



Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028

Versie: Vastgesteld

Inhoud

Inhoud	2
Voorwoord	3
1. Inleiding.....	4
1.1 Een passende woning voor iedereen	4
1.2 Stimuleren van de woningbouw	5
1.3 Financiële middelen	5
1.4 Over dit programma	5
2. Woningbouwopgave.....	6
2.1 Woningbouw blijft achter bij ambities	6
2.2 Grote druk op de leefomgeving.....	6
2.3 Knelpunten remmen de voortgang	6
2.4 Focus op kwaliteit	8
2.4.1 Passende woonruimte	8
2.4.2 Bouwen voor de toekomst.....	8
3. Wat willen we bereiken?.....	9
3.1 Ambitie.....	9
3.2 Doelstellingen.....	9
3.2.1 Aanjagen en ondersteunen woningbouwontwikkeling in gemeenten	9
3.2.2 Aanpak knelpunten en randvoorwaarden.....	10
3.3 Slimme woonoplossingen	12
Rollen en beleidscontext	14
4.1 Rollen provincie Utrecht.....	14
4.1.1 Rol omgevingsbeleid – Provinciaal Programma Wonen en Werken	14
4.1.2 Regierol en toetsende rol - Volkshuisvestingsprogramma.....	14
4.2 Beleidscontext	14
4.2.1 Omgevingsbeleid.....	14
4.2.2 Woondeals	14
4.2.3 Wet versterking regie volkshuisvesting/ Volkshuisvestingsprogramma	15
4.2.4 Convenant Toekomstbestendig Bouwen	16
Bijlage 1. Doelen en inspanningen	17

Voorwoord

Ik vertel u niets nieuws als ik zeg dat het woningtekort enorm is in de provincie Utrecht. Bijna iedereen kent wel iemand die op dit moment geen (passende) woning kan vinden. Er zijn simpelweg te weinig woningen voor het aantal woningzoekenden en de woningen die er zijn, hebben te vaak een te hoge huur- of koopprijs. Daarnaast wonen niet alle Utrechters in een woning die past bij hun levensfase en/of de samenstelling van hun huishouden. Dit alles leidt tot schrijnende situaties voor woningzoekenden en vraagt om actie van iedereen die hier iets in kan betekenen, dus ook van ons.

Samen voor meer betaalbare woningen

En die handschoen pakken we als provincie zeker op. Onze ambitie is om ervoor te zorgen dat de Utrechtse woningzoekende een passende woning vindt. Dat betekent simpelweg dat het bouwtempo omhoog moet. Het is dus belangrijk dat er meer woningen bijkomen, maar deze moeten ook betaalbaar en toekomstbestendig zijn. Dat is makkelijk roepen vanaf de zijlijn. Maar ik wil dat we als provincie ook echt een rol pakken die bij ons past en de samenwerking blijven opzoeken met onze partners, zoals het Rijk, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. We hebben elkaar keihard nodig.

Aanpak versnelling woningbouw

Hoe we dit als provincie de komende vier jaar gaan doen, staat beschreven in dit programma Versnelling Woningbouw. Dus hoe willen we het bouwtempo omhoog schroeven? Of hoe gaan we om met factoren die de woningbouw vertragen? Welke rol past het beste bij ons als provincie? Soms vraagt een gemeente ons ook om een bepaalde rol op te pakken. Die flexibiliteit moet er zeker zijn. Daarom wil ik ook echt dat we als provincie een betrouwbare partner zijn. Eentje waar je (letterlijk) op kunt bouwen. Dat

betekent dus dat we zeggen wat we doen, en ook echt doen wat we zeggen.

Ik realiseer me ook dat we als provincie niet alle knelpunten zomaar kunnen oplossen, zoals de stijging van bouwkosten, netcongestie of de stikstofproblematiek. Wat mij betreft gaat het bij de aanpak van dit soort complexe vraagstukken om het zetten van de eerste stap. Ik wil dat we als provincie hierin leiderschap tonen en onze toegevoegde waarde zichtbaar maken.

Speerpunten voor woningbouwversnelling

We geven extra prioriteit aan de grote bouwprojecten met minimaal 500 woningen gezien het grote tekort in onze provincie. Verder hebben we een aantal speerpunten in dit programma benoemd waar we invulling aan gaan geven. Ik heb het dan bijvoorbeeld over de versterking van de ambtelijke capaciteit bij gemeenten, innovatieve oplossingen om de druk op het stroomnet te verlagen of het beter benutten van de bestaande voorraad. Maar ook financieel bijdragen om de publieke tekorten te verkleinen.

Al deze gezamenlijke inspanningen moeten leiden tot versnelling van de woningbouw in de provincie Utrecht. Ik ben er dan ook van overtuigd dat als we samen onze schouders eronder zetten, denken in oplossingen en gebruik maken van elkaars expertise dat dit ook echt gaat lukken!

Rob van Muilekom
Gedeputeerde Wonen



1. Inleiding

1.1 Een passende woning voor iedereen

De woningmarkt verandert snel. Er is een groot tekort aan woningen, waardoor het vinden van passende woonruimte vooral voor specifieke aandachtsgroepen lastig is. In ons coalitieakkoord, onze omgevingsvisie en onze programmabegroting hebben we daarom de ambitie uitgesproken dat we werken aan:

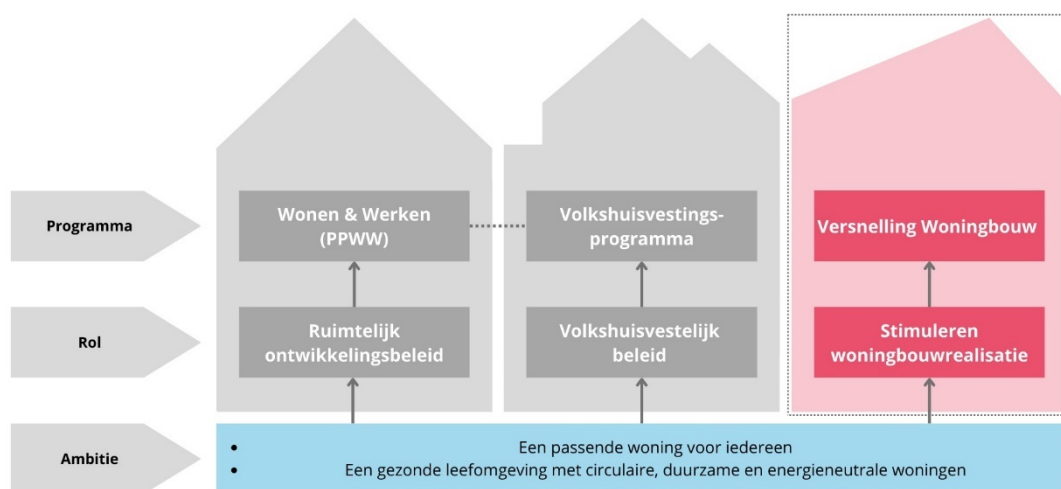
- Een passende woning voor iedereen.
- Een gezonde leefomgeving met circulaire, duurzame en energieneutrale woningen.

We zetten in op zowel kwantiteit als kwaliteit. Dat betekent concreet dat we de omgevingsvisie en het coalitieakkoord verder uitwerken in ons Volkshuisvestingsprogramma.



Afbeelding 1: Woningbouwproject Woerden

Daarnaast blijven we onze instrumenten verder ontwikkelen en zetten we deze in om de realisatie van passende en toekomstbestendige woningen te bevorderen en te versnellen. Hoe we dit de komende vier jaar gaan doen, staat in dit programma.



Afbeelding 2: Schematische weergave van de verschillende rollen van de provincie in de volkshuisvestingsopgave. Dit programma is een uitwerking van de stimulerende rol. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) heeft in werkelijkheid een bredere functie dan alleen ruimtelijk beleid. Zo worden in het programma ook kwalitatieve randvoorwaarden gesteld voor de woningbouw.

1.2 Stimuleren van de woningbouw

In dit programma staat de stimulerende rol van ons als provincie centraal. Hoe we deze rol willen invullen, staat in onderstaande ambitie.

Ambitie

We stimuleren en ondersteunen woon-dealregio's, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen bij de woningbouwproductie van 10.000 toekomstbestendige woningen per jaar, waarvan 2/3 in het betaalbare segment.

Als provincie bouwen we zelf nagenoeg geen woningen¹, maar we spelen wel een cruciale rol in het versnellen van de woningbouw. Onze samenwerkingspartners vertrouwen op ons dat we deze rol blijven vervullen. Tegelijkertijd blijven we onze aanpak vernieuwen, zodat we kunnen inspelen en anticiperen op de uitdagingen van deze tijd.

We hebben drie concrete doelen geformuleerd om onze programmatische aanpak doeltreffend uit te voeren:

1. Versnellen van sleutelprojecten

We zetten ons actief in om de sleutelprojecten uit de regionale woondeals sneller te realiseren. Gezien de grote tekorten geven extra prioriteit aan projecten van meer dan 500 woningen.

2. Aanpakken van knelpunten

We hebben een aanjaagrol in de aanpak van provinciebrede knelpunten en randvoorwaarden in de woningbouw.

3. Pilot projecten beter benutten bestaande voorraad

We gaan aan de slag met pilotprojecten gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad.

1.3 Financiële middelen

Voor de uitvoering van het programma is in totaal ruim € 29 miljoen beschikbaar². Gelet op de groeiende vraag naar financiële steun verwachten we hier de komende drie jaar projecten mee te kunnen stimuleren. Voor het vierde jaar van het programma (2028) zijn nog geen middelen gereserveerd.

1.4 Over dit programma

Het programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 is een uitvoeringsprogramma waarin we onze provinciale rol bij het stimuleren van woningbouw concreet maken. In de volgende hoofdstukken bespreken we:

- hoofdstuk 2: de actuele woningbouwopgave;
- hoofdstuk 3: de ambities en aanpak van de versnellingsopgave;
- hoofdstuk 4: de inhoudelijke beleidskaders waarbinnen we moeten werken.



Afbeelding 3: Nieuwbouwwijk Rengerswetering in Bunschoten

Aanvullende informatie is in [bijlage 1](#) te vinden.

¹Alleen woningbouw door de provincie bij de voormalige vliegbasis Soesterberg vanuit het programma Hart van de Heuvelrug.

² Onder voorbehoud van besluitvorming Provinciale Staten over besteding Fonds Versnelling Woningbouw

2. Woningbouwopgave

2.1 Woningbouw blijft achter bij ambities

Het woningtekort in de provincie Utrecht blijft onverminderd hoog. Uit de [Voortgangsnotitie Woondeals 2022-2024](#) (november 2024) blijkt dat het bouwtempo gedurende het programma Versnelling Woningbouw 2021-2024 achterbleef bij onze ambitie van 10.000 woningen per jaar.

In 2022 en 2023 zijn respectievelijk 8.187 en 7.360 woningen (bruto) toegevoegd. Op basis van de verleende vergunningen en de monitoring in 2024, verwachten we op korte termijn nog geen grote verbeteringen.

Het huidige bouwtempo zorgt ervoor dat we achterblijven op de [Woondealafspraken](#). Om de doelstellingen in 2030 te halen, moeten we het bouwtempo in onze provincie met bijna 30% verhogen. Naast de kwantitatieve opgave hebben we ook een kwalitatieve opgave. We bouwen aan de buurten van de toekomst en een fijn thuis voor alle woningzoekenden. Daarvoor moet de woningbouw niet alleen passend zijn voor de woningzoekenden, maar ook toekomstbestendig op het gebied van duurzaamheid, biodiversiteit en klimaat.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitdagingen op dit gebied voor de provincie Utrecht genoemd.

2.2 Grote druk op de leefomgeving

Utrecht is een aantrekkelijke provincie. De centrale ligging en de natuurrijke omgeving maken dat het een aantrekkelijke en populaire plek is om te wonen en te werken. Dit biedt kansen voor investeringen in woningbouw, maar brengt ook uitdagingen met zich mee, zoals:

- de hoge grondprijzen in de provincie zorgen voor hoge investeringskosten aan de voorkant van woningbouwprojecten;

- bij het inrichten van de beperkte ruimte moeten complexe afwegingen gemaakt worden. De diverse ruimteclaims vragen om slimme oplossingen. Deze complexiteit leidt er regelmatig toe dat woningbouwplannen lang in voorbereiding zijn.

Vanuit onze omgevingsvisie streven we naar zoveel mogelijk woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bij bestaande OV-knooppunten. Van de woningbouwprogrammering wordt ongeveer 90% binnenstedelijk gerealiseerd; 10% is geprogrammeerd op passende locaties in het buitengebied veelal aan de randen van dorpen en steden. Er liggen grote kansen bij de ontwikkeling van de regiopoorten.

Om efficiënt gebruik te maken van de beschikbare ruimte hebben we de afgelopen jaren ook ingezet op woningbouw op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn, in aanvulling op reguliere woningbouw. Sinds 2024 verkennen we de mogelijkheden voor het creëren van meer woonruimte in, op of aan bestaande gebouwen, onder de noemer Beter Benutten Bestaande Voorraad. De opgave voor de komende vier jaar is dat deze woonvormen steeds meer bijdragen aan de totale woningproductie.

2.3 Knelpunten remmen de voortgang

De woningbouwsector heeft te maken met verschillende knelpunten die tot uitstel of afstel van projecten leiden. Sommige problemen, zoals inflatie en stijgende rentes, zijn lastig te beïnvloeden. Daarnaast is er ook een aantal knelpunten waar we wel gedeeltelijk invloed op hebben, zoals netcongestie en het gebrek aan ambtelijke capaciteit. Daar waar mogelijk helpen we deze knelpunten aan te pakken.

- **Netcongestie**

Netcongestie vormt een steeds groter risico voor woningbouw in de provincie Utrecht. Grote projecten lopen al vertraging op door wachtlijsten voor grootverbruikaansluitingen, waardoor voorzieningen in de wijk en gebiedsgerichte warmteoplossingen niet aangesloten kunnen worden.



Afbeelding 4: Hoofdspanningsstation Utrecht

Als er ook een wachtlijst ontstaat voor kleinverbruikaansluitingen, kan de woningbouw volledig stilvallen.

Onduidelijkheid over óf en wanneer er een wachtlijst ontstaat voor kleinverbruik zorgt voor grote onzekerheid bij gemeenten en bouwers. Zelfs na 2030, wanneer het elektriciteitsnet is uitgebreid, is een andere manier van bouwen nodig om te voorkomen dat het net snel weer vol raakt.

Netcongestie speelt in Utrecht zowel bij hoogspanning (Tennet) als laagspanning (Stedin). Samen met onze collega's van team Netcongestie hebben we hier, inmiddels ook landelijk, een voortrekkersrol in.

- **Gebrek aan ambtelijke capaciteit**

Gemeenten spelen een sleutelrol in woningbouw, van planvorming tot de inrichting van openbare ruimtes. Dit vraagt om voldoende personeel en specialistische kennis. Door financiële beperkingen en de krappe arbeidsmarkt kampen gemeenten met personeelstekorten. Dit vertraagt de voortgang van projecten aanzienlijk.

Uitvoeringsagenda Wonen

De uitdagingen in Utrecht staan niet op zichzelf. Via de **Uitvoeringsagenda Wonen** hebben IPO, VNG, AEDES, NEPROM, Bouwend Nederland en andere partijen aan het Rijk duidelijk gemaakt wat nodig is om het bouwtempo te verhogen. Samen met woondealpartners en binnen IPO-verband heeft de provincie de onderstaande belangrijkste voorwaarden voor woningbouwversnelling vastgesteld.

- **Financiële dekking**
Onrendabele toppen, vooral bij betaalbare en duurzame woningen in binnenstedelijke gebieden, moeten worden gedekt.
- **Ambtelijke capaciteit**
Gemeenten moeten voldoende personeel hebben om vertraging door onderbezetting te voorkomen.
- **Netcongestie aanpakken**
Het elektriciteitsnet moet zo snel mogelijk worden uitgebreid en er moet duidelijkheid komen over aansluitmogelijkheden en oplossingsrichtingen.
- **Investeringsruimte voor corporaties**
Woningcorporaties moeten meer kunnen investeren in betaalbare sociale huurwoningen.
- **Snellere vergunningprocedures**
Vergunningsprocessen en milieueffectrapportages (MER) moeten worden versneld.
- **Investeren in mobiliteit**
Nieuwe wijken moeten goed bereikbaar zijn met duurzame OV- en fietsverbindingen.
- **Stikstofruimte**
Er moet voldoende stikstofruimte beschikbaar zijn voor de bouw- en gebruiksfase van projecten.

Het aanpakken van deze voorwaarden is cruciaal om echt tot een versnelling van de woningbouw te komen.

2.4 Focus op kwaliteit

Met de toekomstige Wet versterking regie volkshuisvesting komt meer nadruk te liggen op de kwalitatieve kant van de woningbouwopgave.

2.4.1 Passende woonruimte

Deze nieuwe wet legt meer nadruk op de vraag voor wie woningen worden gebouwd. Hierdoor wordt er beter rekening gehouden met aandachtsgroepen. In het programma 'Een thuis voor iedereen' staan de aandachtsgroepen beschreven op pagina 6 en 7. De woondealregio's werken aan afspraken om deze groepen evenwichtiger te verdelen tussen gemeenten.

Vooruitlopend op de nieuwe wet is in de regionale woondeals afgesproken dat:

- 30% van de nieuwe woningen in een gemeente moet sociale huur zijn;
- vanaf 2025 2/3 van de nieuwe woningen in een gemeente betaalbaar moet zijn.

Deze percentages vormen het uitgangspunt voor dit Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 en zijn in lijn met de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#).

Uit de Voortgangsnotitie Woondeals blijkt dat ongeveer 50% van de gerealiseerde woningen binnen de plancapaciteit [betaalbaar](#) valt. Dit sluit aan bij de ambitie van ons vorige programma Versnelling Woningbouw 2021-2024. Voor de komende jaren blijft het aandeel betaalbare woningen dat nu bekend is in de plannen echter onder de 67%, ondanks dat dit vaak is vastgelegd in lokaal woonbeleid. Voor diverse plannen is de programmering van het type woningen nog niet bekend. De provincie heeft hier een dubbelrol: gemeenten aanspreken op hun afspraken en ondersteunen bij de realisatie

van betaalbare woningen. Meer hierover in [paragraaf 4.1.2](#).

2.4.2 Bouwen voor de toekomst

De afgelopen jaren heeft het programma Versnelling Woningbouw hard gewerkt aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (voorheen Convenant Duurzame Woningbouw). Dit convenant biedt een duidelijke aanpak voor toekomstbestendig bouwen en helpt bij het maken van slimme keuzes voor succesvolle projecten.

Samen met vier provincies en bijna 150 publieke en private partijen hebben we inmiddels laten zien dat er veel behoefte is aan standaardisatie en praktische inzichten. Vooral de industriële bouw doet hier zijn voordeel mee. We ondersteunen gemeenten en bouwende partijen, zoals woningcorporaties, actief met kennis en tools. Dit doen we ook via samenwerkingen met andere partijen zoals de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM) en het programma Digitale Bouweconomie (DigiC).

Toekomstbestendig bouwen levert niet alleen betere projecten op, maar zorgt ook voor sneller en betaalbaarder bouwen. We zetten ons in om dit proces verder te versnellen en verbeteren.



Afbeelding 5: Nieuwe ondertekenaars Convenant Toekomstbestendig Bouwen november 2024

3. Wat willen we bereiken?

3.1 Ambitie

Ambitie

We stimuleren en ondersteunen woondealregio's, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen bij de woningbouwproductie van 10.000 toekomstbestendige woningen per jaar, waarvan 30% sociale huur en in totaal 2/3 in het betaalbare segment.

De woondeals leggen de lat hoog, en de complexe woningbouwopgave in onze provincie maakt het behalen van deze ambitie een grote uitdaging. We zijn als provincie namelijk afhankelijk van externe factoren, samenwerkingspartners en maatschappelijke ontwikkelingen. Toch blijven we hieraan vasthouden.

We geloven sterk in onze toegevoegde waarde bij het stimuleren van woningbouw in onze provincie. Welke rol en bijdrage we specifiek leveren, staat hieronder uitgewerkt in duidelijke doelstellingen. We houden daarbij rekening met onze rol in het krachtenveld: als provincie bouwen we zelf nagenoeg geen woningen. Waar we niet direct verantwoordelijk zijn voor het behalen van de gezamenlijke ambitie, kunnen we wel worden aangesproken op de inspanningen die we leveren. Met concrete instrumenten en acties willen we merkbaar bijdragen aan de gestelde doelen.

Doelstelling 1

We zetten ons actief in om de sleutelprojecten uit de regionale woondeals sneller te realiseren. Gezien de grote tekorten geven we extra prioriteit aan projecten van meer dan 500 woningen.

3.2.1. Aanjagen en ondersteunen woningbouwontwikkeling in gemeenten

Met de inzet van onze instrumenten geven we prioriteit aan projecten die een stevige bijdrage leveren aan de woningbouwopgave.

Alle gemeenten hebben sleutelprojecten benoemd in de woondeals. Bij elkaar opgeteld vormen de sleutelprojecten 85% van de woningbouwprogrammering. Door actief bij te dragen aan deze projecten kunnen we in alle gemeenten grote vooruitgang boeken. We geven extra prioriteit aan de grote bouwprojecten met minimaal 500 woningen gezien het grote tekort in onze provincie. Sommige kleine projecten hebben een groot maatschappelijk effect. Ook hiervoor is ondersteuning mogelijk, met een ondergrens van 50 woningen.

Door actief bij te dragen aan deze projecten kunnen we in alle gemeenten grote vooruitgang boeken. Er valt met name veel winst te behalen in de fase tussen initiatief en planologische besluitvorming. Dit doen we door nauw samen te werken met gemeenten, corporaties en marktpartijen om woningbouwprojecten die vertragen of vastlopen concreet te ondersteunen. Als provincie spelen we een belangrijke rol in het versnellen van de woningbouw. Dit doen we door middel van:

- **Kennisdeling en inzet experts**

Kennisdeling en het verbinden van partijen zijn de eerste stappen om woningbouw te versnellen. We halen actief vragen op bij gemeenten en bouwers en spelen in op toekomstige ontwikkelingen. Door praktische instrumenten, handreikingen en analyses te ontwikkelen, versterken we de kennis van onze partners. Daarnaast organiseren we sessies om partijen met elkaar te verbinden, waardoor samenwerking tussen gemeenten en andere betrokkenen eenvoudiger en effectiever wordt.

We beschikken over een breed netwerk van interne en externe specialisten. Deze experts, met kennis op gebieden zoals planeconomie, publiekrecht, netcongestie en toekomstbestendig bouwen, zetten we in om knelpunten in woningbouwprojecten op te

lossen. Dit doen we door het organiseren van ons jaarcongres, bijeenkomsten en expertsessies rond een specifiek en relevant onderwerp of expertsessies op maat. Bij een sessie op maat schakelen we de juiste experts in op basis van de behoeften binnen een project. Na de sessie heeft een gemeente voldoende praktische aanbevelingen om mee aan de slag te gaan.

- **Financiële ondersteuning publieke tekorten**

De combinatie van hoge percentages betaalbare woningen, toegenomen bouwkosten en complexe randvoorwaarden leiden tot steeds grotere publieke tekorten bij projecten. De subsidieverordening van het programma Versnelling Woningbouw biedt gemeenten de kans om projecten financieel rond te krijgen. Dit hebben we onder andere ook gedaan bij de ontwikkeling van de duurzame wijk Kersenweide in Odijk met 1.200 woningen.

- **Tijdelijke extra ambtelijke capaciteit**

Een tekort aan ambtelijke capaciteit bij gemeenten vormt steeds vaker een knelpunt voor het versnellen van woningbouw. Met onze flexpoolsubsidie krijgen gemeenten financiële ondersteuning om tijdelijk extra personeel in te huren. De vraag naar deze regeling groeit snel. Gemeenten geven aan dat deze ondersteuning in de afgelopen jaren cruciaal is geweest om vertraging van projecten te voorkomen. Zo hebben we in de gemeente Montfoort twee woningbouwprojecten ondersteund, samen goed voor ruim 200 woningen. De instrumenten worden goed gebruikt en positief beoordeeld door stakeholders³. Gemeenten vragen de provincie en het Rijk om continuïteit in het stimuleren van woningbouw. Daarom willen we ons de komende jaren blijven bewijzen als een betrouwbare partner. Tegelijkertijd blijven we onze instrumenten verder ontwikkelen om in te spelen op nieuwe behoeften. Daarnaast

werken we aan een betere bekendheid van de beschikbare middelen en maken we het aanvragen van subsidies eenvoudiger.

Doelstelling 2

We hebben een aanjaagrol in de aanpak van provinciebrede knelpunten en randvoorwaarden in de woningbouw.

3.2.2 Aanpak knelpunten en randvoorwaarden

In de woondeals is afgesproken dat we ons, samen met de woondealpartners, inzetten voor het aanpakken van knelpunten die de woningbouw belemmeren ([zie paragraaf 2.3](#)) Het aanpakken van deze knelpunten is een voorwaarde om het aantal gerealiseerde woningen per jaar te laten stijgen. Tegelijkertijd constateren we dat we niet alle knelpunten zomaar kunnen oplossen, zoals bij de stijging van bouwkosten, het risico van netcongestie en de regels omtrent stikstof. Ook bij grote knelpunten nemen we het voortouw door de eerste stappen te zetten en zijn we daardoor van grote meerwaarde.

Komende periode ligt onze prioriteit bij onderstaande onderwerpen:

- **Aanpakken tekort aan ambtelijke capaciteit**

We willen vooroplopen in het bedenken van creatieve oplossingen om gemeenten te ondersteunen met extra ambtelijke capaciteit. Omdat geschikt personeel vinden in de huidige arbeidsmarkt steeds moeilijker wordt, ontwikkelen we nieuwe instrumenten waarmee gemeenten eenvoudig specialisten kunnen inzetten via een provinciale pool. Daarnaast stimuleren we succesvolle initiatieven, zoals trainee- en opleidingsprogramma's, om jonge professionals klaar te stomen voor een carrière in de woningbouw.

- **Omgaan met netcongestie**

Een overvol stroomnet vormt een risico voor het aansluiten van nieuwe woningen in de komende jaren. Om de druk op het stroomnet te verlagen, zetten we in op innovatieve

³ Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024, TwynstraGudde

oplossingen voor nieuwbouw. Zo gaan we door met het opgezette koplopertraject met negen woningbouwprojecten, waarvan ook andere projecten kunnen leren. We zorgen voor een sterke interne samenwerking rond netcongestie en brengen actief in kaart waar knelpunten zijn of kunnen ontstaan.

Daarnaast werken we nauw samen met stakeholders om de voorwaarden voor slimmer en efficiënter bouwen te verbeteren. Daarom zetten we in op het gebruik van netbudgetten voor nieuwbouw. Het netbudget geeft per type woning aan wat de maximale warmtevraag van een woning mag zijn tijdens ontwerp, bouw en gebruik van de woning. Om netbewust te kunnen bouwen hebben we de handreiking ontwerpprincipes netbewuste of netneutrale woningbouw ontwikkeld. We onderzoeken hoe deze aanpak kan worden geborgd op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau.

- **Ondersteuning implementatie
Convenant Toekomstbestendig
Bouwen**

Vier jaar geleden hebben we als provincie het initiatief genomen om het convenant op te stellen. Inmiddels zetten we samen met bijna 150 publieke en private partners de toon voor toekomstbestendige woningbouw, gericht op duurzaam, circulair en natuurinclusief bouwen. Vooral gemeenten en woningcorporaties hebben behoefte aan advies over hoe ze de afspraken uit het convenant in projecten kunnen toepassen. De komende jaren bieden we hier actieve ondersteuning bij, door samenwerking te versterken en kennis te delen. Daarnaast blijven we inzetten op een landelijke standaard toekomstbestendig bouwen in samenwerking met het ministerie van VRO en de andere provincies.

- **Lobby**

Voor verschillende randvoorwaarden en knelpunten, zoals stikstofproblematiek, netcongestie, investeringsruimte bij woningcorporaties en infrastructurele projecten op Rijksniveau, zijn we grotendeels afhankelijk van andere stakeholders. Vanuit

het programma Versnelling Woningbouw brengen we deze onderwerpen onder de aandacht via de Landelijke Versnellingstafel, IPO, U-Ned, het ministerie van VRO en andere ministeries en voeren daar ook op politiek niveau desgewenst een actieve lobby op.

- **Integrale advisering**

Het is de taak van de provincie om verschillende belangen tegen elkaar af te wegen en waar nodig keuzes te maken. Sommige belangen bieden weinig ruimte voor een afweging, zoals bouwen in het Natuurwerk Nederland. We volgen de kaders uit de Omgevingsvisie en de verordening.

Uit de evaluatie blijkt dat stakeholders niet altijd het gevoel hebben dat de provincie zich volledig inzet voor het realiseren van voldoende woningen. Dit speelt vooral bij initiatieven voor buitenstedelijke locaties. Soms wordt daarbij een ander belang zwaarder gewogen dan het belang van volkshuisvesting. De ruimtelijke afweging of woningbouwplannen kunnen worden gerealiseerd, wordt gedaan binnen de Verstedelijkingsstrategieën en het PPWW. Plannen die passen binnen de omgevingsvisie en het PPWW moeten zo snel mogelijk uitgevoerd worden. Als discussie over de afweging tussen de diverse belangen in de provinciale organisatie binnen de provincie de voortgang van woningbouwprojecten te lang vertragen, nemen het programmteam Versnelling Woningbouw en de portefeuillehouder Wonen het voortouw om dit zo snel mogelijk vlot te trekken.

In samenwerking met het programma PPWW onderzoeken we de haalbaarheid en het realisme van de woningbouwprogrammering. Ook brengen we vertragende factoren in de planvoorbereiding in beeld, om het planproces te versnellen.

Monitoring

We monitoren actief de gemaakte afspraken, zoals de betaalbaarheid binnen de plancapaciteit, zodat we tijdig kunnen bijsturen in de aanpak. Bij de Woondealafspraken nemen we de leiding in de informatievoorziening. Door inzicht te

bieden in gegevens zoals plancapaciteit en gerealiseerde woningen, kunnen we samen met onze partners tijdig knelpunten signaleren en bijsturen. Ook thema's zoals ouderenhuisvesting, duurzaamheid en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad maken deel uit van de provinciale monitoringsopgave.

3.3 Slimme woonoplossingen

Om de afgesproken woningbouw aantallen te halen, is creativiteit en innovatie nodig. Zeker gelet op de grote druk op de leefomgeving in de provincie Utrecht. Om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan willen we zoveel mogelijk kansen benutten om woningen toe te voegen in bestaande gebouwen of op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn.

Doelstelling 3

We gaan aan de slag met pilotprojecten gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad.

- **Innovatie beter benutten bestaande voorraad**

Optoppen is een kansrijke manier om woningen toe te voegen in de bestaande voorraad. Uit onze analyse blijkt dat er op platte daken een potentie is voor 28.600 "woningen". Dit is theoretisch onderzocht op basis van de fysieke kenmerken. Door het opzetten en ondersteunen van pilots, ondernemen we actie om deze potentie verder te verkennen en te concretiseren voor de realisatie van woningen.



Afbeelding 6: Optopproject gemeente Soest, waarbij 1 extra woonlaag wordt toegevoegd

Ook gaan we onderzoeken hoe het splitsen van grote woningen, zowel in steden als op het platteland, kan bijdragen aan het toevoegen van woningen. Eerst brengen we de 'splitspotentie' in kaart, samen met gemeenten en corporaties. Dit onderzoek geeft inzicht in de kansen om woningsplitsing als oplossing in te zetten voor het woningtekort. Daarnaast bekijken we welke rol de provincie kan spelen bij het stimuleren van splitsingen en welke belemmeringen moeten worden aangepakt.

Ook zijn er andere manieren om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, zoals kamerverhuur, woningdelen, doorstroming of friendscontracten. Deze richten zich niet op het toevoegen van woningen, maar op het huisvesten van meer mensen in bestaande woningen. We hebben hierop minder invloed en daarom zetten we er minder actief op in. Wel stimuleren we gemeenten om deze mogelijkheden te verkennen en toe te passen.

Door het plaatsen van verplaatsbare woningen worden tijdelijke locaties benut die (nog) niet voor permanente woningbouw geschikt zijn.

- **Flexwoningen stimuleren**

De afgelopen jaren hebben we een voortrekkersrol gepakt om de bouw van flexwoningen te stimuleren, door middel van kennisdeling, het bevorderen van samenwerking (Regiodeal Flexwonen Utrecht) en het bieden van financiële ondersteuning.

Flexwoningen zijn niet langer een op zichzelf staand doel, maar maken nu bij de herijking van de woondeals onderdeel uit van het totale aantal te realiseren woningen. Ze zijn nu één van de vele opties. Daarom sturen we minder actief op de bouw van flexwoningen.

We blijven echter betrokken door kennis te delen, financiële ondersteuning te bieden en partijen te verbinden, bijvoorbeeld bij het zoeken naar een nieuwe locatie na de eerste exploitatieperiode.

Ambitie

We stimuleren en ondersteunen woondealregio's, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen bij de woningbouwproductie van 10.000 toekomstbestendige woningen per jaar, waarvan 30% sociale huur en in totaal 2/3 in het betaalbare segment.

Doelstelling 1

We zetten ons actief in om de sleutelprojecten uit de regionale woondeals sneller te realiseren. Gezien de grote tekorten geven we extra prioriteit aan projecten van meer dan 500 woningen.

Doelstelling 2

We hebben een aanjaagrol in de aanpak van provinciebrede knelpunten en randvoorwaarden in de woningbouw.

Doelstelling 3

We gaan aan de slag met pilotprojecten gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad.

Afbeelding 7: Schematische weergave van stimuleringsrol en het programma van Versnelling Woningbouw in de context van de Volkshuisvesting

Rollen en beleidscontext

4.1 Rollen provincie Utrecht

Het stimuleren van woningbouw is onderdeel van de bredere volkshuisvestelijke opgave: zorgen voor passende woonruimte die aansluit bij de woningbehoefte in de provincie Utrecht. Naast deze stimuleringsrol vervult de provincie ook andere rollen om deze opgave te realiseren.

4.1.1 Rol omgevingsbeleid – Provinciaal Programma Wonen en Werken

Randvoorwaardelijk is de rol die we als provincie hebben op het gebied van omgevingsbeleid, om ruimte te bieden aan voldoende woningbouwlocaties. De ambities hiervoor zijn vastgelegd in de omgevingsvisie en het Provinciaal Programma Wonen en Werken ([zie paragraaf 4.2.1](#)). De volkshuisvestelijke ambities van de provincie spelen een belangrijke rol bij de integrale ruimtelijke keuzes die worden gemaakt.

4.1.2 Regierol en toetsende rol - Volkshuisvestingsprogramma

Nieuw zijn de regierol en toetsende rol die we als provincie hebben om te zorgen voor voldoende passende woonruimte ([zie paragraaf 4.2.3](#)). De ambitie die geldt voor deze nieuwe rollen is dat we streven naar een goede verdeling (fair share) van woningsegmenten en aandachtsgroepen over regio's en gemeenten.

Ook de afspraken in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen horen bij onze regierol. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat tenminste voor de ambitie brons wordt gekozen voor de woningbouw en als een hogere ambitie mogelijk en betaalbaar is een hogere ambitie te stimuleren. Per project wordt maatwerk gevraagd; het absolute minimum zijn de wettelijke regels in het Bouwbesluit en de Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

We bereiden gemeenten en bouwende partijen ook voor op de wet- en regelgeving die vanuit de EU komt.

4.2 Beleidscontext

De realisatie van woningen vindt plaats binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid.

4.2.1 Omgevingsbeleid

Het realiseren van voldoende toekomstbestendige woningen is een van de speerpunten uit de omgevingsvisie van de provincie Utrecht. Voor het vinden van voldoende geschikte locaties wordt integraal naar de verschillende ruimtelijke belangen van de provincie gekeken. Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met een gezonde woon- en leefomgeving, vitale dorpen, behoud van waardevolle landschappen en biodiversiteit, goede bereikbaarheid en de geschiktheid van de bodem.

Binnen het omgevingsbeleid zijn hiervoor de basisprincipes van verstedelijking benoemd, waarbij we sturen op zoveel mogelijk binnenstedelijk en buitenstedelijk bij voorkeur bij OV knooppunten. Het Provinciale Programma Wonen en Werken is leidend in het aanwijzen van voldoende woningbouwlocaties, waarbij we streven om toe te werken naar een woningtekort van 2% in 2030.

4.2.2 Woondeals

In maart 2022 bood het kabinet de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#) aan de Tweede Kamer aan. Doel van deze agenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Statencommissie Ruimte, Groen en Water/Wonen is hier destijds via een [memo](#) over geïnformeerd.

Het [programma Woningbouw](#), onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda, werd gelijktijdig gepresenteerd en richt zich op het versnellen van de woningbouw met als doel de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en het bereiken van 100.000 nieuwe woningen per jaar. Het rijk heeft met alle provincies afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de woningbouw-opgaven. We hebben als provincie Utrecht hiervoor een [randvoorwaardelijk bod](#) uitgebracht dat de basis vormde voor de [bestuurlijke afspraken](#) die eind 2022 zijn gemaakt tussen de provincie en BZK en vervolgens op regionaal niveau zijn uitgewerkt in de [woondeals](#) die in maart 2023 zijn ondertekend.

De woningbouwopgave gaat niet alleen om het aantal woningen, maar vooral om voor wie en wat er wordt gebouwd. Er zijn te weinig betaalbare woningen voor huishoudens met een lager of middeninkomen en te weinig passende woningen voor aandachtsgroepen. Het belangrijkste is dat twee derde van alle nieuwbouw uit betaalbare woningen bestaat, zoals betaalbare koop, middenhuur en sociale huur. Ook moeten er meer woningen komen voor ouderen en andere aandachtsgroepen, zoals geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

4.2.3 Wet versterking regie volkshuisvesting/ Volkshuisvestingsprogramma

Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Voor sommigen is het nog lastiger, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Het rijksprogramma [Een thuis voor iedereen](#) heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de zogeheten aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Daarnaast neemt het aantal ouderen in onze samenleving sterk toe. Het rijksprogramma [Wonen en zorg voor ouderen](#) richt zich hierop.

Kortom, met alleen bouwen zijn we er niet. Het [wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting](#), dat op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer is gestuurd, moet ervoor zorgen dat overheden weer kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie gebouwd moet worden. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave. De toekomstige Wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat sinds de introductie van de Nationale Woon- en Bouwagenda op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet.

Op grond hiervan gaan de overheden ook (verplichte) volkshuisvestingsprogramma's maken, op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Waarbij elk volkshuisvestingsprogramma een doorvertaling is van het eigen huisvestingsbeleid, met inachtneming van het bovengelegen volkshuisvestingsprogramma. De planning voor het gereed hebben van de verschillende volkshuisvestingsprogramma's is nu voorzien eind 2026/ begin 2027. Het Volkshuisvestingsprogramma heeft een sterke relatie met het huidige Provinciale Programma Wonen en Werken. Wij zijn aan het verkennen hoe we hier invulling aan willen gaan geven en ook of we toe willen werken naar twee aparte programma's of een geïntegreerd programma.

Een van de bouwstenen voor het Volkshuisvestingsprogramma is de aanpak op huisvesting aandachtsgroepen en ouderen (zie hiervoor ook de notitie 'Stand van zaken huisvesting aandachtsgroepen en ouderen'). Hiervoor is een provinciale woonzorgbehoefteanalyse voor aandachtsgroepen en ouderen uitgevoerd. Op basis hiervan zijn bijvoorbeeld afsprakenkaders ouderenhuisvesting opgesteld met de opgave van nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen per gemeente. Als provincie krijgen we met de toekomstige Wet versterking regie volkshuisvesting een regie en toezichtrol op de realisatie van deze seniorenwoningen.

4.2.4 Convenant Toekomstbestendig

Bouwen

Naast de opgave om zo snel mogelijk, zoveel mogelijk woningen te bouwen en de zorg voor voldoende betaalbare woningen die aansluiten bij de wensen en behoeften van aandachtsgroepen en ouderen in onze samenleving, zetten we ons ook in voor een duurzame woningbouw.

Op rijksniveau wordt gewerkt aan het [Beleidsprogramma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving](#). Als provincie Utrecht zijn we in 2021 gestart met het [Convenant Duurzame Woningbouw](#) om onze duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave.

Inmiddels is dit convenant doorontwikkeld tot het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#) en werken we samen met de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland Flevoland en bijna 150 aangesloten publieke en private organisaties in het [platform toekomstbestendig bouwen](#). Het convenant sluit aan bij de wet- en regelgeving die vanuit de EU verwacht wordt. Denk aan Taxonomy, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), Natuur en herstelwet en bodem en watersturend, waar veel bedrijven al op moeten rapporteren. Ook sluit het aan bij onderwerpen zoals netcongestie en drinkwaterverbruik.

Bijlage 1. Doelen en inspanningen

Programmadoelen	
1	We zetten ons actief in om de sleutelprojecten uit de regionale woon-deals sneller te realiseren. Gezien de grote tekorten geven extra prioriteit aan projecten van meer dan 500 woningen.
2	We hebben een aanjaagrol in de aanpak van provinciebrede knelpunten en randvoorwaarden in de woningbouw.
3	We gaan aan de slag met pilotprojecten gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad.

		Draagt bij aan programmadoel		
Inspanningen programma Versnelling Woningbouw		1	2	3
a	Via formele overleggen en informele contacten versterken we ons netwerk van stakeholders die een rol spelen in de woningbouwopgave in de provincie Utrecht.	X	X	X
b	We geven uitvoering aan de afspraken zoals gemaakt in de drie regionale woondeals, en hebben een coördinerende rol om de woondeals te actualiseren.	X	X	X
c	We nemen actief deel aan de drie regionale versnellingstafels en ondernemen actie op de knelpunten die hier worden besproken.	X	X	X
d	We voeren een actieve lobby richting het Rijk als het gaat om de randvoorwaarden en knelpunten waar het Rijk een belangrijke rol in heeft.	X	X	
e	Via vaste aanspreekpunten hebben we regelmatig en laagdrempelig contact met alle 26 Utrechtse gemeenten, om te spreken over de inzet van de instrumenten van het programma.	X	X	X
f	We bewaken de voortgang van alle sleutelprojecten uit de woondeals en zetten waar mogelijk onze instrumenten in deze projecten te versnellen.	X		X
g	We zetten ons in om plannen sneller 'hard' te maken. We analyseren de zachte plancapaciteit om kansen voor versnelling te onderzoeken.	X	X	X

h	We ondersteunen gemeenten en corporaties bij het programmeren van voldoende betaalbare woningen, volgend uit de afspraken van de woondeals en het toekomstige provinciale volkshuisvestingsprogramma.	X		X
i	We breiden ons netwerk van interne en externe specialisten uit en bieden hen proactief en kosteloos aan bij stakeholders voor het aanpakken van knelpunten in projecten.	X	X	X
j	We stellen een nieuwe subsidieverordening Versnelling Woningbouw op. Hierbij blijven we uitgaan van maatwerk. We belonen projecten met de hoge ambities ten aanzien van betaalbaar en toekomstbestendig bouwen.	X		X
k	We continueren de flexpooregeling voor de inzet van extra tijdelijke capaciteit bij gemeenten tbv het versnellen van de plan- en besluitvorming en onderzoeken of een provinciale pool met medewerkers / expertise voor gemeenten wenselijk en mogelijk is.	X		X
l	We continueren de financiële subsidiëring van woningbouwprojecten met minimaal 50 woningen, die dreigen stil te vallen als gevolg van een publiek tekort. We geven voorrang aan projecten met meer dan 500 woningen en projecten die als sleutelproject zijn opgenomen in de woondeals.	X		X
m	We onderzoeken en ontwikkelen nieuwe instrumenten om gemeenten laagdrempelig te ondersteunen op het gebied van ambtelijke capaciteit en inzet van specialisten op projecten.	X	X	X
n	We volgen de ontwikkelingen in de woningbouw (onder meer wet- en regelgeving) en hebben daarbij een signalerende en agenderende rol richting gemeenten en corporaties.	X	X	
o	We verkennen de verschillende vormen van Beter Benutten Bestaande Voorraad (zoals optoppen, splitsen, woningdelen etc.) en informeren PS over de kansrijkheid en de rol die de provincie hierin kan spelen. Op basis hiervan bepalen we een prioritering.	X		X
P	We nemen initiatief om samen met stakeholders "optop pilots" te starten; ook als het minder dan 50 toe te voegen woningen betreft. Hiermee doen we kennis op van optopprojecten en delen de kennis met de andere stakeholders.	X		X

q	We onderzoeken de kwantitatieve potentie van woningsplitsing als bijdrage aan het toevoegen van voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen. Daarbij onderzoeken we ook de toegevoegde waarde van een stimuleringsrol voor de provincie.			X
r	We informeren onze stakeholders over de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen.			X
s	Organiseren kennissessies voor Utrechtse corporaties, gemeenten en bouwende partijen over thema's toekomstbestendig bouwen.		X	
t	We ondersteunen gemeenten bij het implementeren van het convenant, onder meer door het organiseren van kick-off sessies voor woningbouwprojecten (ontwerpateliers).	X	X	X
u	We ondersteunen gemeenten en corporaties bij netneutrale bouw en omgaan met netcongestie, onder meer via de 9 koploperprojecten.	X	X	X
v	We organiseren een kennissessie 'rekenen aan nieuwbouwwoningen' voor statenleden en ambtenaren (Uitvoering Motie 24-31).		X	