

Aan Provinciale Staten

DATUM	26-4-2020	NUMMER PS	Voegt de griffie toe
DOMEIN	SLO	COMMISSIE	RGW
STELLER	M. Smit/J. Sellink	TELEFOONNUMMER	06-18300485
NUMMER	82243221	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom

Onderwerp Statenbrief:

Rol en inzet provincie Utrecht bij versnelling woningbouw

Voorgestelde behandeling:

Ter informatie

Geachte dames en heren,

Essentie/ samenvatting

Aan de aanbevelingen van de Randstedelijke Rekenkamer in het rapport "*Bouwen aan regie. Onderzoek naar de provinciale rol op het gebied van wonen. Provincie Utrecht, december 2019*", is naar de mening van het college op een goede wijze opvolging gegeven. Diverse aanbevelingen zijn geborgd in het programma Versnelling Woningbouw, de regierol van de provincie is vergroot via de nieuwe systematiek voor woon- en werklocaties (regionale programmering) en er wordt gewerkt aan de zichtbaarheid. Bijvoorbeeld door het organiseren van bijeenkomsten en het werken met regio coördinatoren. Via het programma Versnelling Woningbouw wordt veel inzet gepleegd op de versnelling van de woningbouw en worden partijen ondersteund bij concrete woningbouwprojecten. Dit gebeurt door bijvoorbeeld inzet van expertise en meedenkkracht of het beschikbaar stellen van financiële middelen. Deze inzet wordt door gemeenten zeer gewaardeerd en draagt bij aan de versnelling. Uit onze contacten met gemeenten hebben we inzicht gekregen in de knelpunten. Daarbij zijn drie hoofdcategorieën te onderscheiden: financiële situatie gemeenten, tekort capaciteit en gestroomlijnd proces, onrendabele top projecten en externe factoren als wet/regelgeving. Op basis van deze informatie bepalen we waar onze inzet en ondersteuning het meest effectief is om bij te dragen aan de doelstelling van programmaliijn 1 van het programma Versnelling Woningbouw.

Toelichting

Met deze brief wordt u geïnformeerd over de voortgang van het programma Versnelling Woningbouw. Allereerst gaan wij in op de opvolging van de aanbevelingen uit het rapport "*Bouwen aan regie. Onderzoek naar de provinciale rol op het gebied van wonen. Provincie Utrecht, december 2019*." opgesteld door de Randstedelijke Rekenkamer. Dit rapport is een belangrijke onderlegger geweest voor de totstandkoming van het programma Versnelling Woningbouw.

Dit programma bestaat uit vier programmaliijnen: versnellen woningbouw, versterken sociaal/middensegment, bestaande voorraad en kennisbank. In het tweede deel van de brief staan wij specifiek stil bij programmaliijn 1: versnelling woningbouw. We gaan daarbij nader in op de ondersteuning van partijen in het veld gericht op versnelling en we geven inzicht in de knelpunten die worden ervaren en de oplossingen die worden geboden.

1. Opvolging aanbevelingen Randstedelijke Rekenkamer

De Randstedelijke Rekenkamer heeft in 2019 onderzocht hoe de Randstedelijke provincies invulling geven aan hun rol en uitvoering op het gebied van wonen. Dit heeft geleid tot het rapport "*Bouwen aan regie. Onderzoek naar de provinciale rol op het gebied van wonen. Provincie Utrecht, december 2019*." In de Provinciale Staten vergadering van 29 januari 2020 was dit rapport geagendeerd. Via deze brief informeren we u, conform uw verzoek, over de stand van zaken van de opvolging van de aanbevelingen uit het rapport.

Aanleiding en doel

Aanleiding voor dit onderzoek was het oplopende woningtekort in Nederland en in het bijzonder in de Randstad. Door het tekort aan woningen is het op veel plekken voor mensen moeilijk om een huis te vinden dat past bij hun wensen en mogelijkheden. Bij het realiseren van extra woningen gaat het niet alleen om de aantallen. Het is ook van belang dat het aanbod aansluit bij de vraag. De woningmarktsituatie is in elke regio anders en elke regio heeft daarmee dus zijn eigen woningbouwopgave. In de Grondwet (art. 22, lid 2) staat dat het bevorderen van voldoende woongelegenheden 'voorwerp van zorg' is voor de overheid. Het Rijk, provincies en gemeenten hebben daarin ieder hun eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden. De regierol met betrekking tot het bouwen van nieuwe woningen ligt bij zowel de provincies als gemeenten. De gedachte hierachter is dat op deze niveaus het beste zicht is op de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan woningen en de mogelijkheden om daar invulling aan te geven. De wijze waarop de provincies invulling geven aan hun regierol is niet wettelijk bepaald. Provincies kunnen een eigen invulling geven aan hun rol en kunnen daarvoor verschillende instrumenten inzetten.

Doel van het onderzoek was de Provinciale Staten van Flevoland, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland te ondersteunen in de kaderstellende en controlerende rol door inzicht te geven in de wijze waarop de regierol op het gebied van wonen wordt ingevuld en uitgevoerd. Als centrale onderzoeksvraag was geformuleerd: "Op welke wijze hebben de provincies Flevoland, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland invulling gegeven aan hun regierol op het gebied van wonen en hoe verloopt de uitvoering daarvan".

Uitkomsten onderzoek en aanbevelingen

In het rapport is onder meer beschreven hoe de provincie Utrecht haar woonbeleid heeft vormgegeven en welke instrumenten er ten aanzien van de uitvoering daarvan worden ingezet. De Randstedelijke Rekenkamer heeft in november 2019 Gedeputeerde Staten (GS) de gelegenheid gegeven om te reageren op de in conceptnota opgenomen conclusies en aanbevelingen. De reactie van GS is vervolgens betrokken bij de afronding van het rapport en is integraal opgenomen in het eindrapport.

Op basis van het onderzoek komt de Rekenkamer tot 9 aanbevelingen die zijn opgenomen in onderstaande tabel. Deze aanbevelingen hebben betrekking op de rol (1), de instrumenten (2 t/m 7) en de informatievoorziening (8, 9). GS wordt gevraagd om uitvoering te geven aan deze aanbevelingen. PS hebben in haar vergadering van 29 januari 2020¹ naar aanleiding van deze aanbevelingen en de bestuurlijke reactie vanuit GS hierop, voorgesteld deze aanbevelingen over te nemen en daaraan toe te voegen: GS te verzoeken om over 1 jaar PS te informeren over de stand van zaken ten aanzien van de aanbevelingen uit dit rapport. Hieraan geven wij met deze statenbrief gehoor.

Opvolging aanbevelingen

Onderstaand wordt ingegaan op de stand van zaken van de opvolging van de aanbevelingen van de Randstedelijke Rekenkamer. In algemene zin merken wij op dat de aanbevelingen van de Rekenkamer, naast de ervaringen vanuit de Actieagenda Woningmarkt 2018-2021 en de evaluatie van het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling 2016-2020, zijn betrokken bij het opstellen van het programmaplan Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024. Het programmaplan is vastgesteld in de PS-vergadering van 18 november 2020².

	GS te verzoeken:	Stand van zaken van maart 2021
1	de regierol van de provincie te vergroten door eisen te stellen aan regionale samenwerking, rekening houdend met de verscheidenheid aan regio's en de al bestaande overlegstructuren.	<p>In de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening heeft de provincie een nieuwe systematiek voor woon- en werklocaties geïntroduceerd. Het doel is te komen tot een meer flexibele programmering en kortere doorlooptijd van de benodigde planologische processen. Hierin is een belangrijke rol weggelegd voor regionaal programmeren. Provincie en gemeenten/regio stellen aansluitend op de filosofie van de Omgevingswet, samen op regionaal niveau, adaptieve regionale programma's voor wonen en werken op. De toegevoegde waarde van regionaal programmeren is onder meer dat er samenhang ontstaat tussen alle plannen, zodat inzichtelijk wordt waar en wanneer ontwikkelingen beoogd worden.</p> <p>Er is aansluiting gezocht bij de bestaande samenwerkingsverbanden. Er worden drie regionale programma's opgesteld: U16, Regio Amersfoort en regio Foodvalley. Het regionale programma wonen en werken is adaptief en biedt daarmee de mogelijkheid om het programma jaarlijks goed aan te blijven sluiten op regionale trajecten. Het gezamenlijke regionale programma wonen en werken wordt gemonitord en het streven is om het regionale programma jaarlijks te actualiseren.</p> <p>Via het door PS vastgestelde "Kader voor de regionale programmering" heeft de provincie vooraf kaders meegegeven voor het proces en inhoud van de regionale programma's. Het door GS vast te stellen provinciaal programma wonen en werken bevat de essentie</p>

¹ Statenvoorstel PS2020RGW1

² Statenvoorstel PS2020RGW10

		<p>van de drie regionale programma's. In de provinciale Interim Omgevingsverordening is bepaald dat nieuwe bestemmingsplannen (straks: Omgevingsplannen) moeten passen in het provinciaal programma wonen en werken. Ook dit programma kan jaarlijks worden geactualiseerd.</p> <p>De verwachting is dat in april/mei het regionale programma aan de gemeenten wordt aangeboden met het verzoek tot instemming. Op basis van huidige inzichten wordt voor de zomer het ontwerp provinciaal programma door GS vastgesteld. Definitieve vaststelling van het provinciaal programma door GS is nu voorzien na de zomer.</p>
2	overzicht en eenduidigheid in het provinciale instrumentarium op het gebied van wonen te brengen.	<p>In het rapport van de Rekenkamer zijn verschillende soorten instrumenten onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - regelgeving (PRS/PRV en instrumenten die op grond van de Wro ingezet kunnen worden). - stimulering woningmarkt (o.a. uitvoeringsverordening subsidie; expert netwerk; versnellingssteam; netwerkbijeenkomsten etc). - afstemming en overleg met gemeenten en regio's. - onderzoek en monitoring (woningmarktmonitor; planmonitor) <p>In de in maart 2021 vastgestelde Omgevingsvisie provincie Utrecht is onder meer opgenomen hoe wij uitvoering willen geven aan het beleid voor wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vanuit de rollen stimuleren / participeren / realiseren: o.a. samen met gemeenten/regio's regionale programmering van woningbouw en het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024. - Vanuit de rol reguleren: o.a. de verplichting tot regionale programmering woningbouw en criteria en voorwaarden woningbouwlocaties. - Beschikbaar voor informatie en communicatie: o.a. woningmarktmonitor en de Planmonitor wonen. <p>In het in 2020 vastgestelde programmaplan van het programma Versnelling Woningbouw is in het verlengde van deze 9 aanbevelingen en de beoogde provinciale inzet in de (concept)Omgevingsvisie, opgenomen dat bij de inzet vanuit dit programma de volgende categorieën instrumenten te onderscheiden, zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inzet van expertise en meedenkkracht. 2. Beschikbaar stellen van financiële middelen. 3. Bevorderen van samenwerking. 4. Bijdragen aan kennisdeling en monitoring. 5. Signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken. <p>In het programmaplan is bij de uitwerking van de programmalijnen (incl. subdoelen) vervolgens toegelicht hoe we willen bijdragen om de doelen te realiseren en welke instrumenten daarbij ingezet kunnen worden. Onze inzet is hierbij gericht om uit te gaan van het vraagstuk waarbij we een passend ondersteuningsinstrumentarium zoeken.</p> <p>Tot slot merken we op dat in de Omgevingsvisie is verwoord dat de huidige dynamiek op de woningmarkt om meer adaptiviteit en samenwerking vraagt. Daarom zijn we voor de woningbouwprogrammering overgegaan op een nieuwe systematiek: een gezamenlijke regionale programmering. Zie verder aanbeveling 1.</p>
3	aan de bekendheid van instrumenten richting gemeenten te werken. Waarbij duidelijk wordt gemaakt wat de verschillende instrumenten de gemeenten opleveren.	<p>Na de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024 is het nieuwe programma en de ondersteuning die de provincie kan leveren aan gemeenten, corporaties en marktpartijen toegelicht in de regionale overleggen van de regio's U16, Amersfoort en Foodvalley en in een overleg van de woningbouwcorporaties in de drie regio's.</p> <p>Aan het programma werken drie regiocoördinatoren. Gemeenten, woningcorporaties en andere initiatiefnemers hebben hierdoor één duidelijk aanspreekpunt op dit thema. De regiocoördinatoren hebben permanent warm contact met het werkveld en leggen pro-actief de juiste verbindingen naar (de instrumenten beschikbaar bij) de provinciale organisatie, regio en Rijk. Door hun bekendheid met de lokale situatie geven zij advies en ondersteuning op maat.</p> <p>In het programma is als 4^e programmalijn opgenomen: Kennisbank. Immers: om mee te bewegen met de dynamiek van en vernieuwing in de markt is de ontwikkeling van kennis, kennisdeling en monitoring nodig. Communicatie over het programma en de mogelijke instrumenten zien wij als belangrijk onderdeel hiervan.</p>

		Doordat we meer bekendheid geven aan de ambities en resultaten, maar ook de mogelijke instrumenten, van het programma, zijn we als provincie meer zichtbaar en hierdoor makkelijker vindbaar. Dit doen we door het uitbrengen van nieuwsbrieven, het organiseren van bijeenkomsten/webinars over bijvoorbeeld hoogbouw en middenhuur,
4	de aanwezigheid bij regionale overleggen te gebruiken om meer aansluiting te vinden met de gemeentelijke praktijk als het gaat over de provinciale inzet op onderzoek en monitoring.	<p>Deze aanbeveling volgen wij op. In algemene zin merken we op dat het programmateam van het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw, regiocoördinatoren heeft voor de drie regio's U16, Amersfoort en Foodvalley. Zij benutten regionale overleggen maar ook directe contacten met gemeenten om aansluiting te behouden met de gemeentelijke praktijk. Ook is het uitvoeringsprogramma aangehaakt op en aanwezig bij de gesprekken met gemeenten/regio's in het kader van de regionale programmering (zie verder aanbeveling 1).</p> <p>Specifiek over monitoring wordt nog opgemerkt dat we ons netwerk gebruiken om te klankborden over de nieuwe Monitor Wonen en om inzicht te krijgen welke onderwerpen verder nog interessant zijn om op te nemen in deze monitor. Daarnaast is ons netwerk benut voor de nieuw te ontwikkelen planregistratiesysteem woningbouw (vervolg op huidige planmonitor waarin de plancapaciteit/woningbouwplannen wordt geïnventariseerd), door middel van het ophalen van input, ontwikkelpunten, etc. Dit planregistratiesysteem is een belangrijk vertrekpunt voor de regionale programmering. Ook zullen gegevens uit dit systeem worden verwerkt in de Monitor Wonen. Ook tijdens de implementatie van dit nieuwe systeem zal de structuur van de regionale overleggen mede gebruikt worden.</p>
5	de regio indeling in de Woningmarktmonitor aan te laten sluiten op de indeling van de regionale overleggen.	<p>Deze aanbeveling is opgevolgd. In de nieuwe ontwikkelde Monitor Wonen provincie Utrecht zijn de gegevens beschikbaar op het niveau van de regio's U16, regio Amersfoort en regio Foodvalley. Dit overeenkomstig de gehanteerde indeling in onder andere de Omgevingsvisie en bij het regionaal programmeren.</p> <p>De monitor Wonen is begin januari 'live' gegaan en vervangt de woningmarktmonitor. Monitor Wonen Provincie Utrecht (provincie-utrecht.nl). In de Commissie RGW van 10 februari jl. bent u geïnformeerd over de lancering van deze Monitor Wonen.</p> <p>De monitor is een groeimodel en wordt de komende tijd verder ontwikkeld en aangevuld met extra onderwerpen en beschikbare woningmarktdata. Dit mede op basis van wensen van medeoverheden, betrokken marktpartijen en corporaties. Hiermee houden we het platform dynamisch en up-to-date</p>
6	het provinciale indicatieve woningbouwprogramma in lijn te brengen met de programma's van de drie regio's. Zodat er meer duidelijkheid en eenduidigheid komt over de cijfers.	<p>Deze aanbeveling volgen wij op. Zie aanbeveling 1.</p> <p>We stellen samen met de gemeenten een regionaal programma wonen (en werken) op. De essentie daarvan wordt opgenomen in het provinciaal programma wonen en werken. Hiermee ontstaat meer eenduidigheid in de woningbouwcijfers. Ook de regelmatige actualisatie (streven: jaarlijks) van de drie regionale en het provinciale programma, draagt bij aan de bedoelde eenduidigheid.</p>
7	na te gaan welke lessen geleerd kunnen worden van andere provincies.	Ten aanzien van deze aanbeveling merken we op dat bij het vormgeven van de nieuwe systematiek voor woningbouwlocaties (systematiek van regionale programmering; zie aanbeveling 1) ervaringen van provincies met hun systematiek, betrokken zijn bij de vormgeving. We gebruiken ons interprovinciale netwerk om signalen en lessen van andere provincies op te halen.
8	structureel schriftelijke voortgangsrapportages op te stellen over de voortgang van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling.	<p>In het programmaplan versnelling woningbouw 2021 t/m 2024 (opvolger van het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling) is onder meer opgenomen dat we in lijn met de aanbevelingen van de Randstedelijke Rekenkamer, PS met regelmaat zullen informeren over de voortgang en resultaten van het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024.</p> <p>Wij gaan jaarlijks een voortgangsrapportage opstellen. De eerste rapportage is voorzien in Q4 2021. Deze geeft inzicht in de voortgang van de inspanningen en in hoeverre en op welke wijze actuele inzichten leiden tot aanpassing van de acties.</p>
9	een sessie met PS te organiseren waarin afspraken gemaakt worden over de informatievoorziening op het gebied van wonen.	In de commissie RGW van 19 mei staat het onderwerp Wonen geagendeerd om te bespreken. Op 27 mei organiseert het programma Versnelling Woningbouw, een kennisbijeenkomst voor publieke en private partijen over middenhuur, waarvoor ook de statenleden zijn uitgenodigd. Daarnaast is PS begin dit jaar geïnformeerd over de nieuw ontwikkelde monitor Wonen (Commissie RGW 10-02-2021),

		<p>Aanvullend merken we op dat in het programmaplan van het uitvoeringsprogramma is opgenomen dat jaarlijks (Q4) een voortgangsrapportage wordt opgesteld. In het programmaplan is ook opgenomen dat we regelmatig communiceren ten behoeve van kennisdelen en het 'vieren van successen' op het niveau van projecten en thema's. Dit doen we via nieuwsbrieven gekoppeld aan mijlpalen en/of bijeenkomsten. De 1^e nieuwsbrief Versnelling Woningbouw is in Q1 verschenen (2021RGW77-02). Daarnaast zijn en worden er bijeenkomsten georganiseerd.</p>
--	--	---

2. Versnelling woningbouw

Achtergrond

Sinds 1 januari jongstleden is het programma Versnelling Woningbouw officieel gestart. Het programma is een vervolg op het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling. Het hoofddoel van het programma ligt in het verlengde van het coalitieakkoord, namelijk het versnellen van de woningbouw waarbij er wordt gestreefd naar de bouw van 10.000 woningen per jaar en waarvan tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment, wordt gerealiseerd.

In het programmaplan zijn onder meer op basis van de opgaven en leidende principes, vier programmalijnen opgesteld. Een van de pijlers is "versnelling woningbouw". Doelstelling van deze lijn is het streven om de woningbouwproductie in de provincie fors te verhogen tot 10.000 woningen per jaar voor de komende jaren. Dit doen we onder andere door het wegnemen van knelpunten bij woningbouwontwikkelingen waardoor er geen of minder vertraging wordt opgelopen in de realisatie van woningbouw in provincie Utrecht.

Sinds de start van het huidige programma is er voortvarend aan de slag gegaan met de uitvoering van deze programmalijn.

In de Commissie RGW van 24 maart jl. bent u geïnformeerd over de voorlopige woningbouwcijfers van 2020. In de memo was ook ingegaan op de ontwikkeling van de woningvoorraad in de afgelopen jaren. In 2020 zijn per saldo 7875 woningen aan de voorraad toegevoegd. In de afgelopen jaren is een stijgende lijn te zien in de jaarlijkse toename van de woningvoorraad in de provincie Utrecht.

Inzet vanuit het programma gericht op versnelling (programmalijn 1): waar staan we nu?

Opzoeken van hulpvragen

Een belangrijk deel van onze inzet is gericht op het ondersteunen van gemeenten bij woningbouwprojecten. In de afgelopen maanden zijn we betrokken geweest bij ruim 50 woningbouwprojecten met een brede inzet van instrumenten. Daarnaast bieden we bij ruim 20 projecten weliswaar geen directe ondersteuning, maar volgen we die op de voet. Onze contacten met de regio's en corporaties leveren veel nieuwe ondersteuningsaanvragen op. Met deze en andere partijen zijn we continu in gesprek om te bezien welke vorm van ondersteuning nodig is om een specifiek project te versnellen.

Link met de Woningbouwimpuls

Eerder dit jaar bent u geïnformeerd over de woningbouwimpuls tweede tranche. Alle ingediende projecten moesten voldoen aan de vereisten van 500 of meer woningen waarvan minimaal 50% in het betaalbaar segment.

Twee van de zes ingediende projecten gelegen in de provincie Utrecht, zijn gehonoreerd: Middelland in Woerden en Hoefkwartier in Amersfoort. Om de woningbouwimpuls gelden voor Middelland goed te besteden en daarmee een versnelling te genereren voor de bouw van ruim 2000 woningen ondersteunen we de gemeente Woerden bij de inzet van extra capaciteit. Resultaat hiervan is dat er nog voor het zomerreces de eerste paal wordt geslagen op het voormalige bedrijventerrein Middelland.

Wat betreft Hoefkwartier in Amersfoort zijn de gesprekken nog gaande. De verwachting is dat er vanuit dit project een stevige aanvraag komt voor een provinciale subsidie van de onrendabele top om ook hier spoedig te kunnen starten met de transformatie van het gebied.

Voor de vier projecten waarvan de woningbouwimpuls niet is gehonoreerd, wordt momenteel verkend of zij een aangepaste aanvraag kunnen indienen. Vanuit het programma Versnelling Woningbouw kunnen we hierbij ondersteuning bieden. Dit geldt overigens ook voor nieuwe locaties die een aanvraag overwegen. Gebleken is namelijk dat een aanvraag veel capaciteit en deskundigheid vergt. De verwachting is dat het loket voor een aanvraag van de woningbouwimpuls weer opent na het zomerreces.

Met de toekenning van de woningbouwimpuls tranche 1 voor de projecten Mooi Rijnhuizen (Nieuwegein, 1000 woningen) en 1^{ste} fase Merwedekanaalzone, deelgebied 5 (Utrecht, 4250 woningen) wordt er al goed ingezet om de ambitie van jaarlijks 10.000 woningen te bewerkstelligen.

Uitplaatsing milieuhinderlijke bedrijven

Naast de verschillende woningbouwimpulsprojecten zijn er ook locaties waar vergevorderde gesprekken lopen over de uitplaatsing van (milieuhinderlijke) bedrijven. Op deze manier kunnen die locaties worden herontwikkeld

tot een woningbouwlocatie. Mochten deze gesprekken tot een overeenkomst leiden dan zouden er op basis van huidige inzichten de verschillende locaties circa 3000 woningen kunnen worden toegevoegd. Hierover informeren wij u uitgebreider op een later moment.

Betaalbaar en kwaliteitsthema's

We zien dat gemeenten het belang van betaalbaarheid ondersteunen. Bij 15 projecten wordt de doelstelling van 50% concreet gehaald, en soms ruim overschreden. Hierbij merken we op dat de uiteindelijke sturing op de doelstelling van 50% betaalbaar op regionaal niveau moet plaatsvinden, binnen het proces van de regionale programmering.

Als gevolg van opgelopen grondprijzen en bouwrijzen is het helder dat veel projecten met bijvoorbeeld 100% betaalbaar segment niet meer rendabel zijn. Dit heeft naast de volkshuisvestelijke ambities ook te maken met het ambitieniveau op onder andere het gebied van energieneutraliteit, klimaatadaptiviteit, circulair en gezonde leefomgeving. Om deze ambities waar te maken en tegelijkertijd versnelling te bewerkstelligen lopen er voor diverse projecten gesprekken. Onze inzet is daarbij gericht op onder meer kennisoverdracht, benutten meekoppelkansen en het in verbinding brengen met relevante partners.

Het op te stellen convenant duurzaam bouwen gaat hier een belangrijk hulpmiddel in zijn. De ambitie is om met private en publieke partijen te komen tot een set afspraken voor toekomstbestendig bouwen. Het convenant zal afspraken vastleggen op het terrein van energie, klimaat, circulariteit en gezondheid. Door op regionaal niveau afspraken te maken ontstaat daar een 'level playing field'. Dit is met name van belang voor de ontwikkeling van conceptueel of fabrieksmatig bouwen, waarvoor nodig is dat je kan werken met eenduidige eisen voor onder meer isolatiewaarde, energieprestatie en mate van circulariteit. Met name het fabrieksmatig bouwen kan leiden tot een belangrijke versnelling van de woningbouw. Zoals eerder toegezegd wordt u op een later moment uitgebreider meegenomen in de ontwikkeling van dit convenant.

Diverse planfasen

De projecten die worden ondersteund, zijn divers en verschillen in planfase. Bij het merendeel van de projecten heeft het programma een rol in de initiatiefase en planfase. In Nederland vinden we een kwalitatief goede woonomgeving belangrijk en er vindt volop participatie plaats. Dat maakt het realiseren van woningbouwprojecten een complex en langdurig proces. Onze inzet is onder meer gericht om dit proces te versnellen, door bijvoorbeeld noodzakelijke onderzoeken mee te financieren of door de inzet van een externe deskundige die de gemeente kwalitatief versterkt. Ook deze ondersteuning is een zaak van lange adem. Het bijspringen met capaciteit of het aanvragen van subsidie levert niet altijd direct een waarneembare versnelling op, de versnelling is immers dikwijls pas achteraf zichtbaar, maar is wel van grote waarde. Via de nieuwsbrief Versnelling Woningbouw, informeren we u onder meer over belangrijke mijlpalen bij de grote projecten waar we ondersteuning vanuit het programma aanbieden.

In algemene zin merken wij op dat uit onze contacten met gemeenten vooralsnog niet blijkt dat er een bouwstop, zoals in Amsterdam, dreigt als gevolg van de financiële situatie bij gemeenten. Ook de invloed van de stikstofproblematiek op de realisatie van de woningbouw op korte termijn lijkt binnen onze provincie op basis van de contacten met gemeenten, vooralsnog gering. In de loop van dit jaar zullen wij u daar nader over informeren, want dan verwachten wij ook meer inzicht te hebben voor de langere termijn.

Knelpunten

Door onze continue contacten met het werkveld krijgen we ook steeds meer inzicht in de belangrijkste knelpunten bij gemeenten. Op basis van deze informatie werken we aan oplossingsrichtingen en bepalen we waar onze inzet en ondersteuning het meest effectief is om bij te dragen aan de doelstelling van programmaliijn 1.³ Drie belangrijke knelpunten en oplossingsrichtingen worden hieronder nader beschreven.

Daarnaast is het belangrijk om inzicht te krijgen in de woningbouwgebieden: welke locaties willen/kunnen we ondersteunen. Via de provinciale planmonitor en de afspraken die in het kader van de regionale programmering worden gemaakt, krijgen we inzicht in (harde, zachte en potentiële) plancapaciteit. Dit is een belangrijk vertrekpunt voor het bepalen waar (welke locaties) onze ondersteuning op ingezet wordt.

Knelpunt 1: financiële situatie gemeenten en tekort capaciteit en gestroomlijnd proces

Veel gemeenten, klein en groot, kampen met **gebrek aan personeel** op verschillende disciplines die noodzakelijk zijn om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Denk hierbij aan een projectmanager, planjurist en een planeconoom. Via onze subsidieverordening kunnen gemeenten hierin een tegemoetkoming ontvangen van 2/3 van de kosten. Daarnaast ontbreekt het binnen gemeenten vaker aan **een gestroomlijnd proces voor woningbouwinitiatieven**, denk daarbij aan een duidelijk loket en (één) coördinerend aanspreekpunt van A tot Z, afstemming binnen de eigen organisatie en het opzetten van goede samenwerking met corporaties en ontwikkelaars. Het gebrek aan ambtelijke capaciteit speelt ook een rol in het vormgeven van toekomstbestendige wijken. Met name in kleinere gemeenten ontbreekt het aan kennis en middelen om in te zetten op klimaatbestendige, energieneutrale en/of circulaire bouw.

³ Tijdens de voorloper van het huidige programma (programma Binnenstedelijke Ontwikkeling) zijn er al een aantal gebiedsontwikkelingen gestart, zoals Middelland te Woerden, Rijnhuizen in Nieuwegein en De Hoef in Amersfoort. In de toen gestarte ontwikkeling is het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw nog altijd participant.

Knelpunt 2: onrendabele top projecten (woningbouwprogramma, kwalitatieve ambities, bovenplanse kosten (bereikbaarheid/voorzieningen), participatie)

Een tweede knelpunt is dat vele projecten een onrendabele top kennen. Een tekort op projectniveau is veelal ingegeven door het **woningbouwprogramma**; vooral het betaalbaar segment. Gemeenten kunnen aan de 'programmaknop' draaien maar achten dat niet wenselijk want dat gaat altijd ten koste van het hoog noodzakelijke betaalbare segment. Tevens wordt een deel van de onrendabele top veroorzaakt door **de invulling van meerdere kwalitatieve ambities**. Tenslotte kampen verschillende gebiedsontwikkelingen met tekorten op **bovenplans gebied**. Deze kosten (voor bijvoorbeeld bereikbaarheid/verkeersontsluitingen en/of andere voorzieningen) zijn niet toe te rekenen aan het woningbouwproject en moeten op een alternatieve manier worden bekostigd. Gemeenten zijn dikwijls niet (meer) vermogend genoeg en dan wordt er snel naar de andere overheden gekeken. Ook de uitbreiding van **participatie bij woningbouwtrajecten** kan vertragend werken, doordat er al vanaf het voortraject veel tijd en kosten gemoeid zijn bij dit proces en uitgangspunten van de dialoog met de omgeving niet altijd (politiek) duidelijk zijn.

Knelpunt 3: Politiek-bestuurlijke en juridische factoren (politieke situatie, wet- en regelgeving)

Soms kan de **besluitvorming in de gemeenteraad/politieke situatie** een behoorlijke remmende werking hebben op de voortgang van de woningbouwrealisatie. Sommige gemeenten willen alleen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en niet bijdragen aan de regionale opgave, andere gemeenten komen maar heel moeizaam tot bestuurlijke besluitvorming over woningbouwontwikkeling. Ook is er vertraging opgetreden omdat participatie en inspraak als gevolg van corona op een andere manier georganiseerd moest worden. Het instrument van regionale programmering helpt om toch zicht te houden op voldoende woningbouwontwikkeling. Een andere factor is de **hoeveelheid wet- en regelgeving en lange procedures** gemoeid bij woningbouwontwikkeling. Denk daarbij aan het participatieproces, de stroom aan onderzoeken (met beperkte geldigheid) en bijvoorbeeld terreinen als erfgoed en natuurbeheer. Maar ook stikstof wordt hierbij genoemd. Ook aspecten als **de beperkte slagkracht van corporaties** en het **gebrek aan locaties** wordt door partijen genoemd.

Oplossingsrichtingen

Meer dan de helft van de Utrechtse gemeenten doet een beroep op de flexpoolgelden. Dit extra personeel is keihard nodig om de woningbouwontwikkeling binnen de gemeenten te versnellen.

Wanneer deze projecten gestart zijn, is de verwachting dat er in Q2 en Q3 van 2021 meer zicht komt op de onrendabele top bij deze projecten en waar de behoefte ligt om met een provinciale **investering/subsidie** de businesscase sluitend te maken. Naast de programmagelden worden er binnen de provincie ook middelen gezocht bij andere afdelingen en programma's die een bijdrage kunnen leveren aan een gebiedsontwikkeling. Ook kan er in sommige gevallen financiering worden gezocht bij de Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU) en het Rijk via bijvoorbeeld de woningbouwimpuls.

Naast deze werkzaamheden draagt het programma ook bij aan de versnelling door op te treden als '**bemiddelaar**' of procesbegeleider. Goede voorbeelden hiervan zijn de recent afgegeven ontheffingen voor de WNB, of door het bij elkaar brengen van de verschillende partijen zoals corporatie en gemeente die een verschil van inzicht hebben.

Ter versterking van de regiocoördinatoren wordt in Q2 ingezet op de vorming van een zogenaamd **versnellings-team**. Dit interdisciplinaire team van externe deskundigen kan worden ingezet als een ontwikkeling niet los komt of als onafhankelijke adviseur om partijen te ondersteunen op een zeer specifiek thema. Zij kunnen worden ingezet bij casuïstiek die wordt gekenmerkt door een meervoudige complexiteit; ontwikkelen van onderaf, organisch ontwikkelen, financiering, organisatievorm, risicoverdeling etc. Onderdeel van dit team kan een zwaargewicht/woningmarktregisseur zijn die boven de ontwikkelende partijen (gemeenten, corporaties en marktpartijen) kan staan maar wel zijn sporen heeft verdiend in de woningbouwontwikkeling en in die hoedanigheid ook wordt gerespecteerd en opgevolgd.

Tenslotte is de verbinding met het Rijk in het algemeen en BZK in het bijzonder van groot belang. Zo hebben we in de provincie een goedlopende **woondeal** U16 en wordt voor Regio Amersfoort ook aan een woondeal gewerkt. Dit is mede te danken aan de goede relatie die we met BZK hebben opgebouwd. Het instrument van de woondeal helpt de partijen om knelpunten snel op de juiste tafel te agenderen en ondersteunt het goede gesprek tussen gemeenten, corporaties, provincie en Rijk.

Ook hebben wij – samen met gemeenten in de regio – ingezet op voortzetting van het instrument van de Woningbouwimpuls in de volgende kabinetsperiode. Dit instrument leidt echt tot versnelling van de woningbouw door knelpunten in met name bovenplanse kosten weg te nemen. Er is hierover intensief overleg gevoerd met het ministerie van BZK.

Verwachting 2021

Ondanks complicerende factoren als de Covid19 crisis en de stikstofproblematiek is de verwachting dat we dit jaar voortvarend verder kunnen werken aan de gestelde woningbouwambities. Gemeenten, corporaties en de marktpartijen is er ook veel aangelegen om deze ambitie te realiseren. Vanuit onder meer het programma Versnelling Woningbouw pakken we zoals in deze brief beschreven onze rol als en proberen we zo goed mogelijk bij

te dragen aan de benodigde versnelling. Dat is vanzelfsprekend geen eenvoudige opgave, maar wel een waar dit college, samen met alle andere partijen, vol voor gaat.

Vervolgprocedure/ voortgang

De ambitie is om elk kwartaal een nieuwsbrief Versnelling Woningbouw uit te brengen. Op 18 maart jl. heeft u de eerste editie ontvangen. In het 4^e kwartaal kunt u een voortgangsrapportage tegemoet zien waarin dieper wordt ingegaan op de bereikte resultaten door het programma Versnelling Woningbouw. Daarin gaan we ook in op de andere pijlers van het programma.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen