li>• wordt integraal ingestoken (meekoppelende belangen) vanuit wonen en bijvoorbeeld mobiliteit/bereikbaarheid, werken en/of natuur en landschap,</li> <li>• er is zicht op de mate van haalbaarheid en uitvoerbaarheid (businesscase) en de marktpotentie,</li> <li>• betrokken partijen zetten in op co-financiering,</li> <li>• heeft een meerwaarde als in regionaal verband sprake is van strategisch belang en daarmee bij de betrokken partijen een hoge prioriteit heeft gekregen in hun programmering,</li> <li>• heeft een meerwaarde als er zicht is op het mogelijke maatschappelijke rendement (MKBA),</li> <li>• heeft een meerwaarde als er een provinciale subsidie voor woningbouw of stedelijke vernieuwing is toegekend,</li> <li>• heeft een meerwaarde als het anderen tot voorbeeld kan dienen en zich hiertoe in wil zetten.</li> </ul>
Beoogde acties:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instellen van traject om eigen kennis en vaardigheden voor binnenstedelijke ontwikkeling te verbeteren.</li> <li>• Via gesprekken met gemeenten en andere ketenpartijen actief op zoek naar stroef of vastlopende projecten. Mogelijke projecten volgen ook uit Platform Woningmarkt.</li> <li>• Bij knelpunten en kansen kan de provincie na het afwegen van stimulerende acties, overgaan tot een participerende rol van de provincie door een financiële bijdrage te leveren (projectinvestering) en een actieve rol in te nemen.</li> </ul>

#### Bijlage 4. Actie D: Initiatief platform en programma Woningmarkt

<b>Actie N</b>	<b>Initiatief platform en programma Woningmarkt Stimulerend (regionaal en project)</b>
Rol:	Stimulerend op regionaal en project/gebiedsniveau. Wij ondersteunen gemeenten en andere ketenpartijen om regionale afspraken te maken, en op regionale schaal kennis te ontwikkelen en te delen of structurele veranderingen vorm te geven. Waar nodig en gewenst kunnen wij ketenpartijen stimuleren om op projectniveau tot creatieve oplossingen te komen.
Korte toelichting:	De provincie is geen probleemeigenaar van de stagnerende doorstroming op de woningmarkt. Partijen willen en moeten steeds meer gezamenlijk opereren en vernieuwen om de inactiviteit op de woningmarkt te doorbreken. Gezien haar belang bij een blijvend aantrekkelijke provincie Utrecht pakt de provincie haar stimulerende rol. De provincie heeft hiertoe met de oprichting van een bestuurlijke werkgroep woningmarkt (in 2011) een stap gezet. In de werkgroep willen ketenpartijen gezamenlijk (rijk, gemeenten, ontwikkelaars, corporaties, brancheverenigingen, banken, beleggers en onderzoeksinstituten) kijken hoe de doorstroming op de woningmarkt bevorderd kan worden. Om dit verder handen en voeten te geven, wordt het initiatief van de werkgroep verbreed tot een platform met een programma.
Prestaties:	Opzetten en doorontwikkelen van een platform/programma Woningmarkt, waarvan het doel is om de impasses op de woningmarkt te doorbreken en gezamenlijke

	<p>ketenverantwoordelijkheid te benadrukken. Wij richten ons op drie niveaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Locatiegericht:</b> Aanjagen van concrete ontwikkellocaties die zonder vernieuwing in de aanpak in een impasse terecht komen of reeds zijn geraakt.</li> <li>• <b>Thematisch:</b> Inventarisatie van provinciespecifieke onderwerpen, die in een werkgroep van ketenpartijen wordt uitgewerkt en toepasbaar gemaakt (kennisdeling). Denk bijvoorbeeld aan financiering, programmering en prioritering, inzicht in vraag-aanbod (ontwikkeling), vernieuwing procedures.</li> <li>• <b>Structureel:</b> Inventarisatie van provinciespecifieke onderwerpen waarop lobby nodig is voor beleidsmatige en procedurele aanpassingen. Dit wordt uitgewerkt en toepasbaar gemaakt in een werkgroep van ketenpartijen. Denk bijvoorbeeld aan regionale programmering.</li> </ul>
Randvoorwaarden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De criteria die wij toepassen om <b>locatiegericht</b> projecten te steunen: zie stimuleren/participeren op projectniveau.</li> <li>• Criterium om <b>thematisch of structureel</b> een uitwerking te maken is het provinciespecifieke karakter ervan: meerdere ketenpartijen moeten in de provincie met dit punt zitten en niet zelf of via andere (landelijke) kanalen tot een oplossing kunnen komen.</li> <li>• Iedere partij draagt zijn eigen verantwoordelijkheid, en partijen zien een meerwaarde in verbinding en hun gezamenlijk optreden.</li> </ul>
Beoogde acties:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op/doorstarten platform en programma Woningmarkt vanuit en samen met de Werkgroep Woningmarkt.</li> <li>• Onderdelen hiervan zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Organisatie opzetten met een stuurgroep (met vertegenwoordigers vanuit de ketenpartijen) en werkgroepen voor de locatiegerichte, thematische en structurele opgaven.</li> <li>○ Huidige werkgroep woningmarkt omvormen tot een platform (klankbordgroep) dat kritisch meekijkt en adviezen geeft over opzet en voortgang van het programma . Komt naar behoefte, maar in ieder geval twee keer per jaar bij elkaar.</li> <li>○ Afhankelijk van behoefte en draagvlak vanuit het platform één of twee keer per jaar een netwerk- en kennisbijeenkomst organiseren. Dit is gericht op de verspreiding van de kennis die wordt opgedaan en/of concrete informatie over de stand van zaken op de woningmarkt in de provincie.</li> </ul> </li> </ul>

#### Bijlage 5. Actie E: Initiatief programma kantoren

<b>Actie E</b>	<b>Initiatief programma kantoren Regulerend en stimulerend (project, ondersteunend aan regionale aanpak)</b>
Korte toelichting:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij willen op de kantorenmarkt vraag en aanbod zoveel mogelijk in evenwicht brengen. Onze positie en het schaalniveau waarop wij werken, geeft ons hiervoor de mogelijkheden. De provincie geeft daarom in principe (in de PRS) geen ruimte voor nieuwe kantorenlocaties. Ook gaan we met gemeenten en andere partijen in overleg over het verder terugdringen van de plancapaciteit. Daarnaast willen we stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut (herontwikkeling, transformatie).</li> <li>• De provincie werkt hieraan met een integrale kantorenaanpak, gericht op vier sporen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ programmering,</li> <li>○ herontwikkeling en transformatie,</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ onderzoek en monitoring,</li> <li>○ netwerkvorming en kennisdeling.</li> <li>● Ondersteunend aan de regionale aanpak van programmering, onderzoek en kennisdeling, spitst deze Kadernota (en het Actieplan) zich toe op het tweede, project- en locatiegerichte, spoor: herontwikkeling en transformatie.</li> </ul>
Rol:	Voor onze rol bij het tweede spoor van herontwikkeling en transformatie hebben wij een stimulerende rol op projectniveau. Dit is ondersteunend aan de programmerende en regulerende taak van de provincie. Het houdt concreet in dat wij partijen stimuleren om tot resultaatgerichte en creatieve oplossingen te komen.
Prestaties:	<p>We willen bereiken:</p> <p>Door middel van herontwikkeling en transformatie zijn incurante kantoorgebouwen aan de markt onttrokken.</p> <p>Meer concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Afhankelijk van vraag en draagvlak op gebouwniveau voor minimaal zes panden het proces van transformatie ondersteunen door de inzet van zes quickscans (wasstraat) en procesbegeleiding,</li> <li>● Afhankelijk van vraag en draagvlak circa twee experimenteerprojecten per jaar uitvoeren voor de aanpak op gebiedsniveau,</li> <li>● De haalbaarheid van de inzet van (een variant op) de OMU voor de kantorenmarkt onderzoeken en eventueel in uitvoering nemen.</li> </ul>
Beoogde acties:	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Stimuleren en ondersteunen van initiatieven voor transformatie van kantoorgebouwen,</li> <li>● Stimuleren en ondersteunen van initiatieven voor de aanpak van kantoren op gebiedsniveau,</li> <li>● Uitwerken van mogelijkheden voor inzet van (een variant op) de OMU.</li> </ul>

### Bijlage 6. Actie F: Inzet op wonen met zorg en welzijn

<b>Actie F</b>	<b>Inzet op wonen met zorg en welzijn</b> <b>Stimulerend</b>
Korte toelichting:	<p>Met name door de vergrijzing ontstaat de komende jaren een grote vraag naar specifieke woonvormen voor senioren. Het gaat hierbij om voldoende toegankelijke woningen, en vooral ook om zorgwoningen voor kwetsbare ouderen die niet zelfstandig meer kunnen wonen. Uit de monitor van het programma Wel Thuis! blijkt dat de realisatie van zorgwoningen de afgelopen jaren iets achter is gebleven en dat er in de periode tot 2030 nog een opgave is van zo'n 3.700 beschermde woonvormen voor ouderen.</p> <p>De realisatie van deze opgave wordt op dit moment bemoeilijkt door de financiële crisis die ook corporaties en zorgorganisaties treft. Daarnaast zijn ook de verhoudingen op de markt sterk in ontwikkeling door onder andere het invoeren van de scheiding van wonen en zorg. Hierdoor zullen zorgvragers zelf de kosten van hun huisvesting moeten betalen. Naar verwachting leidt dat tot minder vraag naar appartementen in verzorgingshuizen en andere intramurale instituten en tot méér vraag naar zelfstandige, op beperkingen toegesneden woonruimten (voor senioren en mensen met een beperking).</p> <p>Het intensieve programma Wel Thuis! wordt niet voortgezet. Wel zal de provincie op dit terrein ontwikkelingen blijven aanjagen en in overleg met gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties initiatieven ondersteunen om te komen tot een toereikend aanbod van zorgwoningen voor senioren en mensen met een beperking.</p>

<p>Prestaties:</p>	<p>Doelen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanjagen en ondersteunen van de realisatie van voldoende zorgwoningen dan wel de transitie van bestaand (zorg)vastgoed voor senioren en mensen met een beperking,</li> <li>• Monitoren van de vraag/aanbod-ontwikkelingen op het terrein van wonen met zorg en welzijn.</li> </ul> <p>Meer specifiek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een provinciebreed overzicht van de vraag/aanbod-ontwikkelingen op het terrein van wonen met zorg en welzijn.</li> <li>• Afhankelijk van vraag en draagvlak ondersteunen wij 5-10 projecten gericht op de realisatie van woonzorgvormen en/of transitie van bestaand (zorg)vastgoed.</li> <li>• Daarbij hoort een experiment voor de aanpak van leegstand serviceflats, waarbij in samenwerking met twee serviceflats wordt gekeken hoe serviceflats hun bestuurskracht kunnen versterken en herontwikkeling in gang kunnen zetten. Dit voor het realiseren van een serviceflat nieuwe stijl, een toekomstbestendig en marktconform woonproduct dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige bewoners.</li> </ul>
<p>Beoogde acties:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Focus bepalen door in overleg met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en gemeenten kansen te signaleren op het terrein van wonen met welzijn en zorg en daar acties aan te verbinden.</li> <li>• Het gericht aanjagen van initiatieven van projecten op het terrein van wonen met zorg en welzijn.</li> </ul>

**Bijlage 7. Actie G: Stimuleren binnenstedelijke kwaliteit/meervoudig ruimtegebruik**

<p><b>Actie G</b></p>	<p><b>Stimuleren van binnenstedelijke kwaliteit/meervoudig ruimtegebruik</b> <b>Stimulerend</b></p>
<p>Korte toelichting:</p>	<p>Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte is in de PRS opgenomen als provinciaal belang. De concretisering hiervan en de versterking van de binnenstedelijke kwaliteit is een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten, de provincie heeft hierbij een aanvullende en stimulerende rol. In de afgelopen jaren zijn al diverse projecten uitgevoerd, gericht op het versterken van de binnenstedelijke kwaliteit (o.a. Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen, Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing). De komende jaren blijven wij hierop investeren. Daarbij gaat ook aandacht uit naar meervoudig ruimtegebruik (functies meer te combineren, gebouwen met elkaar te delen, de ondergrondse ruimte meer te gebruiken et cetera), dat bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame en levendige stad.</p> <p>Bedrijven, overheden en maatschappelijke organisaties kunnen bij ons terecht voor kennis, steun en (onafhankelijk) advies bij urgente vragen over binnenstedelijke kwaliteit. Het beantwoorden van een dergelijke vraag pakken we bijvoorbeeld op met kennisdeling (bijvoorbeeld met een kennisatelier, toepassing van een map-table* of expertise vanuit onder andere de op te zetten Structuurvisie Ondergrond), de inzet van de adviseur ruimtelijke kwaliteit of door de inzet vanuit het Aanjaagteam.</p> <p>* De werking van de tafel komt er op neer dat in op een integrale wijze aan bijvoorbeeld een programma van eisen of een gebiedsvisie wordt gewerkt. Via het gekoppelde rekenprogramma wordt direct doorgerekend en inzichtelijk gemaakt hoe het plan scoort op van te voren gekozen criteria als geluidkwaliteit, fietsverbindingen of OV-bereikbaarheid. Ook bestaat de mogelijkheid het plan op financiële haalbaarheid door te rekenen.</p>
<p>Prestaties:</p>	<p>Afhankelijk van vraag en draagvlak ondersteunen wij 5-10 projecten van gemeenten en/of andere ketenpartijen bij het versterken van binnenstedelijke kwaliteit. Hierbij zien wij het meervoudig ruimtegebruik als een extra kwaliteitsimpuls voor woningen,</p>



	omgeving en openbare ruimte.
Randvoorwaarden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bevordert een duurzame en leefbare woon- en leefomgeving,</li> <li>• moet een extra kwaliteitsimpuls geven,</li> <li>• toepassing van co-financiering,</li> <li>• draagvlak en energie bij betrokken ketenpartijen,</li> <li>• activiteiten zijn gericht op samenwerking en innovatieve/vernieuwende aanpakken,</li> <li>• levert een substantiële bijdrage aan integrale gebiedsontwikkeling met bijzondere aandacht voor klimaatbestendigheid, duurzaamheid, leefbaarheid, levensloopbestendigheid en/of functiemenging.</li> </ul>
Beoogde acties:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Focus bepalen door in overleg met ketenpartijen kansen te signaleren op het terrein van binnenstedelijke kwaliteit (meervoudig ruimtegebruik) en daar acties aan te verbinden (opstellen actieplan).</li> <li>• Inzet kennisateliers, adviseur ruimtelijke kwaliteit, map-table of Aanjaagteam.</li> <li>• Het gericht aanjagen van initiatieven van projecten op het terrein van binnenstedelijke kwaliteit (meervoudig ruimtegebruik).</li> </ul>

### Bijlage 8. Actie H: Stimuleren (vernieuwende) vormen van opdrachtgeverschap

Actie H	Stimuleren van (vernieuwende) vormen van opdrachtgeverschap Stimulerend
Korte toelichting:	<p>Een belangrijk kritiekpunt op de woningmarkt is dat er in de afgelopen jaren te veel aanbodgericht is ontwikkeld. Om tot een betere afstemming van vraag en aanbod en de daartoe benodigde doorstroming op de woningmarkt te komen, zijn activiteiten nodig aan zowel de aanbod als de vraagzijde. De provincie kan bijdragen aan het doorbreken van de traditionele aanbodgerichte benadering, door partijen te stimuleren en te faciliteren in een nieuwe werkwijze en aanpak waarbij er meer vraaggericht ontwikkeld wordt. Het stimuleren van (vernieuwende) vormen van opdrachtgeverschap kan er voor zorgen dat de potentiële vraag wordt omgezet in een effectieve vraag. Hierdoor wordt het opnamevermogen vergroot en de doorstroming bevorderd.</p> <p>Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het bouwen voor particulieren collectieven (CPO) of het in een vroeg stadium betrekken van de eindgebruiker bij ontwikkelingen (samenwerking beleggers en corporaties). De acties van de provincie zitten voornamelijk in het voortraject; het vroegtijdig verbinden van partijen en het ondersteunen van gemeenten.</p>
Prestaties:	De provincie wil door het stimuleren van (vernieuwende) vormen van opdrachtgeverschap vraaggericht bouwen bevorderen. De komende jaren ondersteunen wij hiervoor minimaal 5 projecten.
Randvoorwaarden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het project moet meerdere opdrachtgevers hebben,</li> <li>• Er is in grote mate sprake van vraagsturing,</li> <li>• Er moet sprake zijn van co-financiering.</li> </ul>
Beoogde acties:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij formuleren een actieplan en gaan actief in samenwerking met gemeenten, ketenpartijen en particulieren (vernieuwende) vormen van opdrachtgeverschap uitwerken</li> <li>• Wij gaan projecten op het gebied van vernieuwend opdrachtgeverschap stimuleren en ondersteunen.</li> <li>• De opgedane kennis gaan wij verspreiden.</li> </ul>

**Bijlage 9. Actie I: Verkennen opzet kennis- en ambtenarenpool**

Actie I	Verkennen opzet kennis- en ambtenarenpool
Korte toelichting:	<p>De huidige dynamiek in de wereld van wonen en gebiedsontwikkeling leggen een grote opgave neer bij gemeenten. Juist nu willen wij als mede-overheid gemeenten (en andere ketenpartijen) daarom nog beter ondersteunen bij het ontwikkelen en delen van kennis. Door haar schaalniveau heeft de provincie een goede uitgangspositie om op dit vlak een centrale rol te vervullen. Met deze actie wordt, naast handhaving van bestaande instrumenten, de ontwikkeling en inzet van nieuwe instrumenten verkent. Dit betreft de volgende instrumenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Kennisnetwerk</b> Hiermee wordt kennis binnen een netwerk van gemeenten en provincie toegankelijk gemaakt met digitale instrumenten, zoals Communities, Wiki's of een forum. Verdieping kan worden georganiseerd met kleine expertmeetings.</li> <li><b>2. Ambtenarenpool</b> Als het kennisnetwerk niet voldoende is, dan kan kennisdeling plaatsvinden door uitwisseling van gemeentelijke en provinciale ambtenaren via een pool. Hierbij kan gedacht worden aan werkstages binnen een afgebakende periode.</li> </ol> <p>Bestaande instrumenten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• organisatie van netwerkbijeenkomsten (bijvoorbeeld de bestuurlijke Werkgroep Woningmarkt)</li> <li>• organisatie van expertmeetings (bijvoorbeeld over de Wet Voorkeursrecht Gemeenten)</li> <li>• het voeren van individuele gesprekken (bijvoorbeeld voor de leegstand van kantoren)</li> <li>• kennis verspreiden via verschillende media (bijvoorbeeld met flyers, folders, digitale nieuwsbrieven en websites).</li> </ul>
Prestaties:	<p>Doel: Het doel is om op een laagdrempelige wijze specifieke kennis voor gemeenten te ontsluiten en deze snel toegankelijk te maken.</p> <p>Het resultaat van de verkenning is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een overzicht van verschillende instrumenten en mogelijkheden voor de opzet van een kennisnetwerk en een ambtenarenpool;</li> <li>- Een Plan van Aanpak met daarin de benodigde stappen voor uitwerking van de instrumenten, haalbaarheid, criteria voor de inzet en een financiële paragraaf.</li> </ul>
Beoogde acties:	<p>De onderstaande acties behoren tot de verkenningsfase:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inventariseren van bestaande kennisnetwerken en voorbeelden bij provincie(s), gemeenten en corporaties;</li> <li>- Verkennen van mogelijkheden om invulling te geven aan een nieuw kennisnetwerk en een ambtenarenpool;</li> <li>- Selecteren van nieuwe provinciale instrumenten (via PO de vraag voorleggen).</li> </ul> <p>Vervolgacties kunnen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitwerken en realiseren van de geselecteerde instrumenten;</li> <li>- Inzetten van de nieuwe instrumenten voor kennisdeling.</li> </ul>

**Bijlage 10. Actie J: Uitwerking en uitvoering financieel instrumentarium en participatie**

<b>Actie J</b>	<b>Uitwerking en uitvoering financieel instrumentarium en participatie</b>
Korte toelichting:	<p>Het programmabudget gaan we aanwenden om onze acties uit te voeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Om projecten (op project/gebiedsniveau) met <u>financiële instrumenten</u> te ondersteunen is een wettelijke grondslag nodig. Bijvoorbeeld als het gaat om het verlenen van garantstellingen en bijdragen uit revolverende fondsen. Met een verordening worden aanvragen gereguleerd.</li> <li>• Het uitwerken van de randvoorwaarden om als provincie actief en risicodragend te <u>participeren</u>: rechtstreeks in een project of gebiedsontwikkeling of via een investeringsfonds. Het beschikbare budget is daarvoor medebepalend. Verder het uitwerken en slim combineren van de mogelijkheden en middelen van het IGP en andere uitvoeringsprogramma's binnen en buiten de provincie. Hierbij zit ook de voorbereiding van het opzetten van een wooncomponent bij de OMU.</li> </ul>
Prestaties:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een flexibele uitvoeringsverordening die de mogelijkheid biedt om maatwerk te leveren, ook voor initiatieven die nu nog niet bekend of actueel zijn. Een uitvoeringsverordening onder de ASV die regelt wanneer en onder welke omstandigheden financiële ondersteuning van de provincie komt. Het betreft de nadere uitwerking van de criteria en randvoorwaarden voor de inzet van de instrumenten: garantstellingen, rentekortingen en financiële prikkels voor innovatie en kwaliteit. Van belang is de verplichting tot cofinanciering en de mogelijkheid nadere prestatie-eisen te stellen. Bijvoorbeeld door een vergoeding of terugbetaling bij winstgevendheid te verlangen.</li> <li>• Een plan van aanpak dat ertoe leidt dat de provincie daadwerkelijk in een of meer projecten op gebiedsniveau actief en eventueel risicodragend gaat participeren.</li> </ul>
Beoogde acties:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een vastgestelde uitvoeringsverordening op basis van Algemene Subsidieverordening (ASV) voor de zomer van 2012.</li> <li>• Uitwerking en afstemming toepasbaarheid van financiële constructies in het kader van een integrale aanpak bij projecten en gebiedsontwikkeling .</li> </ul>

**Bijlage 11. Actie K: Monitoring vraag en aanbod**

<b>Actie K</b>	<b>Monitoring vraag en aanbod</b>
Korte toelichting:	<p>Naast de bestaande planmonitor PRS (halfjaarlijks) die het planaanbod nieuwbouw aangeeft, wordt jaarlijks een profiel gegeven van het opnamevermogen in de provinciale woningmarkt. Gekeken wordt waar, hoeveel en wat voor woningen zijn verhuurd en verkocht. Om zo provincie-breed de vraag te kunnen inschatten voor de komende termijn. Met een analyse van de lokale en regionale verschillen. Deze informatie is essentieel bij een adequate regionale programmering.</p>
Prestaties:	<p>Geeft inzicht, informatie en sturingsmogelijkheden ten behoeve van bijvoorbeeld de inzet van provinciale instrumenten en in het bijzonder voor de regionale woningbouwprogrammering en –planning van gemeenten en corporaties (ontwikkelaars) De halfjaarlijkse planmonitor (nota woningbouwlocaties) is al in werking.</p>
Beoogde acties:	<p>Opdrachtverlening voor de opzet en nulmeting en jaarlijkse actualisatie</p>

## Bijlage 12. Afronding bestaande en reguliere acties

Afronding bestaande acties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afronding Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (bestaand)</li> <li>• Afronding Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (bestaand)</li> <li>• Afronding Startersfonds provincie Utrecht (bestaand)</li> <li>• Afronding Stimuleren Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (bestaand)</li> <li>• Afronding Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (bestaand)</li> </ul>
Reguliere acties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toezicht huisvesting van verblijfgerechtigden (regulier)</li> <li>• Stimuleren flexibiliteit en maatwerk in ruimtelijke procedures (regulier)</li> <li>• Eigen ontwikkeling kennis en vaardigheden gebiedsontwikkeling (regulier)</li> </ul>

## Bijlage 13. Toelichting enkele bestaande regelingen

In de komende periode zal een aantal bestaande regelingen (zoals Stimuleringsfonds Stedelijke Vernieuwing, Provinciaal Stads- en dorpsvernieuwingsfonds, Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen, Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven) eindigen. Indien hier middelen resteren, dan zal op dat moment bekeken worden in hoeverre deze middelen behouden moeten blijven voor het Actieplan Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling 2012-2015. Voor alle duidelijkheid een korte toelichting bij een aantal lopende regelingen:

- *Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen*  
FSBW gaat over de verdeling van € 60.000.000 over twee tranches. De 54 projecten uit de tweede tranche lopen tot 1 januari 2013. Eindverantwoording vindt plaats in de eerste helft van 2013. Mogelijk terugvallende middelen komen vrij na 1 januari 2013, en worden deels aangewend voor de bezuinigingstaakstellingen. Wij streven ernaar om middelen die bovenop de taakstelling terugvloeien opnieuw in te zetten voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling.
- *Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing*  
ISV gaat over de verdeling van rijksbudget (en € 900.000 provinciale middelen) over wonen, geluid en bodem. Voor wonen en geluid is in totaal € 10.682.035 verdeeld voor de periode 2010 t/m 2014 over 23 projecten. Eindverantwoording vindt plaats in 2015.
- *Stimulering Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*  
Met CPO zijn inmiddels 25 initiatiefgroepen en zeven gemeenten ondersteund. Er rest nog een kleine € 200.000 aan rijksmiddelen. Deze worden in 2012 verdeeld over gemeenten en initiatiefgroepen voor de ondersteuning van CPO.
- *Startersleningen*  
Er is de afgelopen jaren € 5.000.000 aan provinciale startersleningen weggezet. Deze middelen zullen naar verwachting de komende (dertig) jaren terugvloeien naar de provincie. Er worden geen nieuwe startersleningen meer verstrekt.
- *Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven*  
FUHB gaat over de verdeling van € 15.000.000 over aanvankelijk 24, nu nog 18 geselecteerde kansrijke projecten. Voor 10 reeds afgeronde projecten is tot en met 2011 € 7.899.000 in verplichtingen vastgelegd. De inzet op de overige projecten (en eventuele omlabeling) loopt tot eind 2013. Eindverantwoording is in 2016.
- *Stimuleringsfonds Stedelijke Vernieuwing*  
Het Stimuleringsfonds Stedelijke Vernieuwing gaat over de verdeling van € 11.420.000 voor zeven binnenstedelijke woningbouwprojecten in de periode 2006 t/m 2011. Alle projecten vormgegeven in bestuurlijk opgestelde prestatieovereenkomsten zijn uitgevoerd ; de laatste drie projecten in 2011. Naast de binnenstedelijke woningbouw gaat het om projecten waar de kwaliteitsimpuls ook het openbaar gebied betreft zoals de aanleg van een stadsboulevard in Nieuwegein. De eindverantwoording heeft in januari 2012 plaatsgevonden. Recentelijk is gebleken dat € 307.710 aan budget 'vrijvalt'. Wij streven ernaar om deze middelen opnieuw in te zetten voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling.

- *Provinciaal Stads- en dorpsvernieuwingsfonds*

De 'voorloper' van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing was het Provinciaal Stads- en dorpsvernieuwingsfonds (gevoed met rijkmiddelen en provinciale middelen). Het Provinciaal Stadsvernieuwingsfonds is overgegaan in het ISV, zo ook het resterend budget en (enkele) nog niet uitgevoerde projecten. Recentelijk heeft de eindverantwoording plaatsgevonden van het laatste project. In totaal valt een budget van € 231.316 terug. Ook hier streven wij ernaar om deze middelen opnieuw in te zetten voor wonen en binnenstedelijke ontwikkeling.