

DATUM

AAN Statencommissie RGW

VAN Gedeputeerde Rob van Muilekom

ONDERWERP Aanvullend memo Afhandeling Motie 109

In november heeft u een memo ontvangen over de afhandeling Motie 109¹. In uw vergadering van 24 november is afgesproken het memo te agenderen in de Statencommissie RGW van 19 januari 2022. Aanvullend op het eerdere memo (als bijlage opgenomen) wil ik u voor de bespreking op 19 januari nog een aantal noties meegeven.

Ik beschouw de door u ingediende motie als een ondersteuning van de wijze waarop de provincie gemeenten, corporaties en marktpartijen ondersteunt bij het versnellen van de woningbouw. In verschillende documenten die u de afgelopen tijd heeft ontvangen wordt geduid welke problemen partijen ervaren bij het realiseren van voldoende woningen en welke rol de provincie speelt om die problemen op te lossen. Daarnaast ontvangt u in het kader van de planning en control cyclus informatie over de besteding van de programmamiddelen en de mate waarin resultaten zoals geformuleerd in het programma Versnelling Woningbouw worden gerealiseerd.

In de motie wordt gevraagd om een verdiepende analyse waarbij concreet zichtbaar wordt gemaakt welke projecten vastlopen op financiële haalbaarheid en wat hiervoor nodig is. Ik merk hierbij op dat we op projectniveau geen inzicht kunnen bieden in de financiële onderbouwing omdat deze vaak nog onbekend/onvolledig is, en als wel bekend, het vaak vertrouwelijke informatie betreft die we veelal niet in ons bezit hebben. Deze vertrouwelijke informatie wordt niet gedeeld omdat gemeenten schade kunnen ondervinden in lopende onderhandelingen over bijvoorbeeld het programma.

Ik bied aan om begin 2022 in een infosessie met u in gesprek te gaan over de betekenis (ook financieel) van het nieuwe coalitieakkoord voor de Utrechtse woningbouwplannen. Daarbij kan ook worden ingaan op vragen die er naar aanleiding van dit memo nog zijn.

Naar aanleiding van de in de motie genoemde acties, merk ik nog op:

- *Vastgelopen projecten te analyseren op oorzaak.*
- *Voor de projecten die vastlopen op financiële haalbaarheid inzichtelijk te maken wat voor aanvullende financiering nodig is om de projecten vlot te trekken.*

Via haar netwerk heeft het provinciale Programma Versnelling Woningbouw op regelmatige basis contact met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Hierbij wordt informatie opgehaald op projectniveau en over organisatie- of regiobrede vraagstukken over de woningbouwopgave. Belemmeringen en knelpunten zijn hierbij een belangrijk onderwerp. In de Statenbrief Rol en inzet PU bij versnelling woningbouw (Statencommissie RGW mei 2021) is ingegaan op de knelpunten bij projecten.

In algemene zin zijn er een aantal knelpunten bij woningbouwprojecten. **Gemeentelijke capaciteit** is een knelpunt dat op dit moment met de maand groter wordt. Het gaat om kwantitatieve capaciteit in het fysiek domein van de voorkant (bijvoorbeeld projectleiders of planeconomen) tot de achterkant (vergunningverleners en plantoetsers bijvoorbeeld). En kwalitatieve capaciteit (senioriteit) die de toenemende complexiteit en integraliteit van ontwikkelingen kan verhapstukken. Zeker de kleinere gemeenten lukt het op dit moment niet of nauwelijks om hun vacatures en uitvragen voor tijdelijke inhuur te vervullen. In 2021 is een groot beroep gedaan op de Flexpool. Hiervoor is door het Rijk een bedrag van € 2,6 miljoen beschikbaar gesteld. Dit geld is inmiddels besteed en

¹ <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Statencommissie-Ruimte-Groen-en-Water/2021/24-november/13:30/2021RGW188-Memo-afhandeling-Motie-109.pdf>

vanuit het programmabudget Versnelling Woningbouw is een bedrag van € 1.3 miljoen toegevoegd om tegemoet te komen aan de aanvragen vanuit met name gemeenten. Naar verwachting zal het Rijk ook in 2022 weer middelen ter beschikking stellen. Overigens wordt het signaal steeds sterker dat flexpool gelden alleen, het capaciteitstekort niet structureel gaan oplossen.

Ook de vele **beleidsambities** op het gebied van betaalbaarheid, inclusiviteit, duurzaamheid, parkeernormen en dergelijke worden als een knelpunt gezien, mede gekoppeld aan de beschikbare capaciteit bij gemeenten en het financieel rendabel zijn van projecten. Datzelfde geldt voor het grote aantal (direct) betrokkenen bij binnenstedelijke ontwikkelingen, de participatietrajecten en mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures.

De veelal binnenstedelijke projecten in onze provincie hebben een locatiecomplexiteit die daarbij hoort, dat is ook zo bij bijvoorbeeld de projecten die door gemeenten zijn ingediend bij de Woningbouwimpuls-regeling (WBI) van het Rijk². Belangrijk knelpunt is de **financiële haalbaarheid**. De oorzaken hiervoor zijn breed: van het totaal aan openbare ruimte tot en met de aanleg van - niet volledig toerekenbare - (ondergrondse) gebiedsinfrastructuur en parkeren. Ook zaken als saneringskosten of verwerving/uitkopen van bedrijven, aanwezigheid van hindercirkels (denk aan geluid, veiligheid, etc.) en het ontwikkelen van maatschappelijke voorzieningen zorgen vaak voor (publieke) tekorten.

Tranche 3 van de woningbouwimpuls is beschikt door het ministerie van Binnenlandse Zaken³. Zes Utrechtse gemeenten hebben hiervoor een aanvraag ingediend. Drie van hen hebben een positieve beschikking ontvangen voor in totaal bijna 30 miljoen euro. Amersfoort, Veenendaal en Utrecht bouwen met deze rijkssubsidie de komende 10 jaar netto 5849 woningen. Belangrijke randvoorwaarde bij deze rijkssubsidie is co-financiering. Twee van de drie genoemde gemeenten hebben gezamenlijk een bedrag aangevraagd voor €5.603.000 via het programma Versnelling Woningbouw. Dit bedrag is inmiddels beschikt of de intentie uitgesproken dat bij een positieve rijkssubsidie de provinciale subsidie wordt toegekend. Voor de derde gemeente was de reeds verleende cofinanciering door de provincie van € 3.000.000 (in 2020 beschikt; €1.000.000 Versnelling Woningbouw en €2.000.000 IGP) opgenomen in de WBI aanvraag. Daarnaast heeft gemeente Nijkerk, mede-ondertekenaar van het Woondeal addendum Regio Amersfoort en onderdeel van woningmarktregio Amersfoort, een bijdrage ontvangen vanuit het Rijk voor de bouw van 637 woningen.

Helder is dat er bij veel projecten een publiek tekort verwacht wordt. Dit blijkt uit contacten in mijn netwerk en uit recent onderzoek. Ik verwijs hierbij naar de rapportage van adviesbureau Rebel "Verkenning onrendabel toppen woningbouwproductie" (bijlage bij het memo PS-TK-brief voortgang woningbouw (2021RGW123-01)). In dit rapport is o.a. ervan uitgegaan dat ongeveer 10% van de binnenstedelijke projecten een positieve grex heeft (en dus geen publiek tekort). Uit het Rebel-rapport kan worden afgeleid dat er gemiddeld genomen een toerekenbaar publiek tekort is van €15.000 per woning. Daarnaast zijn er ook nog niet-toerekenbare tekorten vooral voor infrastructuur op stedelijk en regionaal niveau.

Uit het Rebel-rapport kan ook afgeleid worden dat de totale kosten voor de publieke onrendabele top in de provincie Utrecht voor de komende 10 jaar ca € 1,5 miljard bedragen (en € 13.7 miljard voor heel Nederland). Dit is het totaal van het toerekenbare en het niet-toerekenbare tekort (veelal voor investeringen in regionaal en ontsluitende infrastructuur). Het is exclusief de publieke onrendabele top voor de 14 grootschalige woningbouwlocaties (in Utrecht: locatie Utrecht Groot Merwede) en exclusief infrastructurele schaalpronginvesteringen die niet direct zijn toe te rekenen aan woningbouw, maar wel randvoorwaardelijk zijn.

Uit onze contacten met derden en onderzoek blijkt ook dat het publiek tekort zich manifesteert bij zowel grote als kleine projecten (niet enkel de grote gebiedsontwikkelingen).

² De projecten waarvoor een WBI aanvraag wordt ingediend kennen per definitie een publiek tekort. De maatregelen die leiden tot dit tekort moeten noodzakelijk voor woningbouw zijn en vallen in één van de volgende categorieën: infrastructureel ontsluiten van de woningen; verlagen van de stikstofdepositie (de neerslag van stikstof) in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden; saneren van de bodem; uitplaatsen van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw; inrichten van de openbare ruimte; betaalbaar maken van de woningen. Na de beschikking van elke tranche uit de WBI bent u via een statenbrief geïnformeerd.

<https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Statencommissie-Ruimte-Groen-en-Water/2021/24-maart/13:30/2021RGW57-Memo-RGW-2e-tranche-Woningbouwimpuls-incl-brief-en-factsheet.pdf>

<https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/documenten/memo/2020RGW148-Memo-Toekenning-Woonimpuls-aan-Utrechtse-gemeenten.pdf>

³ <https://ez.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ca16054497b144409162953b93bb82a1>

Uit het Provinciaal Programma Wonen en werken 2021 kan worden afgeleid dat er voor de periode t/m 2024 zo'n 46.900 woningen in het realisatiedeel zijn opgenomen. Uit de bijlagen van de regionale programma's blijkt dat het daarbij gaat om zo'n 700 plekken.

Vanwege de vertrouwelijkheid is de financiële onderbouwing bij de provincie niet altijd bekend. De achterliggende informatie over de financiële haalbaarheid op projectniveau (business case/grex) van gemeenten kan vanwege de vertrouwelijkheid niet openbaar worden gedeeld. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld schade lijden bij de ontwikkeling van het gebied als hun onderhandelingspositie bekend is. Maar hierbij is ook van belang dat gebiedsontwikkeling helaas geen zwart/wit verhaal is. Er zijn in een ontwikkeling meerdere knoppen waaraan kan worden gedraaid. Dit is primair een 'spel' tussen bevoegd gezag (gemeente) en ontwikkelende partij (marktpartij, corporatie of een combinatie daarvan). Het programma Versnelling Woningbouw heeft een rol als er een knelpunt optreedt waardoor het spel niet verder kan. Dit kan soms leiden tot een ander inzicht door het inbrengen van kennis en kunde. En soms is het ook noodzakelijk om als middenbestuur een laatste financieel zetje te geven waardoor de partijen weer op lijn komen zodat het spel verder het realisatieproces in kan. Hierdoor is het onmogelijk om op voorhand te stellen waar het financiële tekort zit. Daarnaast zijn er ook externe factoren die van invloed zijn op de tekorten, denk bijvoorbeeld aan tekorten van bouw materiaal of wijzigende nationale wetgeving. Aanvullende financiering door de provincie is overigens altijd maatwerk en moet passen binnen de kaders en uitgangspunten van het programma Versnelling Woningbouw met bijbehorende subsidieverordening.

- *Op zoek te gaan naar mogelijkheden voor cofinanciering door het Rijk.*

In de contacten met het Rijk blijf ik benadrukken dat er voor de woningbouwopgave structureel meer geld van het Rijk noodzakelijk is. Voor een vervolg van de WBI, een vervolg op de flexpool gelden (om extra capaciteit bij gemeenten in te kunnen huren), maar ook zeer nadrukkelijk voor investeringen in bereikbaarheid (schaalsprong).

Op dit moment heeft BZK reeds € 1 miljard extra voor 10 jaar opgenomen in de begroting, die beschikbaar wordt gesteld voor woningbouw⁴. Deze zal worden ingezet om de ontwikkeling van de grootschalige gebieden te versnellen, voor een vierde ronde van de Woningbouwimpuls en om knelpunten die woningbouw in de weg staan op te lossen. Uit de budgettaire bijlage van het coalitieakkoord blijkt dat deze €1 miljard voor WBI (10x €100 mln) is ingeboekt als uitgave op ministerie BZK. Daarbij staat overigens dat deze €1 miljard incidenteel uit het gemeentefonds wordt genomen over een periode van 10 jaar; dus geen extra middelen dan wat reeds in begroting zit. Dit is in feite dus geen extra geld. Ook de extra middelen voor het volkshuisvestingsfonds (€ 600 miljoen; 4 x €150 miljoen) worden uit het gemeentefonds genomen. Gezien de nu bekende inzichten over het publiek tekort bij woningen, is deze €1 miljard voor vervolg WBI (en € 600 miljoen Volkshuisvestingsfonds), gezien het bekende publiek tekort van ca € 13,7 miljard voor heel Nederland, een schijntje.

Er komt nu weliswaar €7,5 miljard bij, maar deze lijkt gelabeld aan ontsluiting. In provincie Utrecht zullen daar Utrecht (Groot Merwede) en hopelijk Amersfoort (Langs Eem & Spoor plus Hoefkwartier) van kunnen profiteren. Onduidelijk is in hoeverre andere locaties hier ook baat bij hebben.

- *Op basis van deze analyse in de kadernota aanvullende middelen te reserveren voor het vlot trekken van op financiën vastgelopen projecten.*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar het memo van 17 november. Hierin is onder meer aangegeven dat het totaal beschikbare budget voor het Programma Versnelling Woningbouw in 2021 € 7,6 miljoen is. Op basis van huidige inzichten wordt verwacht dat er ongeveer € 6 miljoen wordt besteed. Zoals in het memo is aangegeven, wordt u via volgende voortgangsrapportages en rapportages in het kader van de begrotingscyclus geïnformeerd over de besteding en uitputting van het budget van het programma. Als we verwachting middelen tekort te komen, zal ik tijdig aan de bel trekken.

Aanvullend merk ik hierbij op dat u bij behandeling van de Begroting 2021 (Amendement 40a) en de Kadernota 2022–2025 heeft gevraagd om een vooruitblik op de financiële ontwikkelingen in de periode 2025 tot 2040. Dit heeft vooral betrekking op de schaa sprong in de Utrechtse regio. Voor vijf thema's die zijn benoemd in het Utrechts Aanbod is in een Statenbrief groeisprong Utrecht 2040⁵, globaal duiding gegeven wat als opgave gezien

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2021/11/05/kamerbrief-over-invulling-10x100mln-voor-additionele-woningbouw/Kamerbrief+over+Invulling+10x100mln+voor+additionele+woningbouw.pdf>

⁵ <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Statencommissie-Bestuur-Economie-en-Middelen/2021/23-juni/09:00/2021BEM115-01-Statenbrief-groeisprong-Utrecht-2040.pdf>

wordt met een eerste indicatie van de financiële consequenties. Om een goede vooruitblik te geven op de financiële ontwikkelingen in de periode 2025-2040 moeten de ontwikkelingen in onderlinge samenhang worden gezien. Hiervoor is een traject gestart: Groeispromg Utrecht 2040. Doel is te komen tot een toekomstverkenning tot 2040 met inzicht in de financiële gevolgen voor de provincie Utrecht van de groei. Deze informatie kan worden betrokken bij de kadernota 2023.

Met dit traject ontstaat meer inzicht in wat de groeiopgave voor wonen voor investeringen vraagt op de langere termijn.

MEMORANDUM



PROVINCIE :: UTRECHT

DATUM 17-11-2021
AAN Statencommissie RGW
VAN Gedeputeerde Rob van Muilekom
ONDERWERP Afhandeling Motie 109

In de vergadering van Provinciale Staten van 10 november jl. heeft u Motie 109 Trek vastlopende projecten los, aanvaard. Hierin verzoekt u het College, binnen het versnellingsprogramma de volgende acties uit te voeren:

1. vastgelopen projecten te analyseren op oorzaak;
2. voor de projecten die vastlopen op financiële haalbaarheid inzichtelijk te maken wat voor aanvullende financiering nodig is om de projecten vlot te trekken;
3. op zoek te gaan naar mogelijkheden voor cofinanciering door het Rijk;
4. op basis van deze analyse in de kadernota aanvullende middelen te reserveren voor het vlot trekken van op financiën vastgelopen projecten.

Achterliggend gedachte bij deze motie is om snel tot meer realisatie van woningbouw te komen die nu wordt vertraagd door publieke tekorten of andere oorzaken.

Ik merk op dat de motie in algemene zin de inzet van het Programma Versnelling Woningbouw onderschrijft. Op de agenda van de Statencommissie RGW van 24 november is onder andere de eerste Voortgangsrapportage van dit programma geagendeerd. Via deze rapportage geven we uitgebreid inzicht in de diverse activiteiten en projecten die vanuit het programma zijn opgestart om uitvoering te geven aan het programma.

Uit deze rapportage is onder meer af te leiden dat het programmateam veel contact heeft met gemeenten om na te gaan wat knelpunten van projecten zijn. Inderdaad zijn er veel projecten met een onrendabele top. Het gaat hierbij onder meer om publieke tekorten voor regionaal en ontsluitende infrastructuur, betaalbaarheid en groen/toekomstbestendigheid. Ook het capaciteitstekort bij gemeenten is overigens een groot knelpunt waardoor projecten niet van de grond komen. Vanuit het programma versnelling woningbouw kunnen we in principe middels subsidie bij projecten, ook een deel van het publieke tekort wegnemen.

In december/januari worden de beschikkingen van de woningbouwimpuls vanuit het ministerie BZK verwacht. Ik wil benadrukken dat we als provincie, vaak ook samen met gemeenten en corporaties, naar het Rijk blijven lobbyen om structureel meer geld beschikbaar te stellen voor de woningbouwopgave.

Ook merk ik op dat, zoals ook in de voortgangsrapportage is aangegeven, een voorstel voor de oprichting van een extern versnellingssteam wordt uitgewerkt. Dit 'versnellingssteam' gaat een extra impuls bieden bij de versnellingsopgave. Als multidisciplinaire denktank van professionals met uiteenlopende expertise is zij op tijdelijke basis inzetbaar om meedenkkracht te kunnen leveren. Dit betreft projecten bij gemeenten, corporaties of collectieven van particulieren. Er zijn daarbij ook experts op gebied van planeconomie, financiering, aanbestedingen in beeld.

In de voortgangsrapportage is opgenomen dat voor het programma een jaarlijks programmabudget beschikbaar is van € 5 miljoen per jaar. Aanvullend hierop is in 2021 € 2.6 miljoen flexpoolmiddelen van het Rijk beschikbaar gesteld. Daarmee is het totaal beschikbare budget in 2021 € 7.6 miljoen voor subsidieaanvragen en flexpoolmiddelen. Op basis van huidige inzichten wordt verwacht dat er in 2021 ongeveer 6 miljoen wordt besteed. Daarmee is er nu geen sprake van een tekort aan provinciale middelen. Er staan veel grote en kostbare projecten op stapel voor het jaar 2022 en verder.

Via volgende voortgangsrapportages en rapportages in het kader van de begrotingscyclus (Jaarrekening) wordt u geïnformeerd over de besteding en uitputting van het budget. Als het de verwachting is dat we middelen tekort komen, zullen we daarover tijdig aan de bel trekken.

Ik stel voor om op deze wijze Motie 109 af te doen.