



RAPPORT

Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw

In opdracht van Provincie Utrecht

Roel Lauwerier, Jop de Graaff, Laura Troost

11 oktober 2024



Inhoudsopgave

1. Beantwoording onderzoeksvragen en aanbevelingen	3
1.1. Beantwoording onderzoeksvragen	3
1.2. Aanbevelingen	6
2. Inleiding	9
2.1. Aanleiding	9
2.2. Vraagstelling	9
2.3. Aanpak	9
2.4. Leeswijzer	10
3. Opzet Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024	11
3.1. Hoofddoel van het programma	11
3.2. Ontwikkeling van ambities en doelen	12
3.3. Randvoorwaarden en instrumentaria	16
3.4. Reflecties op basis van de gesprekken	17
4. Doelrealisatie en inzet instrumenten	20
4.1. Doelrealisatie	20
4.2. Inzet instrumenten bij doelrealisatie	23
4.3. Reflecties op basis van de gesprekken	26
5. Actuele ontwikkelingen	28
Bijlage I – Overzicht instrumenten	30
Bijlage II – Geïnterviewde organisaties	45



1. Beantwoording onderzoeksvragen en aanbevelingen

1.1. Beantwoording onderzoeksvragen

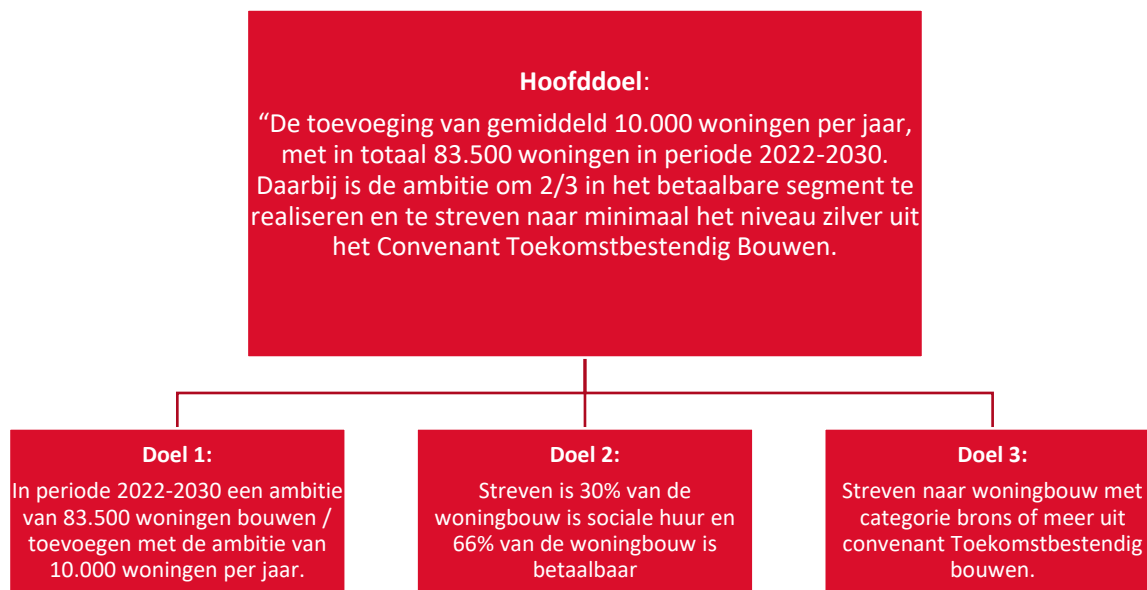
In dit onderzoek staan de volgende vier hoofdvragen centraal:

1. Hoe is het huidige uitvoeringsprogramma opgezet? Wat zijn de daarin geformuleerde ambities en doelen?
2. In welke mate zijn de ambities en doelen uit het huidige uitvoeringsprogramma gerealiseerd?
3. Welke actuele relevante ontwikkelingen hebben zich voorgedaan?
4. Tot welke aandachtspunten leidt dat voor het programmaplan Versnelling Woningbouw 2025-2030?

In deze paragraaf worden op basis van de overige hoofdstukken de eerste drie hoofdvragen van het onderzoek beantwoord. De vierde hoofdvraag wordt in de volgende paragraaf beantwoord in de vorm van aanbevelingen.

1.1.1. Hoe is het huidige uitvoeringsprogramma opgezet? Wat zijn de daarin geformuleerde ambities en doelen?

De huidige hoofdambitie en onderliggende doelstellingen van het Programma Versnelling Woningbouw zijn als volgt:



Figuur 1. Doelen Programma Versnelling Woningbouw

De manier waarop deze doelen zijn geformuleerd, sluiten niet goed aan op de rol die de provincie kan spelen. Ook al zijn doelen als ambities en 'streven' geformuleerd, de provincie is niet de bouwende partij noch de overheid waar initiatiefnemers primair aan moeten kloppen. De provincie kan wel bijdragen aan de realisatie van deze doelen (via het spoor van het programma) en aan het mogelijk maken van de realisatie van deze doelen (via het ruimtelijk spoor).



Om de gestelde doelen te kunnen realiseren, is een instrumentenkoffer ontwikkeld. In het programmaplan wordt onderscheid gemaakt in vijf categorieën instrumenten. Het gaat om inzet van expertise en meedenkkraft, beschikbaar stellen van financiële middelen (flexpool en financieel haalbaar maken van projecten), bevorderen van samenwerking, bijdragen aan kennisdeling en monitoring en signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken (incl. lobby). Dit zijn de knoppen waaraan de provincie kan draaien om bij te dragen aan de realisatie van de beoogde woningbouw. Het instrumentarium sluit daarmee goed aan op de doelen van het programma en de rol die de provincie kan vervullen.

Wel missen gemeenten een integrale benadering van de fysieke leefomgeving. Vanuit het programma wordt ingezet op het zo snel mogelijk realiseren van woningbouwprojecten, terwijl tegelijkertijd vanuit beleidsdomeinen (mobiliteit, natuur etc.) voor (deels) dezelfde locaties randvoorwaarden worden gesteld en initiatieven worden beoordeeld op een manier die volgens de stakeholders een zo snel mogelijke realisatie van de woningbouw belemmert. Ze ervaren geen duidelijke afstemming tussen deze twee rollen (aanjagend en beoordelend/toetsend).

1.1.2. In welke mate zijn de ambities en doelen uit het huidige uitvoeringsprogramma gerealiseerd?

Er is voor de gestelde doelen in verschillende mate inzichtelijk in hoeverre deze zijn gerealiseerd. Daarnaast is ook niet voor elk instrument even aantoonbaar tot welk aantal woningen deze initiatieven direct hebben geleid. Dit geldt voornamelijk voor de instrumenten die zijn gericht op samenwerking, kennisdeling, monitoring en lobby. Deze instrumenten worden wel als cruciaal gezien door stakeholders.

Doel 1:
In periode 2022-2030 een ambitie van 83.500 woningen bouwen / toevoegen met de ambitie van 10.000 woningen per jaar.

In de woondealperiode zijn tot nu toe (2022-2023) **15.547 woningen opgeleverd** (bruto). Daarmee is er sprake van een tot nu toe gemiddelde toevoeging van ongeveer **7.780 woningen per jaar**. Dit blijft achter op de doelstelling van 10.000 woningen per jaar. Om de doelen te kunnen halen, betekent dit dat er voor de periode 2024-2030 (7 jaar) nog 68.000 woningen toe te voegen zijn.

Deze achterstand is te wijten aan het feit dat woningbouwprojecten meer tijd kosten dan initieel gepland en doorgaans een langere doorlooptijd vergen dan beoogd. Stakeholders wijzen op verschillende verklarende, zoals capaciteitsgebrek en tekort aan expertises, langer lopende procedures en andere knelpunten zoals het financieel haalbaar maken van projecten, netcongestie en voorwaarden waar projecten aan dienen te voldoen op bijvoorbeeld het vlak van natuur, mobiliteit en stedenbouw.

Wel ervaren stakeholders dat de ingezette instrumenten om de woningbouw te versnellen, waaronder de inzet van middelen gericht op capaciteit & expertise en financiële haalbaarheid van projecten, hun vruchten hebben afgeworpen en ook in de toekomst essentieel zijn. De inzet van deze instrumenten is direct te koppelen aan aantallen woningbouw en de effectiviteit daarvan is het beste aantoonbaar te maken. Zo is er in de periode 2021-2024 in totaal € 8.322.363 aan flexpoolgelden aangevraagd en uitbetaald, waarmee wordt bijgedragen aan de bouw van 41.054 woningen. Stakeholders geven hierbij wel terug dat subsidieprocessen veel tijd kosten, waardoor gemeenten terughoudend zijn om een beroep te doen op deze subsidiemogelijkheden. Daarnaast zijn niet alle subsidiemogelijkheden goed bekend



bij alle stakeholders. Dit geldt met name voor de optie voor het versterken van de financiële haalbaarheid, die bij de meeste gemeenten niet bekend is.

Doel 2:

Streven is 30% van de
woningbouw is sociale huur en
66% van de woningbouw is
betaalbaar

Ten aanzien van betaalbaarheid geldt dat de doorwerking van deze doelstelling tijd vergt voordat deze zijn vertaald in woningbouwprojecten. Daarnaast geldt dat het CBS voor de realisatie uitgesplitst naar betaalbaarheidsklassen nog geen cijfers kan opleveren, behalve voor de gerealiseerde sociale huurwoningen (1.726). De provincie, regio's en de gemeenten lobbyen momenteel bij het Rijk om dit op nationale schaal te gaan inventariseren en een verdiepende opdracht bij het CBS neer te leggen.

De samenstelling van de planvoorraad biedt inzicht in de geplande bouw van sociale huurwoningen en betaalbare woningen. De totale **planvoorraad** t/m 2030 (91.442 woningen) bestaat voor **23,4% uit sociale huurwoningen** ten opzichte van het doel van 30%. De totale planvoorraad t/m 2030 (91.442 woningen) bestaat voor **42% uit betaalbare woningen**, ten opzichte van het doel van 66%.

Doel 3:

Streven naar woningbouw met
categorie brons of meer uit
convenant Toekomstbestendig
bouwen.

Ten aanzien van het Convenant toekomstbestendig bouwen geldt dat nog geen gegevens beschikbaar zijn over de doelrealisatie. Er wordt momenteel middels een leertraject nog onderzocht hoe de voortgang van de toepassing van dit convenant kan worden gemonitord. Wel is inzichtelijk dat het convenant inmiddels door meer dan 130 organisaties is ondertekend. De werkgroep achter Toekomstbestendig Bouwen werkt momenteel samen met andere partijen aan landelijke richtlijnen voor toekomstbestendig bouwen. Het convenant Toekomstbestendig Bouwen dient hiervoor als input.

Ondanks dat het voor stakeholders duidelijk en logisch is dat ingezet wordt op toekomstbestendig bouwen, wordt er verschillend aangekeken tegen het convenant. Gemeenten kunnen door de opzet van het convenant kiezen voor drie verschillende ambitieniveaus, waardoor er verschillen binnen de provincie ontstaan. Aan de ene kant wordt door stakeholders aangegeven dat er bij voorkeur niets boven het wettelijk niveau moet worden geambieerd. Aan de andere kant wordt door stakeholders (zowel gemeenten als woningcorporaties/bouwende partijen) een voorkeur uitgesproken om te komen tot eenzelfde ambitieniveau, zodat iedereen zich daarop kan richten. Dit ligt echter niet in de handen van de provincie, maar kan wel in de lobby worden meegenomen.



Hoofddoel:

“De toevoeging van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, met in totaal 83.500 woningen in periode 2022-2030. Daarbij is de ambitie om 2/3 in het betaalbare segment te realiseren en te streven naar minimaal het niveau zilver uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Gelet op de mate waarin de doelen op dit moment worden gerealiseerd en gerealiseerd lijken te gaan worden, is het de vraag of het gaat lukken om het doel te realiseren. Het is daarbij ook de vraag of het uitgangspunt van 130% programmeren (30% overprogrammeren), gelet op de doorlooptijd van projecten, voldoende uitkomst biedt. Echter, als de provincie niets had gedaan, zou de mate waarin het hoofddoel gerealiseerd wordt, lager uitvallen. Dat is direct zichtbaar waar het gaat om de flexpool en het financieel mogelijk maken van projecten. En indirect door de inzet van expertise en meedenkkraft, bevorderen van samenwerking, bijdragen aan kennisdeling en monitoring en signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken (incl. lobby).

1.1.3. Welke actuele relevante ontwikkelingen hebben zich voorgedaan?

Er zijn verschillende actuele relevante ontwikkelingen die invloed hebben op (het programma versnelling) woningbouw. Deze zijn uitgebreider beschreven in hoofdstuk 5 en leiden, voor zover nodig, tot aanbevelingen (paragraaf 1.2).

Kortheidshalve gaat het om:

- Impact van externe factoren blijft groot
- Krapte op de arbeidsmarkt leidt tot blijvend knelpunt
- Overheden lerend in sturing op woningbouw zonder grondposities
- Gemeentefinanciën staan onder druk wat investeren in organisatie en gebiedsontwikkelingen bemoeilijkt
- Lobby op landelijke dossiers is blijvend nodig
- Doelgroepen vragen om afstemming
- Door het Rijk wordt een steeds groter/intensiever beroep op provincies gedaan
- Over grenzen heen werken en leren

1.2. Aanbevelingen

In deze paragraaf worden aanbevelingen geformuleerd voor de herijking van het programma die voortvloeien uit de voorgaande hoofdstukken.

- Zorg ervoor dat de doelen van het nieuwe programma aansluiten op de rol van de provincie. Formuleer bijvoorbeeld als volgt: “**Bijdragen aan** de toevoeging van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, met in totaal 83.500 woningen in periode 2022-2030.” Dit kan dan weer uitgewerkt worden in inspanningen en resultaten door bijvoorbeeld aan te geven hoeveel middelen ter beschikking gesteld gaan worden aan het financieel haalbaar maken van projecten en aan capaciteit en expertise, gekoppeld aan een inschatting van aantallen woningbouw waaraan met die middelen wordt bijgedragen.



- Als de provincie inzet op voortvarend bouwen dan moet dat versterkt als een concernbrede opgave worden georganiseerd. Dit vergt meer samenhang tussen het programma en het ruimtelijk spoor zodat 'bijdragen aan woningbouw' en 'mogelijk maken van woningbouw' op elkaar worden afgestemd en provinciebreed met één stem wordt gesproken. Dit wordt nu niet zo ervaren door de gemeenten en woningcorporaties/bouwende partijen. Wat helpt is het (nog beter) inbouwen en laten functioneren van escalatiemechanismen waarbij ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgevers vanuit de integraliteit van de fysieke leefomgeving knopen kunnen doorhakken. En opdrachtgevers meer in te zetten, in plaats van aan de slag te gaan zonder na te gaan waar elders in de organisatie aan wordt gewerkt. Het hierop laten aanhaken en opzoeken van gemeenten, ondersteunt de interbestuurlijke samenwerking.
- Onderzoek of het uitgangspunt van 130% programmeren (30% overprogrammeren) voldoende is gelet op de reële doorlooptijd van de projecten en of op basis daarvan bijstelling van het Kader provinciale programmering wonen en werken nodig is.
- Vergroot de bekendheid van instrumentaria. Dit geldt bijvoorbeeld bij het financieel haalbaar maken van projecten.
- Zet voornamelijk in op de instrumenten die aantoonbaar de meeste bijdrage leveren aan het realiseren van woningbouw. Dit zijn de instrumenten gericht op capaciteit & expertise en financiële haalbaarheid van projecten.
- De flexpool wordt gewaardeerd en heeft effect. Dit instrument moet behouden blijven. Het daadwerkelijk organiseren van voldoende capaciteit en expertise blijft wel een knelpunt. De daarmee samenhangende subsidieprocessen kosten te veel tijd en duren te lang waardoor gemeenten dreigen af te haken. Verken hoe andere provincies extra capaciteit en expertise organiseren, bijvoorbeeld door het sluiten van een raamcontract met experts waarop gemeenten een beroep kunnen doen. Vereenvoudig en/of versnel sowieso de subsidieprocedures. TEMPO is niet effectief gebleken in de huidige vorm. Beter kan worden gekozen voor een focus op de flexpool (of de nieuwe vorm daarvan).
- Verken de mogelijkheden om, in plaats van brons, zilver en goud, tot één provinciebreed niveau te komen ten aanzien van toekomstbestendig bouwen. Nog beter zou het zijn als er één landelijk niveau wordt gekozen. De lobby is hierop gericht, maar het zal niet makkelijk zijn dit te realiseren.
- Blijf inzetten op kennisdeling en lobby. Dit is effectief gebleken en wordt gewaardeerd door de gemeenten en woningbouwcorporaties/bouwende partijen. Deze instrumenten zijn niet eenvoudig te koppelen aan aantallen woningbouw, maar zijn wel cruciaal in het mogelijk maken van die woningbouw. Verken op welke onderwerpen (meer) regie nodig is, onder andere ten aanzien van:
 - Sturen op woningbouw. Dit kan ook door het ter beschikking stellen van expertise aan gemeenten.
 - Netcongestie. Betrek de stakeholders bij ontwikkelingen en best practices. En verken mogelijkheden om verder te bouwen aan een gezamenlijke aanpak en het versterken van de samenwerking met de Energy Board.
 - Afstemming over doelgroepen en aandachtsgroepen (zie ook hoofdstuk 5). Op welke groepen richt je je primair, wat verwacht van je elkaar (wie doet wat) en welke woonruimte is daarbij "passend" (conform beleidsdoel 1.3. uit begroting Provincie Utrecht 2024). Dit vraagstuk vergt regie.



- Blijf de monitoring doorontwikkelen. Zorg voor een goede aansluiting op de (herijkte) doelen. En blijf inzetten op de aanpassing/aanvulling van de CBS-monitoring. Breng aan de hand van de monitoring in beeld of de doorwerking van de afspraken over de bouw van sociale huurwoningen en betaalbare woningen leidt tot de beoogde percentages in de planvoorraad. Bepaal op basis daarvan of bijsturing op de doelen, de afspraken met regio's en de inzet van instrumenten nodig is.
- Hou bij het bepalen van de looptijd van het programma zoveel als mogelijk rekening met de realiteit van de woningbouw. De huidige doelen richten zich op 2030. Veel projecten die nu starten of net zijn gestart, zullen pas daarna worden opgeleverd. En er zullen ook nieuwe projecten moeten worden opgezet, want na 2030 is het tekort aan woningen niet opgelost. Richt de aandacht daarom ook op de lange termijn en de lange termijn samenwerking met stakeholders, zowel publiek als privaat. Dit kan ook betekenen dat de inzet niet meer als een tijdelijk programma wordt georganiseerd, maar als een structurele inzet en kerntaak.



2. Inleiding

2.1. Aanleiding

In de Provincie Utrecht is al jaren sprake van een groot woningtekort. Woningzoekenden moeten jaren wachten op een sociale huurwoning of komen niet aan bod op de overspannen koopwoningmarkt. Het toevoegen van woningen loopt in heel Nederland achter op de stijgende vraag. Een gezamenlijke inzet van overheden, corporaties en marktpartijen is nodig om de realisatie van woningen te versnellen, en knelpunten bij de realisatie aan te pakken. De Provincie Utrecht speelt hierin een belangrijke stimulerende rol. Om deze samenwerking en aanpak te structureren en coördineren, is het uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024 opgesteld. Dit programma heeft zich de afgelopen periode gefocust op het aanpakken van de woningbouwopgave middels de inzet van verschillende instrumenten.

Het uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024 nadert inmiddels het einde van de looptijd. Middels deze evaluatie wordt de effectiviteit van het programma inzichtelijk gemaakt en worden beelden en lessen opgehaald voor het te ontwikkelen uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2025-2030.

2.2. Vraagstelling

Zoals beschreven in hoofdstuk 1, staan in dit onderzoek de volgende vier hoofdvragen centraal:

1. Hoe is het huidige uitvoeringsprogramma opgezet? Wat zijn de daarin geformuleerde ambities en doelen?
2. In welke mate zijn de ambities en doelen uit het huidige uitvoeringsprogramma gerealiseerd?
3. Welke actuele relevante ontwikkelingen hebben zich voorgedaan?
4. Tot welke aandachtspunten leidt dat voor het programmaplan Versnelling Woningbouw 2025-2030?

2.3. Aanpak

Documentenstudie

Na het startgesprek in juni 2024 heeft een documentenstudie plaatsgevonden. Dit zijn documenten over de opzet van het programma, beleidstukken en prestatieafspraken (zoals het aantal te realiseren betaalbare woningen) rondom het thema wonen zoals o.a. de regionale woondeals en de voortgangsrapportages van de periode 2022-2023.

Gespreksronde

Parallel aan de documentenstudie zijn gesprekken gevoerd met verschillende betrokkenen binnen en buiten het uitvoeringsprogramma. Zo is er intern gesproken met het programmateam, een gedeputeerde (portefeuille wonen) en ambtelijk betrokkenen bij netcongestie en het convenant Toekomstbestending bouwen.

Extern zijn gesprekken gevoerd met ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen bij de woondealregio's, woningbouwcorporaties en bouwende partijen, voorzitters van de versnellingstafels en een medewerker van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het volledige overzicht van de geïnterviewde personen staat opgenomen in bijlage 2.



Rapportage

De informatie en inzichten die zijn opgehaald uit de documenten en gesprekken zijn geanalyseerd en verwerkt in deze rapportage.

2.4. Leeswijzer

Dit evaluatierapport is als volgt opgebouwd:

In *hoofdstuk 1* wordt op basis van de overige hoofdstukken een antwoord geformuleerd op de onderzoeksvragen. De laatste onderzoeksvraag wordt in dit hoofdstuk beantwoord in de vorm van aanbevelingen.

Hoofdstuk 2 vormt de inleiding van dit rapport.

Hoofdstuk 3 beschrijft de opzet van het programma.

In *hoofdstuk 4* wordt gekeken naar de doelrealisatie en de ingezette instrumenten.

In *hoofdstuk 5* wordt ingegaan op actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningbouw.

Bijlage 1 bevat een overzicht van de instrumenten die gedurende het programma zijn ingezet.

Bijlage 2 bevat een overzicht van de personen die in het kader van deze evaluatie zijn geïnterviewd.



3. Opzet Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024

Dit hoofdstuk behandelt de opzet en ontwikkeling van het programma.

- Paragraaf 3.1 gaat in op de hoofddoelstelling en rol die de provincie in het programma vervult.
- Paragraaf 3.2 schetst de ontwikkeling van de gestelde ambities en doelen.
- Paragraaf 3.3 gaat in op de randvoorwaarden voor het succesvol realiseren van de woningbouwprojecten en de instrumenten die worden ingezet om deze randvoorwaarden te realiseren.
- In paragraaf 3.4. wordt tot slot toegelicht hoe de betrokken stakeholders aankijken tegen de opzet van het programma.

3.1. Hoofddoel van het programma

In deze paragraaf wordt ingegaan op de hoofddoelstelling van het programma en de rol die de provincie in het programma vervult.

De provincie Utrecht kampt, net als andere provincies, met een woningtekort. De complexe woningbouwopgave vraagt om een regionale aanpak. Het programma Versnelling Woningbouw (PVW) 2021-2024 is opgesteld om in samenwerking met het Rijk, gemeenten, woningbouwcorporaties en marktpartijen, woningbouwprojecten sneller van de planfase naar de uitvoering te kunnen brengen.

In het Programma Versnelling Woningbouw is de rol van de provincie veelal stimulerend, faciliterend en agenderend (incl. lobby). Concreet wil de provincie een actieve bijdrage leveren aan het versnellen van woningbouwprojecten. Er wordt gestreefd naar het vervullen van een verbindende rol waarin de provincie netwerken tot stand brengt tussen publieke organisaties, marktpartijen, corporaties, maatschappelijke organisaties, inwoners en overige stakeholders. De provincie fungeert als verbindende schakel tussen de verschillende partijen, waarbij initiatieven worden aangejaagd en actief kennis wordt gedeeld om projecten en samenwerkingsverbanden te kunnen versterken. Daarnaast voert de provincie lobby, met name richting het Rijk, om knelpunten te agenderen en de benodigde middelen en instrumenten te krijgen.

Het hoofddoel van dit programma dat aan de voorkant is geformuleerd, sluit aan bij de ambities die zijn vastgelegd in het Coalitieakkoord 2019-2023 en het Ontwerp van de Provinciale Omgevingswet. De doelstelling in het programma luidt als volgt:

“Versnelling van de woningbouw met het streven om te komen tot 10.000 woningen per jaar en met het streven tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment”

Gedurende het programma is, door de woondeals die zijn gesloten in 2023, de doelstelling bijgesteld:

“De toevoeging van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, met in totaal 84.500 woningen in periode 2022-2030. Daarbij is de ambitie om 2/3 in het betaalbare segment te realiseren en te streven naar minimaal het niveau zilver uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen”¹

¹ Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023. In de voortgangsrapportage staat nog de oude doelstelling van 83.500 woningen.



3.2. Ontwikkeling van ambities en doelen

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van de gestelde ambities en doelen van het programma geschetst.

3.2.1. *Initiële uitwerking ambities en doelen*

In het programma is de initiële hoofddoelstelling in eerste instantie uitgewerkt in vier programmalijnen. Voor elke programmalijn is een doel geformuleerd.

Programmalijn 1: “Streven om de woningbouwproductie in de provincie te verhogen tot 10.000 woningen per jaar voor de komende jaren. Dit door de woningbouw te versnellen en het voorkomen van vertraging.”

Programmalijn 2: “Streven om tenminste 50% van de nieuw toe te voegen woningen in het sociale en middeldure segment te realiseren.”

Programmalijn 3: “Het optimaliseren van de bestaande woningvoorraad waarbij ingezet wordt op de versnelde toevoeging van woningen via herstructurering/transformatie en het beter benutten van de bestaande voorraad (doorstroming).”

Programmalijn 4: “Bijdragen aan een betere kennisontwikkeling en -overdracht en het bijdragen aan actuele en eenduidige informatie (monitoring).”

Deze programmalijnen zijn opgesteld op basis van de belangrijkste opgaven voor het programma die aan de voorkant zijn geïnventariseerd:

- Versnellen en voorkomen van vertraging van de woningbouwproductie
- Vergroten van de harde plancapaciteit op de korte en middellange termijn
- Stimuleren transformatie en inbreiding
- Vergroten van het aandeel in het sociale en middeldure segment
- Realisatie van een woningaanbod dat aansluit bij de vraag (differentiatie van woningtype/-milieus).
- Bevorderen van de doorstroming.

Ook zijn in het programmaplan voor de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor de uitvoering van het programma:

1. Proactief werken en gericht op de korte termijn.
2. Gericht op locaties in de gehele provincie.
3. Gericht op fysieke maatregelen.
4. Uitgaan van integrale gebiedsontwikkeling (verbinden van ambities en meekoppelkansen).
5. Werken met een adaptief en flexibel programma.

3.2.2. *Huidige ambities en doelen*

De initiële opzet van het programma is aangepast in de Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023. Dit omdat gedurende het programma het nieuwe coalitieakkoord 2023-2027 is vastgesteld en doordat in maart 2023, door inzet van onder andere het programmateam en de gemeenten, drie woondeals zijn ondertekend voor de regio's U10, Amersfoort en Foodvalley. In de drie woondeals zijn met het Rijk, de 26 gemeenten en 18 woningbouw-

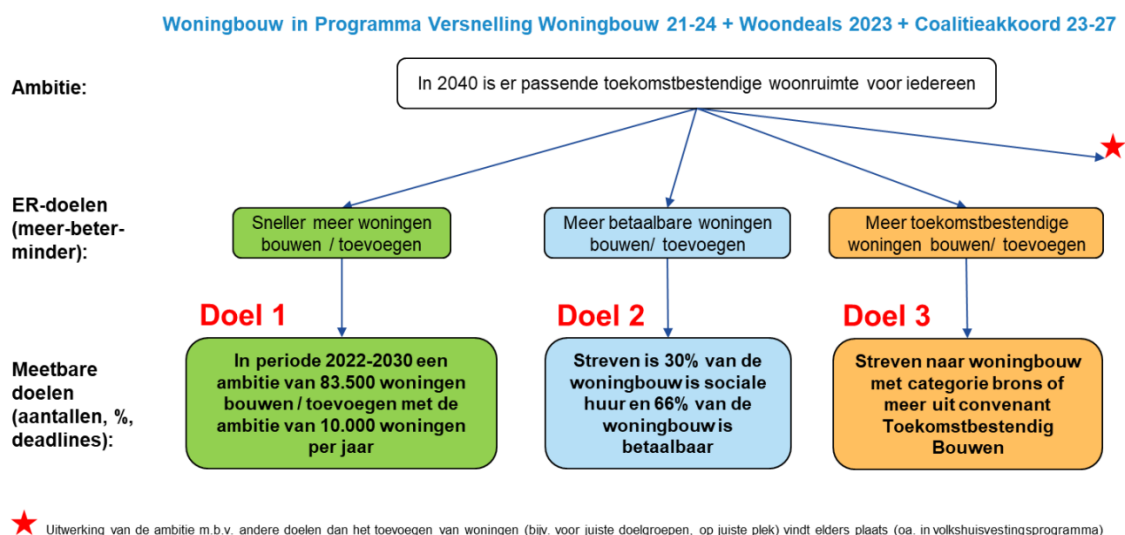


corporaties afspraken gemaakt over het toevoegen van bijna 84.500 woningen in de periode 2022-2030, waarvan 2/3 in het betaalbare segment. Dit aantal ligt hoger dan het aantal van 83.500 woningen uit het provinciale bod van 2022. In 2024 hebben minister De Jonge en gedeputeerde Van Muilekom aanvullende afspraken gemaakt over de realisatie van 3.000 flexwoningen in de looptijd van de Woondeals.

De huidige doelstelling is als volgt:

“De toevoeging van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, met in totaal 84.500 woningen in periode 2022-2030. Daarbij is de ambitie om 2/3 in het betaalbare segment te realiseren en te streven naar minimaal het niveau zilver uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen²”

Deze hoofddoelstelling is verder uitgewerkt in de onderstaande ambitie, met daaronder drie doelstellingen.³



Figuur 2. DIN ambitie en doelen

De eerste doelstelling van het PVW betreft het toegroeien naar de toevoeging van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, met in totaal 83.500 woningen in periode 2022-2030. Om dit te kunnen realiseren hanteren partijen het uitgangspunt van 130% programmeren (30% overprogrammeren). De beoogde doelstellingen van het programma gaan uit van het aantal toegevoegde woningen, inclusief nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformatie en splitsingen. In dit getal zijn eventuele gesloopte woningen niet verrekend. In de drie regionale woondeals is ruimschoots aan de doelstelling tegemoet gekomen doordat afspraken zijn gemaakt over het toevoegen van in totaal 84.451 woningen.

	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U16	Totaal provincie Utrecht
Periode 2022-2026	7.785	3.092	29.844	40.721
Periode 2026-2030	9.942	2.463	31.325	43.730
Totaal	17.727	5.555	61.169	84.451

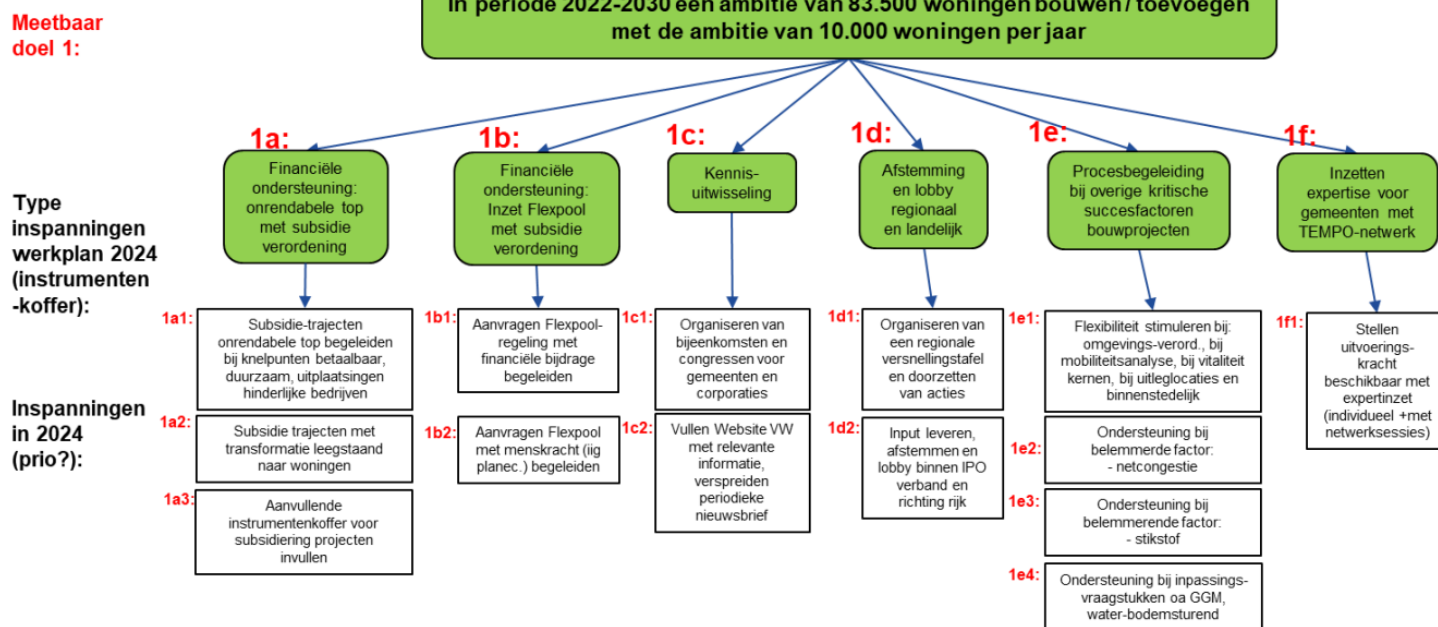
Tabel 1. Aantal geplande woningen in woondeals

² Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023. In de voortgangsrapportage staat nog de oude doelstelling van 83.500 woningen.

³ Deze DIN bevat nog de oude doelstelling van 83.500 woningen.



De provincie heeft voor deze doelstelling onderstaand Doelen-Inspanningen-Netwerk (DIN) uitgewerkt.⁴



Figuur 3. DIN meetbaar doel 1

Doelstelling 2: Betaalbaarheid

De tweede doelstelling betreft de betaalbaarheid van de te bouwen woningen. In de woondeals is afgesproken dat iedere gemeente ernaar streeft om 2/3 betaalbaar te bouwen vanaf 2025. Daarvoor zijn landelijke prijsgrenzen bepaald, die jaarlijks worden geïndexeerd. Onder het betaalbare segment vallen naast sociale huur ook middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Conform de Wet betaalbare huur gelden maximale huurprijzen voor sociale huur en middeldure huurwoningen. Voor betaalbare koopwoningen gold tot 2023 de bovengrens van de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) als maatstaf. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens van 355.000 in 2023 is geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op 390.000 euro.⁵

	Sociale huur	Middeldure huurwoningen	Betaalbare koopwoningen
Maximale prijs	maximaal 147 punten / huurprijs tot € 879,66 (niveau 1 januari 2024)	144 t/m 186 punten / huurprijs van € 879,66 tot en met € 1.157,95 (niveau 1 juli 2024)	2023: € 355.000 2024: € 390.000

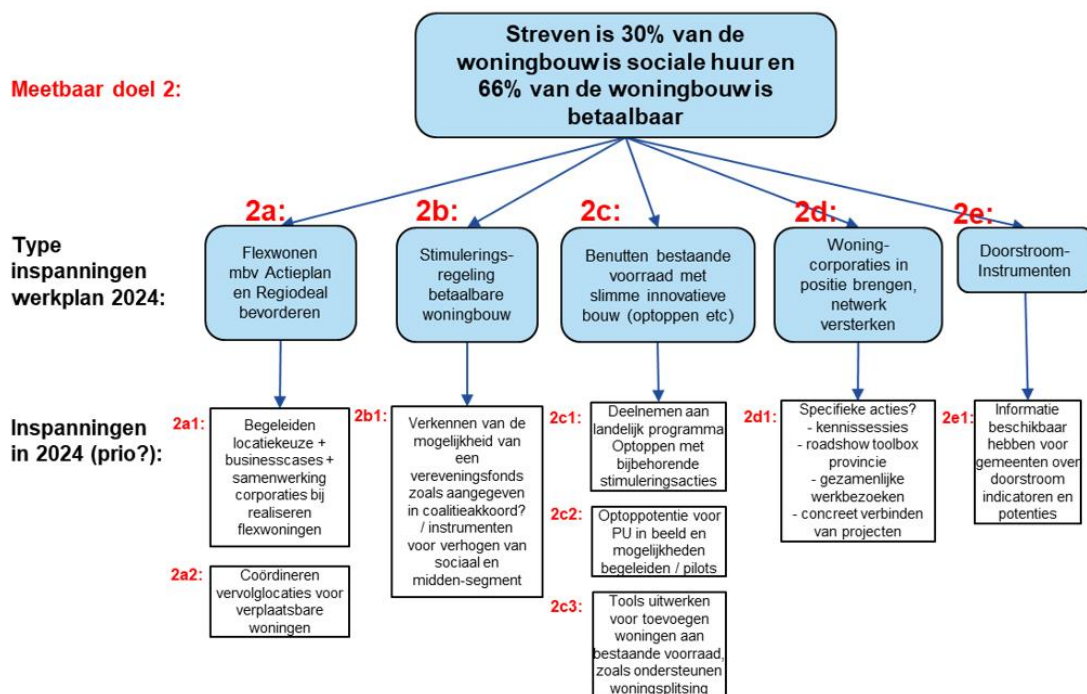
Tabel 2. Prijsgrenzen sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop

⁴ Deze DIN bevat nog de oude doelstelling van 83.500 woningen.

⁵ [Rijksoverheid.nl | Bovengrens NHG stijgt naar € 435.000 euro, betaalbaarheidsgrens wordt € 390.000.](https://rijksoverheid.nl/onderwerpen/woonmarkt/overzicht/bovengrens-nhg-stijgt-naar-435.000-euro-betalbaarheidsgrens-wordt-390.000)



Voor deze doelstelling heeft de provincie het onderstaande DIN uitgewerkt.



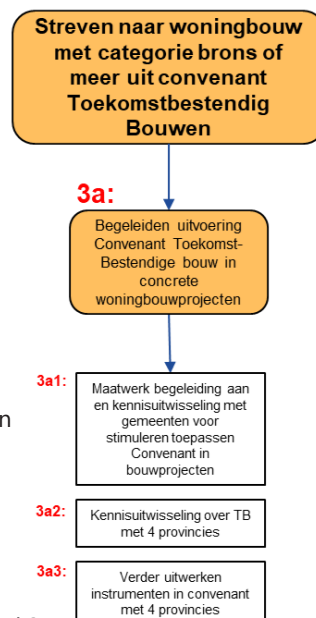
Figuur 4. DIN meetbaar doel 2

Doelstelling 3: Convenant Toekomstbestendig Bouwen - Zilver

Sinds september 2022 ondertekenden meer dan 130 partijen het convenant Toekomstbestendig Bouwen. Er is vanuit vier provincies (Utrecht, Noord- en Zuid-Holland en Flevoland) inmiddels toegewerkt naar één convenant.

Het convenant biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezondheid. De doelstellingen in het convenant zijn te onderscheiden in de categorieën Brons, Zilver en Goud, met een oplopend ambitieniveau en onderliggende indicatoren. Het gaat daarbij om een inspanningsverplichting. De provincie Utrecht heeft getekend voor het ambitieniveau Zilver. In het nieuwe Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) is afgesproken dat de provincie de gemeenten ondersteunt om in 2025/2026 te streven naar een ambitieniveau zilver.

Voor deze doelstelling heeft de provincie de DIN in Figuur 5 uitgewerkt.



Figuur 5. DIN meetbaar doel 3



3.3. Randvoorwaarden en instrumentaria

In deze paragraaf worden de randvoorwaarden voor het succesvol realiseren van de woningbouwprojecten toegelicht en worden de verschillende categorieën instrumenten beschreven die in het programma worden onderscheiden/ ingezet om deze randvoorwaarden te realiseren.

3.3.1. Zeven randvoorwaarden

In het kader van de woningbouwversnelling heeft de provincie samen met de woondealpartners de belangrijkste randvoorwaarden in kaart gebracht die nodig zijn voor het succesvol realiseren van de woningbouwprojecten. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor het behalen van de beoogde doelen en het wegnemen van mogelijke belemmeringen. In de voortgangsrapportage 2023 staat genoemd dat inspanningen van het programma Versnelling Woningbouw, en daarmee de instrumenten, specifiek zijn gericht op het realiseren van deze randvoorwaarden.

In totaal zijn er zeven concrete randvoorwaarden geformuleerd, waar ook de inzet van het Rijk voor nodig is ⁶:

1. Bieden van financiële dekking aan onrendabele (publieke) toppen, met name voor projecten met veel betaalbare, duurzame woningen op (vaak binnenstedelijke) locaties waar de business case niet rond te krijgen is;
2. Uitbreiden van ambtelijke capaciteit bij gemeenten, dit om verdere vertraging door onderbezetting te voorkomen;
3. Tegengaan van netcongestie, want de achterblijvende infrastructuur elektriciteit belemmert aansluiting van nieuwbouwwoningen, en daarmee de startbouw;
4. Verbeteren van de investeringsruimte bij woningbouwcorporaties, zodat er meer geïnvesteerd kan worden in nieuwbouw betaalbare sociale huurwoningen;
5. Versnellen van processen en procedures rond vergunningen, de gang naar de Raad van State en MER;
6. Vergroten investering in mobiliteit voor de bereikbaarheid van nieuwe wijken met ontsluiting, en duurzame OV en fietsverbindingen;
7. Voldoende stikstofruimte bieden voor tijdens de bouwfase en gebruiksfase.

3.3.2. Vijf categorieën instrumenten

In het programmaplan wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën instrumenten:

1. Inzet van expertise en meedenkkraft.
Met de eerste categorie instrumenten zet de provincie in op het beschikbaar stellen van expertise en meedenkkraft. Hiervoor heeft de provincie in 2022 een netwerk van externe experts (TEMPO) 2022 opgericht. Dit netwerk staat voor gemeenten, woningbouwcorporaties en bewonerscollectieven kosteloos ter beschikking bij knelpunten in het voortraject van woningbouwprojecten.
2. Beschikbaar stellen van financiële middelen.
De tweede categorie instrumenten bestaat uit verschillende subsidieregelingen (in cofinanciering) voor het oplossen van knelpunten in woningbouwontwikkelingen of het uitvoeren van onderzoek op thema's of samenwerking. Bijvoorbeeld bij knelpunten als de betaalbaarheid van woningbouwprojecten en bij de

⁶ Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023



transformatie van werk-/kantoorgebieden naar woon-/woonwerkgebieden. Een voorbeeld van een subsidieregeling is de Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling Woningbouw, die de optie biedt om bij te dragen aan onrendabele toppen in cofinanciering met de gemeenten. Daarnaast kan de provincie bijvoorbeeld bij de rijkssubsidie Woningbouw-impuls (WBI) co-financieren. Ook heeft de provincie een flexpoolregeling, waarmee gemeenten en woningbouwcorporaties extra personeel kunnen aantrekken met een specifieke expertise, zoals planeconomen, verkeerskundigen, stedenbouwkundigen en projectleiders.

3. Bevorderen van samenwerking.
Met de derde categorie instrumenten kan de provincie samenwerking bevorderen met gemeenten, Rijk, woningbouwcorporaties, marktpartijen en kennisinstellingen. Dit door op proactieve wijze partijen te verbinden en door netwerken te beheren, versterken en vergroten.
4. Bijdragen aan kennisdeling en monitoring.
Met de vierde categorie kan de provincie gemeenten helpen om afwegingen te maken om vraag en aanbod meer met elkaar in balans te brengen. Dit bijvoorbeeld door het organiseren van bijeenkomsten en congressen en het verspreiden van informatie middels een digitale nieuwsbrief, de website en de inzet van social media. Daarnaast heeft de provincie monitors tot haar beschikking, zoals de Monitor Wonen en de Planregistratie Wonen, die provincie Utrecht (samen met provincie Zuid-Holland) heeft ontwikkeld.
5. Signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken (incl. lobby).
Met de vijfde categorie instrumenten kan de provincie samen met relevante partners thema's en vraagstukken agenderen en ambities verbinden om de uitvoeringskracht te versterken. Hiervoor kan de provincie bijvoorbeeld lobby voeren richting het rijk en langsgaan in de regio's.

3.4. Reflecties op basis van de gesprekken

In deze paragraaf worden op basis van de gesprekken met stakeholders reflecties gegeven op de opzet van het programma.

Het programma is adaptief en flexibel

De doelstellingen van het programma zijn gedurende de looptijd logischerwijze aangepast op basis van de woondeals en het coalitieakkoord. Deze aanpassingen passen binnen het leidende principe van het programma zoals deze aan de voorkant in het programma is geformuleerd, namelijk het werken met een adaptief en flexibel programma. Dit stelt de provincie in staat om adequaat in te spelen op veranderende omstandigheden en nieuwe uitdagingen. Het is daarom raadzaam dat principe vast te houden in de doorontwikkeling van het programma.

Aanpassingen zijn vaak geen eigen keuze en de doorwerking kost tijd

Aanpassingen in de doelstellingen zijn vaak ingegeven door veranderingen of ontwikkelingen in Rijksbeleid. Dit geldt bijvoorbeeld bij de stap naar 66% betaalbaar. De keerzijde van aanpassingen in de doelen van het programma, is dat de doorwerking daarvan tijd kost. Gemeenten die tot dan andere percentages hanteerden, moeten dit verwerken in hun woonbeleid en woningbouwprogramma om het vervolgens nog vertaald te krijgen in (lopende en nieuwe) projecten. In het algemeen geven stakeholders – zowel gemeenten als woningbouwcorporaties/bouwende partijen – aan behoefte te hebben aan beleidsstabiliteit bij woningbouwprojecten. Daarmee bedoelen ze dat aan het begin van een project duidelijk moet zijn aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan. En dat beleidswijzigingen die daarna volgen, gelden voor nieuwe projecten. (Niet de spelregels veranderen tijdens de wedstrijd.)



Vraagtekens bij de haalbaarheid van de beoogde woningbouw

In alle gesprekken met de stakeholders worden vraagtekens gezet bij de haalbaarheid van de beoogde woningbouw (2030 – 83.500). Die prognose is gebaseerd op woningbouwplannen. Onder andere marktpartijen en gemeenten geven aan dat de praktijk laat zien dat de woningbouwprojecten meer tijd kosten dan initieel gepland en een langere doorlooptijd vergen. Dit komt onder andere door capaciteitsgebrek en tekort aan expertises bij overheden, wat soms ook geldt voor marktpartijen zelf. Daarnaast kunnen projecten te maken krijgen met een langere proceduredtijd (incl. langere doorlooptijden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State). Ook worden vanuit beleidsdomeinen randvoorwaarden gesteld waar projecten aan dienen te voldoen op het vlak van natuur, mobiliteit, stedenbouw etc., die volgens de stakeholders een zo snel mogelijke realisatie van de woningbouw belemmert. Dit terwijl er vanuit het programma tegelijkertijd wordt ingezet op het zo snel mogelijk realiseren van woningbouwprojecten. Andere knelpunten zijn het financieel haalbaar maken van projecten, netcongestie en de ratio waaraan corporaties moeten voldoen. Het is daarbij de vraag of, gezien de doorlooptijd van projecten, het uitgangspunt van 130% programmeren (30% overprogrammeren) voldoende is. Om belemmeringen weg te nemen, zijn in het programma verschillende instrumenten opgenomen. In het volgende hoofdstuk gaan we hierop in.

Toekomstbestendig bouwen wordt belangrijk bevonden, maar er is behoefte aan meer provinciebrede eenduidigheid

Voor alle stakeholders is het duidelijk en logisch dat ingezet wordt op toekomstbestendig bouwen. In de opzet zoals die nu wordt gehanteerd, kunnen gemeenten kiezen voor verschillende ambitieniveaus. Hierdoor ontstaan er verschillen binnen de provincie. Aan de ene kant wordt door stakeholders een voorkeur uitgesproken om te komen tot een gelijkkluidend ambitieniveau. Dat zou de voortgang van projecten en de toekomstbestendigheid daarvan verbeteren. Aan de andere kant is er in de gevoerde gesprekken door zowel gemeenten als woningbouwcorporaties/ bouwende partijen aangegeven dat er bij voorkeur niets boven het wettelijk niveau moet worden geambieerd. Aangegeven wordt dat landelijk één lijn/niveau moet worden gekozen zodat iedereen zich daarop kan richten. Dit realiseren ligt echter niet in de handen van de provincie, maar kan wel in de lobby worden meegenomen. De kans van slagen hiervan is gelet op het coalitieakkoord (Rijk) beperkt.

Zoals de doelen nu zijn geformuleerd, sluiten ze niet goed aan op de rol van de provincie

De huidige doelstellingen zoals die nu zijn geformuleerd, sluiten niet goed aan op de rol die de provincie daadwerkelijk kan spelen bij (de versnelling van) woningbouw. De provincie is niet de bouwende partij noch de overheid waar initiatiefnemers primair aan moeten kloppen. Dat zijn de gemeenten. De provincie richt zich meer op het faciliteren van processen om knelpunten weg te nemen, kennis te delen, financiële ondersteuning te bieden en partijen samen te brengen. Daarmee is er een disbalans tussen de gestelde doelstellingen in relatie tot de middelen en bevoegdheden van de provincie. Deze disbalans is binnen de provincie onderwerp van gesprek. Daarbij is erkend dat de ambitie om vast te houden aan de gestelde doelen politiek-bestuurlijk gewenst zijn om aan te sluiten op de maatschappelijke urgentie. Dit laat onverlet dat de invloed die de provincie heeft op het behalen van de doelen op korte termijn beperkt is.

Gekozen instrumenten zijn de knoppen waaraan de provincie kan draaien

Het instrumentarium, gericht op capaciteit, rendabiliteit van projecten, kennisdeling en verbinden (incl. lobby) zijn de knoppen waaraan de provincie kan draaien om belemmeringen voor de woningbouw weg te nemen. Dit sluit logisch aan op de doelstellingen van het programma en de rol van de provincie. De mate waarin daarbij aantoonbaar is aan welke aantallen woningbouw wordt bijgedragen, verschilt per knop. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 4.



Integrale benadering fysieke leefomgeving vanuit provincie wordt wel gemist

De provincie stelt met de Omgevingsverordening regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening bevat algemene regels waaraan iedereen zich heeft te houden en instructieregels voor gemeenten (en waterschappen). Op deze manier stelt de provincie randvoorwaarden aan woningbouwprojecten en beoordeelt de provincie initiatieven. Gemeenten geven aan dat het programma goede instrumenten bevat en de samenwerking met het programmateam te waarderen, maar dat ze wel de samenhang missen tussen het programma en het ruimtelijk spoor, gekoppeld aan de Omgevingsverordening. Oftewel, vanuit het programma wordt ingezet op het zo snel mogelijk realiseren van woningbouwprojecten. Tegelijkertijd worden vanuit beleidsdomeinen (mobiliteit, natuur etc.) randvoorwaarden gesteld en initiatieven beoordeeld op een manier die volgens de stakeholders een zo snel mogelijke realisatie van de woningbouw belemmert. Iedereen begrijpt dat die belangen goed moeten worden geborgd. Echter, ondervinden gemeenten en woningbouwcorporaties/bouwende partijen rigiditeit in de wijze waarop dit gebeurt en ervaren zij dat de provincie niet met één mond spreekt.



4. Doelrealisatie en inzet instrumenten

Dit hoofdstuk gaat in op de doelrealisatie van de drie doelstellingen van het programma zoals geschetst in hoofdstuk 3

- Paragraaf 4.1 biedt inzicht in de doelrealisatie per doelstelling.
- In paragraaf 4.2 wordt de koppeling gelegd tussen de ingezette instrumenten en de doelrealisatie.
- In paragraaf 4.3 wordt tot slot toegelicht hoe stakeholders aankijken tegen de doelrealisatie en de instrumenten die daarvoor zijn ingezet.

4.1. Doelrealisatie

In deze paragraaf wordt voor de doelen inzichtelijk gemaakt wat de voortgang is van de realisatie.

4.1.1. Doel 1

Voor doel 1, "Toevoeging van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, met in totaal 83.500 woningen in periode 2022-2030", geldt dat er door de inzet vanuit het PVW woningbouwprojecten zijn versneld. Dit heeft echter niet geresulteerd in het behalen van het doel van 10.000 woningen per jaar. Tot nu zijn er in de woondeal-periode (2022-2023) 15.547 woningen opgeleverd (bruto). Daarmee is er sprake van een gemiddelde toevoeging van ongeveer 7.780 woningen per jaar, wat achterblijft op het doel van 10.000 woningen per jaar. Er is sprake van een achterstand van 4.434 woningen ten opzichte van de planning. Om het doel van 83.500 woningen in de periode 2022-2030 te halen, moeten er in de periode 2024-2030 (7 jaar) nog 68.000 woningen worden toegevoegd (gemiddeld 9.714 woningen per jaar).

In onderstaande tabel is te zien dat er over de hele periode van 2022 t/m 2030 91.442 woningen in de planvoorraad zitten. Daarvan zijn inmiddels 15.547 woningen opgeleverd. Het is de vraag of, gezien de doorlooptijd van projecten, de huidige planvoorraad voldoende is voor het realiseren van de doelstelling.

Huurwoningen					Koopwoningen		
	Sociale huur	Middeldure huur	Dure huur	Onbekende huur	Betaalbare koop	Dure koop	Onbekende koop
Geplande woningen 2022/2030	21.417	9.815	7.925	622	7.223	17.270	1.225
Totaal (huur en koop)	Huurwoningen: 39.779				Koopwoningen: 25.718		
Totaal betaalbaar	38.455 woningen						
Totaal	91.442 woningen						

Tabel 3. Planvoorraad – 2022 t/m 2030



4.1.2. Doel 2

Voor doel 2, "30% van de woningbouw is sociale huur en 66% van de woningbouw is betaalbaar", geldt dat beperkt inzichtelijk is te maken wat de voortgang is. Dit omdat het CBS voor de realisatie geen cijfers bijhoudt uitgesplitst naar betaalbaarheidsklassen. De provincie, regio's en de gemeenten lobbyen bij het Rijk om dit op nationale schaal te gaan inventariseren en een verdiepende opdracht bij het CBS neer te leggen.

Realisatie

Wat betreft realisatie zijn slechts cijfers beschikbaar van het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen t/m 2022 (dus voor het eerste jaar van de woondealperiode) van alle corporaties in de verschillende woondealregio's. In de woondeal is afgesproken dat corporaties tussen 2022 en 2030 31.909 sociale huurwoningen bouwen. In onderstaande tabel is te zien dat er in 2022 1.726 sociale huurwoningen zijn gerealiseerd. Dat wil zeggen dat er t/m 2030 nog 30.183 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden.

	U10	Amersfoort	Foodvalley	Totaal
Afgesproken aantal te realiseren sociale huurwoningen door woningbouwcorporaties (2022 t/m 2030)	20.262	6.225	5.414	31.909
Gerealiseerde sociale huurwoningen 2022	715	296	715	1.726
Nog te realiseren sociale huurwoningen t/m 2030	19.547	5.929	4.669	30.183

Tabel 4. Overzicht voortgang realisatie sociale huurwoningen uit woondeal 2022 t/m 2030

Planvoorraad

De provincie houdt de planvoorraad bij in haar eigen platform Planregistratie Wonen, waarin de toekomstige woningbouwplannen worden beheerd. Alle gemeenten hebben een account en registreren hier hun woningbouwplannen twee keer per jaar (maart/april en oktober/november). Voor de planvoorraad is wel inzicht in de verschillende prijsklassen. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de geplande betaalbare woningbouw in de periode 2022 t/m 2030. In de tabel zijn de betaalbaarheidsklassen die gezamenlijk betaalbare woningen omvatten (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) lichtgroen gemarkeerd. Voor grofweg 25.000 woningen geldt dat deze nog niet zijn ingevuld in de planregistratie, of dat het segment nog niet bekend is. Deze woningen zijn dan ook niet opgenomen in deze figuur.

Huurwoningen				Koopwoningen			
	Sociale huur	Middeldure huur	Dure huur	Onbekende huur	Betaalbare koop	Dure koop	Onbekende koop
Geplande woningen 2022/2030	21.417	9.815	7.925	622	7.223	17.270	1.225
Totaal (huur en koop)	Huurwoningen: 39.779				Koopwoningen: 25.718		
Totaal betaalbaar	38.455 woningen						
Totaal	91.442 woningen						

Tabel 5. Geplande huur- en koopwoningen – 2022 t/m 2030



Sociale huur

In totaal staan er t/m 2030 in de provincie 91.422 woningen gepland. Van de 39.779 geplande huurwoningen zitten 21.417 sociale huurwoningen in de planvoorraad. Dit betekent dat de totale planvoorraad t/m 2030 (91.442 woningen) voor 23,4% uit sociale huurwoningen bestaat, ten opzichte van de doelstelling van 30%. Kanttekening hierbij is dat het deel van de door de gemeente geregistreeerde vertrouwelijke plannen in de categorie *onbekend* vallen en dus niet worden meegerekend in de betaalbaarheidsaantallen. Door middel van nieuwe vertrouwelijkheidsafspraken kan het aandeel betaalbaar dus al oplopen; hierover is de Provincie Utrecht in gesprek met haar gemeenten.

Betaalbare woningen

Voor wat betreft betaalbare woningbouw (sociale huur, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen) geldt dat de huidige planvoorraad momenteel bestaat uit 38.455 woningen (21.417 sociale huurwoningen, 9.815 middeldure huurwoningen en 7.223 betaalbare koopwoningen). Op een totale planvoorraad t/m 2030 van 91.442 woningen komt dat uit op een percentage van 42%, wat achterblijft op de beoogde 66%. De eerder genoemde kanttekening bij het kopje *Sociale huur* geldt hierbij ook. Nieuwe vertrouwelijkheidsafspraken kunnen dus leiden tot een hoger percentage betaalbare woningbouw in de plannen. Daarbij moet ook opgemerkt worden dat voor een deel van de planvoorraad geldt dat deze al geprogrammeerd was voordat de ambitie werd bijgesteld van 50% naar 66% betaalbaar.

4.1.3. Doel 3

Voor doel 3, *"streven naar woningbouw met categorie zilver of meer uit convenant Toekomstbestendig Bouwen"*, geldt dat nog geen gegevens beschikbaar zijn over de doelrealisatie. Voor het realiseren van de in het convenant beschreven ambities en het ondersteunen van de betrokken partijen, wordt momenteel via het leertraject nog onderzocht hoe de voortgang van de toepassing van dit convenant kan worden gemonitord. Dit is nog in ontwikkeling.

Wel is op basis van de voortgangsrapportages van de provincie inzichtelijk dat het convenant inmiddels door meer dan 130 organisaties ondertekend is. De provincie heeft aangegeven dat 23 van de 26 gemeenten in de provincie zijn aangesloten bij het convenant. Er wordt gewerkt aan een herziene versie van het convenant, waarin de indicator drinkwaterbesparing zal worden meegenomen. De verwachting is dat deze in oktober 2024 definitief wordt gemaakt. De werkgroep achter Toekomstbestendig Bouwen werkt momenteel samen met andere partijen, waaronder BZK, Neprom, Bouwend Nederland, NABB, aan een Landelijke richtlijn toekomstbestendig bouwen. Het convenant Toekomstbestendig Bouwen dient hiervoor als input.

Er zijn inmiddels verschillende activiteiten ondernomen om de implementatie van het convenant te stimuleren, zoals de twee georganiseerde congressen Toekomstbestendig Bouwen en de kennissessies die zijn gehouden op de thema's implementeren in beleid en projectevaluaties. Ook zijn er verschillende presentaties gegeven bij partijen als congres Duurzaam Gebouwd, Nationale congres Klimaatadaptatie, Citydeal Conceptueel en circulair bouwen, Netwerk Conceptueel Bouwen, provincies en gemeenten en het IPO Jaarcongres 2023. Daarnaast werkt de provincie samen met het landelijke transitieprogramma Building Balance samen om de doelstelling uit het convenant van minimaal 30% biobased bouwmaterialen te halen.

Voor de uitvoering van dagelijkse taken die uit het convenant voortkomen - zoals vragen beantwoorden, kennissessies organiseren, monitoring en evaluatie van het convenant, voorbeelden verzamelen en documenten zoals beleid en tenders opstellen - is in 2023 een samenwerkingsovereenkomst opgericht tussen de provincies Utrecht, Flevoland en Noord- en Zuid-Holland. Het doel is dat het convenant vanaf 2025 bij een onafhankelijke organisatie wordt ondergebracht. Tot dat moment is de provincie Utrecht, samen met de drie andere provincies, nog steeds in de lead.



4.2. Inzet instrumenten bij doelrealisatie

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de ingezette instrumenten hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. Een volledig overzicht van de ingezette instrumenten is opgenomen in bijlage 1. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen samengevat. Hoewel niet voor elk instrument even aantoonbaar is tot welk aantal woningen deze initiatieven direct hebben geleid, blijkt uit diverse gesprekken dat de ingezette instrumenten een bijdrage hebben geleverd aan het realiseren, dan wel het versnellen van woningbouwprojecten.

4.2.1. Inzet van expertise en meedenkkraft

In de loop van 2022 is het netwerk Team Externe Meedenkkraft Professionals (TEMPO) opgericht. Dit netwerk aan externe experts geeft gemeenten en woningbouwcorporaties de mogelijkheid om kosteloos denkkracht in te zetten voor kortlopende trajecten. Aangesloten experts op terreinen als planeconomie, energitransitie, mobiliteit, duurzaamheid en stedenbouw, bieden ondersteuning in de vorm van adviesgesprekken, brainstormsessies en het doorlopen van projectcasussen.

TEMPO stelt zich ten doel om via specialistisch advies knelpunten in de voortrajecten van woningbouwprojecten te verhelpen. In de voortgangsrapportage van 2023 benoemt de provincie dat er in eerste instantie weinig gebruik werd gemaakt het expertnetwerk, mede doordat sommige gemeenten terughoudend waren om problemen te delen en deels door een gebrek aan bekendheid met TEMPO.

In de tweede helft van 2023 zijn er vanuit TEMPO kennissessies georganiseerd op de thema's actief/passief grondbeleid en natuurinclusief bouwen. Daarnaast is op enkele projecten de expertise van de planeconoom ingezet en is begin 2024 voor een gemeente een integrale expertsessie georganiseerd. Op deze manier wordt TEMPO al meer ingezet, maar het aantal verzoeken vanuit gemeenten is tot op heden beperkt geweest.

4.2.2. Beschikbaar stellen van financiële middelen

Met het verstrekken van financiële middelen om de financiële haalbaarheid van projecten te versterken en het vergroten van ambtelijke capaciteit voor de begeleiding van bouwinitiatieven draagt de provincie direct en herleidbaar bij aan de realisatie van woningbouwprojecten.

Projecten financieel haalbaar maken

Op basis van aangeleverde informatie door het programmateam is inzichtelijk welke middelen in de periode 2021 tot en met 2023 in de verschillende gemeenten zijn ingezet. Er is in deze periode in totaal € 14.234.494 aan subsidies verstrekt en daarmee is bijgedragen aan de bouw van 10.444 woningen. Er is sprake van ontbrekende gegevens, waardoor de daadwerkelijke bijdrage hoger kan liggen dan vermeld.

Er moet worden opgemerkt dat de inzet van deze middelen er niet een-op-een voor zorgt dat de woningen direct worden gebouwd. De daadwerkelijke realisatie kan later volgen, bijvoorbeeld omdat eerst ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen inclusief een mogelijke rechtsgang naar de Raad van State.

Flexpool

Op basis van aangeleverde informatie door het programmateam is inzichtelijk dat er in de periode 2021-2024 € 8.322.363 aan flexpoolgelden is toegekend. Daarmee wordt bijgedragen aan de bouw van 41.054 woningen. Er moet



worden opgemerkt dat niet voor alle flexpoolgelden inzichtelijk is aan hoeveel woningen wordt bijgedragen, waardoor de daadwerkelijke bijdrage dus hoger kan liggen. Daarnaast zijn er vier locaties waarvan het aantal woningen onbekend is. Er is in 2024 nog € 1.288.341 aan flexpoolgelden aangevraagd, die nog niet zijn uitbetaald. Ook hier is sprake van ontbrekende gegevens, waardoor de daadwerkelijke bijdrage hoger kan liggen dan vermeld.

Net als bij het financieel haalbaar maken van projecten, moet hier worden opgemerkt dat de inzet van deze middelen er niet een-op-een voor zorgen dat die woningen direct worden gebouwd. De daadwerkelijke realisatie kan later volgen.

De aantallen woningen ten aanzien van financiële haalbaarheid en flexpool niet bij elkaar worden opgeteld. De flexpool kan namelijk voor dezelfde projecten zijn ingezet als de subsidies om die projecten financieel haalbaar te maken.

4.2.3. Bevorderen van samenwerking

Voor de inzet op het bevorderen van samenwerking geldt dat niet aantoonbaar is in hoeverre dit heeft geleid tot het realiseren van de doelstellingen. Wel zijn betrokkenen te spreken over de rol die de provincie inneemt in de samenwerking en wordt gezien dat er daarmee sprake is van een indirecte bijdrage aan het realiseren van woningbouw.

Woondealoverleggen

De drie woondealregio's kennen een governance met bestuurlijke en ambtelijke overleggen, waarin de woondealpartners toezien op de voortgang en gezamenlijk maatregelen nemen om de afspraken te realiseren. Voor elke woondeal is een uitvoeringsagenda opgesteld met concrete acties, die invulling geven aan de afspraken. De provincie is als woondealpartner in elk van deze overleggen actief deelnemer.

Versnellingstafels

In de loop van 2023 zijn de in de woondeal benoemde versnellingstafels operationeel geworden, waarmee de samenwerking tussen stakeholders is toegenomen en verbeterd. Er is een grote betrokkenheid van marktpartijen bij de versnellingstafels, waardoor het contact tussen markt en overheid aanzienlijk is geïntensiveerd. De provincie levert een onafhankelijke voorzitter aan de versnellingstafel en coördineert samen met de regio's de overleggen. Aan de versnellingstafels leren ontwikkelaars, corporaties en overheden elkaar beter te leren begrijpen en worden knelpunten bij woningbouwprojecten in kaart gebracht om vervolgens naar mogelijke oplossingen te zoeken.

Woningbouwcorporaties

Daarnaast heeft de provincie haar netwerk van woningbouwcorporaties en hun koepels versterkt. Tweemaal per jaar komt men samen in een bestuurlijk overleg, met als doel om woningbouwcorporaties beter in positie te brengen voor het vergroten en verduurzamen van de voorraad betaalbare woningen. Middels dit overleg wordt de voortgang hiervan bewaakt en worden eventuele knelpunten geïdentificeerd zodat kan worden bijgestuurd.

Samenwerking rondom toekomstbestendig bouwen en netcongestie

Op nationaal niveau heeft de provincie samenwerking opgezocht met het ministerie van BZK, brancheorganisaties, VNG, IPO en Aedes om het convenant toekomstbestendig bouwen landelijk op te kunnen schalen. Daarnaast is lobby gevoerd bij het Rijk om het convenant te integreren in wettelijke regelgeving. Op regionaal niveau is de samenwerking verstevigd door samen met de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland een platform voor toekomstbestendig bouwen op te zetten. De provincie heeft ook rondom netcongestie de samenwerking verstevigd met BZK, IPO en VNG.



4.2.4. Bijdragen aan kennisdeling en monitoring

Door de inzet op kennisdeling en monitoring is de provincie in staat om de voortgang van de woningbouwopgave in kaart te brengen en gemeenten te helpen om betere afwegingen te maken om vraag en aanbod meer met elkaar in balans te brengen. Daarmee levert de provincie een indirecte bijdrage aan het realiseren van de doelstellingen.

Monitoring

De provincie heeft de afgelopen periode verschillende monitoringsplatforms ontwikkeld, zoals het platform Planregistratie Wonen en de Monitor Wonen. Om deze platforms voortdurend te optimaliseren is er een werkgroep opgericht met woondealpartners voor de monitoring van de Woondealafspraken. Daarnaast wordt de monitor Wonen doorontwikkeld aan de hand van trends en ontwikkelingen op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau.

De regio's hebben met deze platforms beter inzicht gekregen in de voortgang en eventuele vertragingen van de Woondealprojecten en kunnen deze zo tijdig signaleren, al is er met deze platforms geen inzicht in de verschillende betaalbaarheidsklassen van de gerealiseerde woningen. Hiervoor wordt momenteel wel lobby gevoerd richting het Rijk.

Een ander voorbeeld van monitoring betreft de locatiescans, die zijn gedaan door het programmateam Versnelling Woningbouw ten behoeve van het uitvoeren van het actieplan flexwoningen. Daarnaast wordt momenteel een dashboard ontwikkeld door een klankbordgroep van gemeenten en woningbouwcorporaties, dat inzicht moet gaan geven in de vraag naar en het aanbod van verplaatsbare woningen.

Kennisdeling

De provincie heeft onder meer ingezet op kennisdeling door het ontwikkelen van instrumenten als het afwegingskader Duurzame Woningbouw en een handreiking 'Optoppen voor gemeenten en corporaties'. En er zijn voor toekomstbestendig bouwen en netcongestie websites ontwikkeld, waar documenten en resultaten rondom deze thema's worden gedeeld. Via diverse kanalen als de website, de nieuwsbrief en sociale media zijn stakeholders periodiek op de hoogte gehouden van relevante informatie..

Daarnaast heeft de provincie verschillende bijeenkomsten en congressen georganiseerd voor gemeenten, woningbouwcorporaties en marktpartijen, met als doel de brug te slaan tussen deze partijen en kennis uit te wisselen over specifieke thema's binnen de woningbouwopgave. Zo heeft de provincie vanuit het programma Versnelling Woningbouw jaarlijks een Platform Wonen georganiseerd en zijn er congressen rondom toekomstbestendig bouwen en netcongestie georganiseerd. Ook is kennis gedeeld over instrumenten die de gemeenten kunnen inzetten om de financierbaarheid van betaalbare woningen te bevorderen.

4.2.5. Signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken

Binnen het programma heeft de provincie de verantwoordelijkheid om voortdurend thema's en vraagstukken - die zowel binnen de provincie als landelijk spelen - vroegtijdig te signaleren en onder de aandacht te brengen. Dit heeft de provincie de afgelopen periode gedaan door gesprekken te voeren met de regio's, gemeenten, woningbouwcorporaties en marktpartijen.

Een belangrijke tafel om thema's en vraagstukken te agenderen is het Rijk. De provincie heeft met haar partners herhaaldelijk het Rijk aangesproken op het naleven en uitvoeren van de Woondealafspraken. Netcongestie wordt gezien als een van de grootste obstakels voor de realisatie van de woningbouwdoelen. Dit probleem kan niet door de provincie alleen worden opgelost, maar vraagt een concrete nationale aanpak. De provincie benadrukt dit in de



communicatie richting het Rijk. Ook voor overige belemmerde factoren als stikstof en inpassingsvraagstukken heeft de provincie gesprekken gevoerd met gemeenten om de voortgang te bespreken, al blijft netcongestie de voornaamste focus. Daarnaast wordt er via de overlegtafels van IPO of Citydeal ook gewerkt aan de noodzaak van toekomstbestendig bouwen onder de aandacht te brengen bij de verschillende partijen.

4.3. Reflecties op basis van de gesprekken

In deze paragraaf worden op basis van de gesprekken met stakeholders reflecties gegeven op de doelrealisatie en ingezette instrumenten.

De mate van doelrealisatie wordt herkend

Alle stakeholders herkennen de mate waarin de doelen ten aanzien van woningbouw, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid worden bereikt. Ten aanzien van betaalbaarheid wordt aangegeven dat de doorwerking van deze doelstelling tijd vergt voordat deze zijn vertaald in woningbouwprojecten. Ten aanzien van toekomstbestendig bouwen zijn verschillende reacties te horen, zoals reeds vermeld in paragraaf 3.4. In de gevoerde gesprekken met gemeenten is aangegeven dat het daarbij niet helpt dat gemeenten van het Rijk te horen krijgen dat ze zo min mogelijk of het liefste geen lokale/regionale 'beleidskoppen' moeten zetten op landelijke regelgeving. De mate waarin gemeenten zich extra willen inzetten op toekomstbestendig bouwen is in sterke mate afhankelijk van de mate waarin dit thema politiek-bestuurlijk belangrijk wordt gevonden.

Inzet middelen gericht op capaciteit & expertise en financiële haalbaarheid van projecten wordt als belangrijkste middel gezien

De inzet van middelen gericht op capaciteit & expertise en financiële haalbaarheid van projecten wordt als de belangrijkste manier gezien waarop de provincie kan bijdragen aan de woningbouw. De inzet van deze instrumenten is direct te koppelen aan aantallen woningbouw en de effectiviteit daarvan is het beste aantoonbaar te maken. Hierbij moet, onder andere richting PS en raden, duidelijk worden gecommuniceerd dat het effect van dit instrument vaak pas later zichtbaar wordt in gerealiseerde woningbouw. Bijvoorbeeld omdat ruimtelijke procedures nog moeten worden afgerond en beroep ingesteld bij de Raad van State veel tijd kan vergen.

Niet elke gemeente kent alle subsidiemogelijkheden en de subsidieprocessen kosten te veel tijd

Ten aanzien van het instrument subsidies zijn op basis van de gesprekken twee kanttekeningen te plaatsen.

In de eerste plaats is de optie voor het versterken van de financiële haalbaarheid niet breed bekend bij alle stakeholders. Dit kan verklaren dat het aantal gemeenten dat hierop een beroep doet, beperkter is dan het aantal gemeenten dat een beroep doet op de flexpool (zie paragraaf 4.2.2).

In de tweede plaats geven gemeenten aan dat de subsidieprocessen hen veel tijd kosten en dat het vaak lang duurt voordat subsidies daadwerkelijk worden verstrekt. Dat leidt ertoe dat gemeenten soms terughoudend worden een beroep te doen op deze subsidiemogelijkheden. De behoefte bestaat om een andere manier te vinden waarmee gemeenten worden geholpen bij het beschikbaar krijgen van capaciteit en expertise. Andere provincies, bijvoorbeeld Gelderland, hebben raamcontracten afgesloten waarvan gemeenten gebruik kunnen maken.

Op samenwerking gerichte houding vanuit het programma wordt als prettig ervaren

Het programma is gericht op samenwerking. Regio's en gemeenten worden benaderd met de vraag hoe de provincie hen kan helpen. Ontwikkelaars, corporaties en overheden worden samengebracht aan versnellings-/realisatietafels om elkaar beter te leren begrijpen en oplossingsrichtingen te verkennen. Kortom, het programma is opgezet op basis van



een samenwerkende houding in tegenstelling tot een sturende, voorschrijvende houding. Die houding wordt als prettig ervaren. Dit geldt breed, van Rijk tot gemeenten. De externe gerichtheid en korte lijntjes met de stakeholders vanuit de gemeente, worden gewaardeerd. Sommige stakeholders – daaronder zitten zowel bouwende partijen als gemeenten – geven aan dat het soms wel kan helpen als de provincie meer regie pakt of coördineert. Een positief voorbeeld waarbij dat gebeurt, is het onderzoek ten aanzien van aandachtsgroepen dat als basis gaat fungeren voor de gesprekken in en met de regio's.

Provinciebrede commitment op realisatie woningbouw wordt gemist

Minder positief zijn stakeholders over de mate waarin zij ervaren dat de provincie breed gecommitteerd is op de realisatie van de woningbouw. Dit geldt zowel voor gemeenten als voor woningbouwcorporaties/bouwende partijen. Ze voelen geen provinciebrede commitment bij het realiseren van de benodigde woningbouw. Vooral wordt gewezen op het gebrek aan samenhang tussen het programma enerzijds en het ruimtelijk spoor en de daarmee samenhangende beleidsdomeinen (zie paragraaf 3.4.) Eerder merken ze een toetsende houding waarbij beperkt wordt meegedacht in mogelijkheden. Ze geven aan bij besluitvorming over woningbouwprojecten te merken dat het programma geen doorzettingsmacht heeft binnen de provincie. Ook worden afspraken gemist tussen provincie en gemeenten waarmee knelpunten in ruimtelijke procedures voortvarend kunnen worden geëscaleerd zodat sneller duidelijkheid komt en meer integraal vanuit de fysieke leefomgeving afwegingen kunnen worden gemaakt. Dat integraal werken is overigens ook voor gemeenten een opgave. Om dat te versterken, hebben provincie en gemeenten elkaar nodig; het is niet alleen aan de provincie om dit op te pakken.

Instrumenten gericht op verbinden en lobby zijn minder eenvoudig te koppelen aan aantallen woningbouw maar wel cruciaal

De instrumenten die zijn gericht op samenwerking, kennisdeling, monitoring en lobby worden door alle stakeholders belangrijk gevonden. Ze zijn niet eenvoudig te koppelen aan aantallen woningbouw, maar zijn wel cruciaal in het mogelijk maken van die woningbouw. Stakeholders geven aan dat het belangrijk is te investeren in de samenwerking en het onderlinge vertrouwen tussen overheden onderling en tussen overheden en corporaties en marktpartijen. Begrip hebben voor elkaar en elkaars context zorgt voor een betere samenwerking in projecten. Net als dat lobby nodig is om beleid(swijzigingen) op Rijksniveau voor elkaar te krijgen.

Er liggen mogelijkheden om de effectiviteit van dit soort instrumenten te versterken. Ten eerste zien stakeholders (zowel gemeenten als woningbouwcorporaties/bouwende partijen) mogelijkheden om meer concrete lessen te delen en te verspreiden binnen de provincie. Dat kan gaan over bijvoorbeeld sturingsmogelijkheden zonder grondposities, alternatieve oplossingen in het kader van netcongestie of het laten groeien van het aandeel betaalbare woningen. Er worden activiteiten ontplooid om kennis te delen. Het is vooral zaak deze kennis dicht bij en ten dienste van projecten te krijgen. Hierbij wordt niet alleen een rol gezien voor de provincie, maar ook een rol voor de gemeenten en woningbouwcorporaties/marktpartijen zelf.

Ten tweede wordt inzet op lobby door de provincie, bijvoorbeeld ten aanzien van netcongestie, gewaardeerd. Waar behoefte aan is, is een intensievere stap naar een gezamenlijke aanpak. Hoe kunnen gemeenten en markt zich voorbereiden, kunnen er al meer procesafspraken worden gemaakt en hoe kunnen provincie en stakeholders elkaar daarbij helpen? Wetende dat je ook afhankelijk bent van wat het Rijk op dit dossier doet. Van belang is sowieso om de link tussen het programma en de Energy Board te versterken. Gemeenten geven aan een intensievere samenwerking tussen en met programma en board nodig te hebben.



5. Actuele ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningbouw. We doen dit puntsgewijs.

- **Impact van externe factoren blijft groot**

Economische ontwikkelingen en financiële parameters als de rentestand hebben een grote ontwikkeling op de woningmarkt. Deze worden ook weer beïnvloed door internationale ontwikkelingen. Deze zijn niet beïnvloedbaar, maar wel goed om te volgen om aan de hand daarvan te bepalen waar vooral op moet worden ingezet. Hetzelfde geldt voor aanpassingen in nationale regelgeving die invloed hebben op de woningmarkt en ruimtelijke processen.

- **Krapte op de arbeidsmarkt leidt tot blijvend knelpunt**

Een belangrijke ontwikkeling is de krapte op de arbeidsmarkt. Deze neemt toe en wordt bij alle gemeenten, marktpartijen, de Raad van State en ook bij de provincie gevoeld. Overheden zijn daarbij steeds vaker elkaars concurrenten bij het aantrekken, en daarmee soms wegtrekken, van medewerkers. In specifieke functies die cruciaal zijn voor gebiedsontwikkelingen, wordt deze pijn erg gevoeld. Bijvoorbeeld in het geval van planeconomen, omgevingsrechtjuristen, ecologen etc. Inzetten op en het organiseren van voldoende capaciteit en expertise zal een belangrijke knop blijven waaraan de provincie kan bijdragen.

- **Overheden lerend in sturing op woningbouw zonder grondposities**

Woningbouw kent vele veranderingen. In de nasleep van de kredietcrisis moesten veel overheden fors afschrijven in hun grondbedrijf, werd – voor zover er sprake van was – afscheid genomen van actief grondbeleid en waren woningen moeilijker afzetbaar. Dat was toen nodig. De omstandigheden nu zijn totaal anders. Overheden hebben meer behoefte aan sturing op woningbouw, maar hebben veelal geen grondposities. Sommige gemeenten zijn nog zoekende en/of lerende hoe zij dat in de huidige context het beste kunnen doen. De provincie helpt hen daarbij en kan hen daarbij meer helpen. Gemeenten blijven zelf verantwoordelijk voor hun projecten. Ze kunnen wel geholpen worden met kennisuitwisseling en bij het vinden van de juiste expertise. In Zuid-Holland financiert de provincie bijvoorbeeld een advies per gemeente hoe ze hun aanpak gelet op hun woningbouwopgave en -projecten het beste kunnen vormgeven (specifiek gericht op het realiseren van het aandeel betaalbare woningen).

- **Gemeentefinanciën staan onder druk wat investeren in organisatie en gebiedsontwikkelingen bemoeilijkt**

Wat daarbij speelt, is de financiële positie van gemeenten die de komende jaren onder druk komt te staan (ravijnjaar). Dit brengt met zich dat gemeenten minder ruimte hebben om te investeren in de eigen organisatie en in gebiedsontwikkelingen. De financiële druk voor gemeenten wordt groter en vormt een risico voor de (voortvarendheid van de) realisatie van woningbouwprojecten. Wat betreft financiële haalbaarheid van projecten blijft provinciale inzet daarmee van belang. Als je als provincie meer direct wilt bijdragen aan realisatie van woningbouw, is (extra) inzet van middelen hierop belangrijk. Bijvoorbeeld met de inzet van het versnellingsfonds woningbouw. Provinciale inzet is ook mede afhankelijk van Rijksmiddelen. Indirect is dit van belang aangaande het financiële toezicht op gemeenten en het vertalen van inzichten vanuit dat toezicht richting het Rijk. De provincie kan daarbij ook een rol spelen.



- **Lobby op landelijke dossiers is blijvend nodig**

Energiesystemen (inclusief netcongestie) en beschikbaarheid van drinkwater zijn steeds meer bepalend voor waar welke ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit geldt ook voor de provincie Utrecht waar in een beperkte ruimte veel beleidsdomeinen een plek moeten krijgen. De lobby die de provincie op dit soort dossiers pleegt, blijft daarmee van belang. Net als het voeren van regie richting en het betrekken van regio's en gemeenten. Hetzelfde geldt ten aanzien van ontwikkelingen in bijvoorbeeld toekomstbestendig bouwen en stikstof-depositie.

- **Aandachtsgroepen vragen om afstemming**

Er is toenemende aandacht voor aandachtsgroepen. Zowel in regelgeving (wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting) als in beleid. Het gaat dan om kwetsbare doelgroepen, maar bijvoorbeeld ook om senioren in relatie tot woonzorgcombinaties en doorstroming. De provincie moet dit onder de aandacht brengen en hier samen met de regio's/gemeenten en partners een op antwoord formuleren (beleidsmatig) en deze vertalen naar wat het betekent voor (aanstaande) woningbouwprojecten.

- **Door het Rijk wordt een steeds groter/intensiever beroep op provincies gedaan**

Door het Rijk zijn provincies de afgelopen jaren steeds indringender aangesproken om meer regie te gaan voeren, zeker ten aanzien van de fysieke leefomgeving. (Overigens is nog niet duidelijk of het nieuwe kabinet deze lijn op eenzelfde manier doorzet.) Een uiting daarvan is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. De provincie Utrecht neemt, in ieder geval vanuit het programma, vooral een samenwerkende houding aan in relatie tot regio's, gemeenten en andere stakeholders: hoe kan de provincie helpen bij het versnellen van de woningbouw. Dat wordt gewaardeerd en zorgt voor meer draagvlak. Hoe provinciebreed wordt aangekeken tegen (de toekomstige ontwikkeling van) de eigen rol ten aanzien van de fysieke leefomgeving, is nog niet geëxpliciteerd. Dit wel doen geeft richting aan de opzet en uitvoering van programma's als de versnelling woningbouw.

- **Over grenzen heen werken en leren**

Niet nieuw, maar blijvend relevant is dat over gemeente-/ en provinciegrenzen heen moet worden samengewerkt om de woningbouw te realiseren (zoals in het geval van de regio Foodvalley die zowel provincie Utrecht als Gelderland bestrijkt). Dat vergt coördinatie en afstemming, maar biedt tevens kansen om te leren van elkaar. Ook wat betreft de aanpakken die worden gehanteerd. Kan Gelderland wat leren van Utrecht en vice versa? Een voorbeeld hiervan betreft het gebruik maken van een raamcontract, om zo gericht experts (planeconomen, verkeerskundigen, stedenbouwkundigen, projectleiders, etc.) in te kunnen inzetten bij gemeenten.

Bij de samenwerking tussen provincie en gemeenten is vaak een spanning te zien. Wanneer gemeenten het gevoel krijgen dat de provincie te veel wil sturen of "op de stoel van gemeenten wil gaan zitten", ontstaat weerstand. Het grensvlak met samenwerken en elkaar helpen, ligt gevoelig. Zo is ook te merken in gesprekken met de Utrechtse gemeenten. Veel hulp is gewenst en wordt gevraagd, maar "niet te dichtbij komen alstublieft". Dit vraagt van de provincie stuurmanskunst in interbestuurlijke verhoudingen en soms ook toch meer regie nemen. Het helpt bij het meekrijgen van de regio's en gemeenten als de provincie daarbij meer integraal optreedt. Dat laat niet onverlet dat dit interbestuurlijk samenspel ook een open houding vraagt van regio's en gemeenten.

Bijlage I – Overzicht instrumenten

Instrumenten	Doeltreffendheid van de instrumenten	Tevredenheid van stakeholders m.b.t. resultaten
1. Inzet van expertise meedenkkracht		
1.1 Inzetten expertise voor gemeenten met door o.a. TEMPO-netwerk		
Stellen uitvoeringskracht beschikbaar met expert (individueel en met netwerksessies)	Voortgangsrapportage 2022-2023 + Voor de gemeente Bunnik heeft de provincie geadviseerd bij de visieontwikkeling en voorbereiding van gebiedsontwikkeling voor circa 2.200 woningen + Het programmateam heeft de gemeente Houten ondersteund bij het opstellen van een plan van aanpak voor de versnellingsopgave + Vanuit het programma Versnelling Woningbouw is de gemeente Oudewater ondersteund en bij de uitplaatsing van een machinefabriek voor 100 koop- en huurwoningen + In de loop van 2022 is het expertnetwerk TEMPO opgericht, waar op aanvraag gratis denkkracht kan worden ingezet door gemeenten en woningbouwcorporaties voor kortlopende trajecten zoals een projectcheck, een adviesgesprek, een brainstormsessie of het doorlopen van een projectcasus. Voortgangsrapportage 2024: + Gesprekken met gemeenten ter voorbereiding van subsidieaanvragen 2024	+/- TEMPO-netwerk: er is nog ruimte voor verbetering. Verder is de inzet erg afhankelijk van de behoeften bij gemeenten. Er is voor sommige expertises (bijv. planeconomie) geen aanbod. Voor andere expertises houden gemeenten liever zelf de regie. Er is een sterke behoefte aan langdurige inzet bij gemeenten. +/- Vanuit de regio's en gemeenten is weinig gebruik van gemaakt van de exper pool. De georganiseerde expert dagen m.b.t. WBI en subsidie aanvragen worden als positief ervaren.



	+ Voor de gemeente Bunschoten is inzicht gegeven in de betekenis van betaalbaarheidsafspraken voor projecten. + Inzet van een planeconoom via TEMPO netwerk voor de gemeente Woudenberg om het tekort op sociale woningbouw te reduceren.	
2. Beschikbaar stellen van financiële middelen		
2.1 Financiële ondersteuning onrendabele top met subsidie-verordening Versneld Wonen		
Subsidie-trajecten onrendabele top begeleiden bij knelpunten betaalbaar, duurzaam, inrichting openbare ruimte, uitplaatsingen hinderlijke bedrijven	Voortgangsrapportage 2022-2023: + In 2022 is 1,55 miljoen subsidie toegekend aan de gemeente Amersfoort voor de bouw van 1.000 woningen (68% sociale huur of middelhuur/koop). Daarnaast is 1,95 miljoen aan voorschotten en subsidies betaald voor o.a. invulling van een groenere invulling en leefbare en gezonde buurt. + Gemeente Bunnik heeft subsidie ontvangen om een gebiedsvisie op te stellen met kaders voor een groene en klimaatadaptieve wijk. + Voor de gemeente Utrecht een cofinanciering i.c.m. WBI aanvraag van een totaal van €2,6 miljoen, verdeeld over meerdere jaren. + De gemeente Veenendaal heeft een financiële bijdrage van €1 miljoen vanuit de provincie ontvangen voor de renovatie en toekomstbestendig (klimaat adaptief, inclusief, energiezuinig) maken van 1.100 sociale huurwoningen. Daarnaast worden 436 woningen toegevoegd. ('t Franse Gat) + Voor de gemeente Woudenberg is een bijdrage geleverd om het tekort tussen gemeentelijke kosten en bijdrage woningbouw-corporatie te dichten voor de realisatie van 30 sociale huurwoningen	+ Het beschikbaar stellen van financiële middelen helpt. Grote belemmeringen, zoals bijvoorbeeld de prijsstijging van materialen bij omvangrijke woningbouwprojecten worden weggenomen. Veel gemeenten zijn hierop aangesloten. +/- Het instrument wordt in de regio herkend. Echter, er ontbreekt heldere schriftelijke communicatie over de mogelijkheden voor regio's en gemeenten m.b.t. subsidie trajecten. - Regio's en gemeenten moeten zeer lang op goedkeuring wachten i.v.m. interne processen binnen de provincie Utrecht (vgl. Gelderland). Er wordt niet duidelijk en snel gecommuniceerd over de status. De ambitie is goed, maar de uitvoering laat te wensen over.



	Voortgangsrapportage 2024: + Aan de gemeente Amersfoort is een subsidie verleend voor onrendabele top voor de bouw van 200 woningen. + Provincie en gemeente Soest hebben samen kansrijkheid onderzocht van de aanvraag voor WBI. Daarnaast wordt gekeken hoe de provincie kan ondersteunen gezien de aanvraag Startbouwinimpuls door het Rijk is afgekeurd. + Er is subsidie verleend aan de gemeente Veenendaal om een Soortenmanagementplan (SMP) op te stellen waarin een algemene ontheffing Wet natuurbescherming kan worden aangevraagd.	
Subsidie trajecten met transformatie leegstand naar woningen	Voortgangsrapportage 2022-2023: + Gemeente Stichtse Vecht heeft succesvol een WBI-aanvraag gedaan van €1,3 miljoen voor de transformatie van leegstaande kantoren. Vanuit de provincie is een cofinanciering van €412K afgegeven. Voor de volgende fase loopt nogmaals een aanvraag van €1,3 miljoen. De provincie steunt ditmaal aan €650K. + Gemeente Veenendaal: naast een WBI aanvraag van €7 miljoen vanuit het Rijk heeft de Provincie Utrecht nog €3 miljoen verstrekt om een verouderd bedrijventerrein de komende 10 jaar te transformeren naar 1.500 betaalbare woningen.	+/- Er is een slag geslagen op kantorenleegstand, maar het laaghangende fruit is nu geplukt. Aandacht moet blijven voor dit instrument, maar de grootste winst hierop is reeds behaald.
Aanvullende instrumentenkoffer voor subsidiering projecten invullen	- Geen informatie over beschikbaar	
2.2 Financiële ondersteuning: Inzet Flexpool met subsidie verordening		
Aanvragen Flexpool-regeling met financiële bijdrage begeleiden	Voortgangsrapportage 2022-2023: + Flexpool subsidie voor de gemeente Nieuwegein voor de versnelling van de bouw van 200 woningen. + Voor de gemeente Utrecht een Flexpool bijdrage voor de WBI aanvraagprocedure (Overvecht Zuid fase 1).	+/- Het instrument wordt in de regio herkend en als positief ervaren. Veel gemeenten zijn hierop aangesloten om het ambtelijk capaciteitsprobleem op te vangen. Echter, ontbreekt heldere schriftelijke communicatie over de mogelijkheden voor regio en



	Voortgangsrapportage 2024: + De gemeente Eemnes is ondersteund in de aanvraag voor een uitgebreide Flexpoolbijdrage voor de bouw van 450 woningen. + De gemeente Renswoude is ondersteund bij de opstart van Flexpoolaanvragen voor de bouw van circa 250 woningen en 20-50 flexwoningen.	gemeenten m.b.t. subsidie trajecten. De communicatie hierover verloopt vaak mondeling.
Aanvragen Flexpool met menskracht (iig planec.) begeleiden	Voortgangsrapportage 2022-2023: + Voor de Gemeente Eemnes is een financiële bijdrage geleverd d.m.v. inhuur van expertises als landschapsarchitecten, bestekschrijving, directievoering, planontwikkeling voor in totaal 183 woningen (Hilt, Hink Stap Sprong, Ocriet). + Voor de gemeente de Bilt is een bijdrage geleverd voor de inhuur van een procesmanager voor de transformatie van een bedrijventerrein naar woningen (Molenkamp). + Er is een bijdrage geleverd aan de gemeente Ronde Venen voor de inhuur van een projectleider, projectondersteuner, RO-adviseur, beleidsadviseur verkeer en communicatieadviseur voor de realisatie van 1.200 woningen. + Flexpoolsubsidie voor gebiedsontwikkeling en procesbegeleiding voor de gemeente Houten voor de realisatie van 600 woningen. + Door de gemeente Amersfoort is gebruik gemaakt van flexpoolmiddelen voor extra capaciteit om woningbouwprojecten sneller in behandeling te nemen. + Gemeente Bunschoten heeft via de flexpool gebruik gemaakt van de inhuur procesmanager m.b.t. initiatief en haalbaarheidsfase (Broerswetering 4 en 6).	+ De Flexpoolregeling wordt als zeer positief ervaren. Gemeenten weten hoe dit proces in zijn werk gaat en zijn tevreden met de extra inzet om het ambtelijk capaciteitsprobleem op te lossen. De Flexpoolgelden zijn veelvoudig aangemaakt door gemeenten. +/- Het instrument wordt in de regio herkend en als positief ervaren. Echter, ontbreekt heldere schriftelijke communicatie over de mogelijkheden voor regio en gemeenten m.b.t. subsidie trajecten. De communicatie hierover verloopt vaak mondeling.



	+ Voor de realisatie van 900 tot aan 2030 woningen in de gemeente Woudenberg is via de Flexpool een projectleider ingehuurd. De eerste fases hebben 388 woningen opgeleverd (Hoevelaar). + De gemeente Stichtse Vecht heeft flexpoolgelden ontvangen voor de inhuur van een planoloog, civiel engineer en planeconoom voor de transformatie van leegstaande kantoren naar circa 2.500 woningen. + Voor de gemeente Zeist is een Flexpoolbijdrage geleverd voor de inhuur van projectmanagers voor de realisatie van 210 woningen (Huis ter Heide en Renesselaan). + Voor de gemeente Rhenen is een flexpoolbijdrage geleverd om de plancapaciteit voor 130 betaalbare woningen versneld te realiseren. + De gemeente Veenendaal heeft beroep gedaan op de Flexpool regeling voor de inhuur van een transformatiecoach en gebiedsregisseur voor het transformeren van leegstaande winkels naar circa 150 betaalbare woningen. Voortgangsrapportage 2024: + De gemeente Baarn heeft een Flexpoolbijdrage ontvangen voor de inzet van een strategisch projectleider en beleidsmedewerker voor de bouw van circa 850 woningen. + De gemeente Woudenberg heeft een Flexpoolbijdrage ontvangen voor een projectleider voor de bouw van 260 woningen (Hoevelaar fase 2). + De gemeente Veenendaal heeft een Flexpoolbijdrage ontvangen voor de inhuur van capaciteit voor verkenning en uitwerking van 500 winkels naar woningen.	
--	--	--



2.3 Stimuleringsregeling betaalbare woning		
Verkennen van de mogelijkheid van een vereveningsfonds / instrumenten voor verhogen sociaal en midden-segment	Voortgangsrapportage 2022-2023: - Het onderzoek naar grotere rol van de Provincie met o.a. KoopGarant of KoopSmarter is afgerond. De instrumenten worden niet als geschikt gezien voor provinciale inzet. + Programma Versnelling Woningbouw neemt zitting in de klankbordgroep van het Rijk voor de totstandkoming van de handreiking/afwegingskader voor gemeenten over instrumenten voor (betaalbare) koop voor starters.	+/- Er heeft veel tijd gezeten in het verkennen van het vereveningsfonds, terwijl een bredere onderzoek scope effectiever was geweest. Hiermee had je concrete instrumenten kunnen ontwikkelen.
3. Bevorderen van samenwerking en kennisdeling		
3.1 Kennisuitwisseling		
Organiseren van bijeenkomsten congressen voor gemeenten en corporaties	Voortgangsrapportage 2022-2023: + Bijeenkomst januari 2022: Fysieke bijeenkomst door architectuurcentrum AORTA als vervolg van de webinar Hoog gebouw(d) + Seminar mei 2022: Bouwen aan een gezonde leefomgeving voor iedereen? Het kàn sneller! Voortgangsrapportage 2024: + Organiseren van Woondealoverleggen voor de drie regio's. + Ontwikkelen van een informatiefolder m.b.t. het programma versnelling woningbouw. Deze folder wordt ingezet tijdens gesprekken, congressen en bijeenkomsten. + Jaarcongres Platform Wonen februari 2023: 'Betaalbaar bouwen in de provincie Utrecht. Hoe dan? Met 120 aanwezigen uit gemeenten, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers, banken en adviesbureaus, is de grote woningbouwopgave in de regio besproken.	+ De brug slaan tussen gemeenten en woningbouwcorporaties wordt als zeer positief ervaren. De provincie kan hier van waarde zijn door partijen aan elkaar te koppelen. +/- Op verschillende thema's als bijvoorbeeld optoppen, betaalbare koop en doorstroming pakt de provincie een expertrol en spelen als kennisdeler een belangrijke rol. Al zijn er thema's waar de provincie nog op kan doorontwikkelen (o.a. planeconomie)



	+ Congres Toekomstbestendig bouwen november 2023: 10 nieuwe partijen ondertekenden het Convenant. + Start met kennissessies TEMPO-netwerk voor gemeenten en woningbouwcorporaties. Per sessie staat een onderwerp centraal binnen de versnellingsopgave. De eerste sessie was in oktober 2023.	
Vullen website VW met relevantie informatie, verspreiden periodieke nieuwsbrief	Voortgangsrapportage 2022-2023: + Website als kennisportaal o.a. over het versterken van het sociale en middensegment. Hier is o.a. het webdossier middenhuur terug te vinden. + 4x per jaar wordt de nieuwsbrief verspreid + Op sociale media (met name LinkedIn) worden nieuwsberichten geplaatst Voortgangsrapportage 2024: + De website PVW is vernieuwd en sluit aan bij de wensen van de gebruiker (gemeenten, woningbouwcorporaties en ontwikkelende partijen). + Via de website getracht gemeenten en woningbouwcorporaties te verbinden met geplande bijeenkomsten in het land, handreikingen en andere websites. + Frequentie van het uitsturen van de nieuwsbrieven is verhoogd naar 1x per maand.	+/- De provincie zet diverse middelen in, maar wordt niet altijd door de stakeholders gevonden.
3.2 Afstemming en lobby regionaal en landelijk		
Organiseren van een regionale versnellingstafel en doorzetten van acties	Voortgangsrapportage 2024: + Start van 3 regionale versnellingstafels waar door woondealpartners samen met marktpartijen naar oplossingen	Voortgangsrapportage 2024: + Positief op de samenwerking tussen ontwikkelaars, marktpartijen, bouwbedrijven, corporaties en



	worden gezocht voor de knelpunten in de regionale woningbouw. Vanuit het programma Versnelling Woningbouw is een onafhankelijke voorzitter voor elke tafel geselecteerd. + Monitoring woningbouw is verder aangescherpt. Er is nu zichtbaar welke Woondeal(sleutel)projecten vertraging oplopen.	gemeenten. Met elkaar worden oorzaken van vertragingen in kaart gebracht en oplossingsrichtingen verkend. Het schept vertrouwen en elkaars taal wordt geleerd. Er is een actieve deelname en steeds meer marktpartijen vinden hun weg naar de tafels. + Als provincie kun je aan deze tafels tekst en uitleg geven over proces en regelgeving. - Focus aan de versnellingtafels ligt op grotere woningbouwlocaties en biedt kleinere gemeenten weinig mogelijkheden om zelf locaties aan te dragen. - Provinciale wetgeving valt soms anders uit (Utrecht vs. Gelderland), terwijl dit afkomstig is uit landelijk beleid en gelijk zou moeten zijn.
Input leveren afstemmen en lobby binnen IPO verband en richting Rijk	Voortgangsrapportage 2024: + In 2023 is gewerkt aan een intensievere samenwerking tussen BZK, IPO en VNG op de belangrijkste randvoorwaarden: netcongestie, capaciteitstekort bij gemeenten, onrendabele top, stroperige beroepsprocedures en stikstofdepositie. + Via de Governance van de Woondeals wordt de minister van VRO aangesproken op de rol en verantwoordelijkheden van het Rijk tbv het uitvoeren van de woondealafspraken.	+/- De provincie voert voortdurend het gesprek met het Rijk en fungeert in de rol van brugfunctie tussen wat op lokaal niveau nodig is en op Rijksniveau wordt verwacht. Helaas levert dit niet altijd het gewenste resultaat op.
Lobby richting het Rijk met betrekking tot netcongestie en toekomstbestendige bouw	Voortgangsrapportage 2024: + In 2023 is gewerkt aan een intensievere samenwerking tussen BZK, IPO en VNG op het thema netcongestie	+ Dit instrument wordt als zeer positief ervaren Het Rijk is duidelijk gemaakt dat het knelpunt netcongestie het grootste struikelpunt is om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. De bal ligt hiervoor nu bij het Rijk.
3.3 Procesbegeleiding bij overige kritische succesfactoren		
Flexibiliteit stimuleren bij: omgevingsverordening, bij mobiliteitsanalyse, bij vitaliteit kernen, bij uitleglocaties en binnenstedelijk	+ Het programma zet zich in om bij de integrale ruimtelijke belangenafweging binnen de provincie, het belang van de woningbouw zwaarder te laten wegen. Dat vindt plaats in het	+/- Er zijn vele hoepels binnen de provincie waar je als regio en gemeente doorheen moet om zaken geregeld te krijgen. Er heerst een beleid van bovenaf waardoor gemeenten in het gedrang komen. Vanuit de provincie



	PPWW proces als ook bij bestaande locaties, waar met interventies vanuit het team versnelling wordt gerealiseerd.	ligt de focus op Ruimtelijke Ontwikkeling en ecologie waardoor toestemming voor bouw vaak uitblijft. - Provincie wordt vanuit gemeenten en regio's vaak gezien als blokkerende factor m.b.t. ecologie en gebiedsontwikkeling.
Ondersteuning bij belemmerde factor: netcongestie	Voortgangsrapportage 2024: + Koplopertraject met 9 woningbouwprojecten om slimme oplossingen voor netcongestie te onderzoeken en kennis te delen + CoP van gemeenten en projectontwikkelaars om kennis (opgedaan in koplopertraject) breder te delen + Onderzoek naar knelpunten en mogelijke oplossingen voor de woningbouw door Merosch + Traject netbewuste nieuwbouw en netgrenzen voor de woningbouw ism Stedin en bouwende partijen als onderdeel van maatregel 8 uit kamerbrief van 25 april	
Ondersteuning bij belemmerde factor: stikstof	Voortgangsrapportage 2024: + Met diverse gemeenten regelmatig in gesprek om de voortgang en knelpunten te bespreken. Daarnaast ook een goed onderzoek en begrip binnen de PU van wat dan wel kan.	+/- Vanuit regio en gemeenten worden alle mogelijke kanalen ingezet om de knelpunten aan te pakken. In de praktijk blijkt dat de provincie verkokerd is en je diverse contactpersonen hebt, maar doorzettingskracht ontbreekt.
Ondersteuning bij inpassingsvraagstukken oa GGM, water-bodemsturend	Voortgangsrapportage 2024: + Met diverse gemeenten regelmatig in gesprek om de voortgang en knelpunten te bespreken. Ook binnen de PU.	
3.4 Flexwonen mbv Actieplan en Regiodeal bevorderen		
Begeleiden locatiekeuze + businesscases + samenwerking corporaties bij realiseren flexwoningen	Voortgangsrapportage 2022-2023 + Het programmamteam ondersteunt de uitvoering van het actieplan flexwonen met o.a. locatiescans.	- Loopt achter op de doelstelling



	Voortgangsrapportage 2024: + Begeleiding project gemeente Eemnes voor 40 verplaatsbare woningen. + Begeleiding project gemeente Woudeberg voor 30 verplaatsbare woningen. + Inspanning om aanvullende ontheffing voor 20 flexwoningen voor de gemeente Rhenen. + Inzet van de provincie voor de rol van verbinder, kennisdeler en coördinator	
Coördineren vervolglocaties voor verplaatsbare woningen	Voortgangsrapportage 2024: + samen met een adviesbureau en met een klankbordgroep van gemeenten en corporaties, wordt een dashboard ontwikkeld, waarbij vraag (naar een vervolglocatie) en aanbod (te verplaatsen flexwoningen) in beeld worden gebracht, teneinde de risico's voor corporaties dat na de eerste exploitatieperiode geen vervolglocatie beschikbaar is aanzienlijk te verkleinen / te elimineren.	
3.5 Benutten herstructurering bestaande voorraad met slimme innovatieve bouw (optoppen, woningsplitsing, etc.)		
Deelnemen aan landelijk programma Optoppen met bijbehorende stimuleringsacties	- Geen informatie beschikbaar	
Optoppotentie voor PU in beeld en mogelijkheden begeleiden / pilots	Voortgangsrapportage 2024: + Optoppotentie per gemeente, gedifferentieerd naar wel/geen corporatiebezit en wel/niet verduurzaamd is geïnventariseerd en vervolgens verspreid onder gemeenten en corporaties. + Samen met vier andere provincies en Aedes is een 'handreiking optoppen voor gemeenten en corporaties' opgesteld.	



	+ Optop-bijeenkomst georganiseerd voor bestuurders van gemeenten en corporaties, om voorgaande informatie te delen, cases te bespreken en de ervaren belemmeringen te inventariseren. + Een plan van aanpak opgesteld om regionale bijeenkomsten te organiseren voor gemeenten en corporaties, om in aansluiting hierop duo-gesprekken te voeren met partijen die interesse hebben een optop-pilot te verrichten	
Tools uitwerken voor toevoegen woningen aan bestaande voorraad, zoals ondersteuning woningsplitsing	Voortgangsrapportage 2024: +/- adviesbureau gevraagd offerte uit te brengen voor het inventariseren van de splitsingspotentie in de provincie, het doen van voorstellen voor beleidswijzigingen om splitsing in landelijk gebied mogelijk te maken en een handleiding splitsing op te stellen.	
Inzet van subsidies bij herstructureringsplannen waarbij extra inbreiding plaatsvindt	+ De Uitvoeringsverordening Subsidie Versnelling Woningbouw is aangepast, zodat ook optoppen (veelal minder dan 50 woningen) in aanmerking komt door een uitzondering mogelijk te maken op het minimumaantal toe te voegen woningen	+ Gemeenten zetten middelen(?) in voor de inrichting van de openbare ruimte en de leefbaarheid op pijl te houden
3.6 Woning corporaties in positie brengen, netwerk versterken		
Specifieke acties? - Kennissessies - Roadshow toolbox provincie - Gezamenlijke werkbezoeken - Concreet verbinden van projecten	Voortgangsrapportage 2024: +/- Gestart met de opbouw van een netwerk met de provincie werkzame woningbouwcorporaties en met de betreffende koepels van woningbouwcorporaties + 2 maal per jaar een Bestuurlijk Overleg Woningbouwcorporaties, waarvoor de agenda in samenspraak met de drie koepels wordt opgesteld (in groen)	+ Slagen gemaakt in monitoring samen met woningbouwcorporaties. Er wordt steeds meer verbinding gezocht met woningbouwcorporaties. - Er staan spanningen op samenwerkingen tussen gemeenten als het gaat om gezamenlijke gebiedsontwikkeling. De regio kijkt hierbij naar de provincie om haar rol hierin te pakken en de strategie te bepalen
3.7 Begeleiden uitvoering Convenant Toekomstbestendig bouwen concrete woningbouwprojecten		



Maatwerk begeleiding aan een kennisuitwisseling met gemeenten voor stimuleren toepassen Convenant in bouwprojecten	Voortgangsrapportage 2022-2023 + Vanuit het convenant zijn er verschillende activiteiten ondernomen om de implementatie van het convenant te stimuleren en ondersteunen zoals kennissessies op de thema's, implementeren in beleid en projectevaluaties. + Afwegingskader ontwikkeld voor bouwende partijen en gemeenten waardoor de juiste keuze op thema's als (1) energie, (2) circulariteit, (3) duurzame mobiliteit, (4) klimaatadaptatie, (5) natuurinclusiviteit en biodiversiteit, en (6) gezonde leefomgeving gemaakt kunnen worden. + Landelijke transitieprogramma Building Balance met als doel het gebruik van biobased materialen in de bouw versneld op te schalen in samenwerking met boeren. In totaal is door de Provincie Utrecht €350K aan het thema duurzaamheid, €165K aan de realisatie van het Convenant en €167K aan digitalisering circulair bouwen besteed. Voortgangsrapportage 2024: + Vanaf april 2023 zijn partners gevraagd om evaluaties voor woningbouwprojecten in te vullen en de werking van het convenant te evalueren. Deze input heeft geleid om enkele indicatoren in het convenant toe te voegen of aan te scherpen: + Kennisdelen met partners van het convenant via kennis-sessies en website. + In gesprek met andere initiatieven zoals Cirkelstad en Building balance om krachten te bundelen. + Verschillende presentaties gegeven bij partijen als het Nieuwe Normaal, Citydeal biobased en conceptueel bouwen, congres Duurzaam Gebouwd, de Provada, Netwerk Conceptueel Bouwen en het IPO Jaarcongres 2023	- De provincie Utrecht heeft in tegenstelling tot de provincie Gelderland besloten geen tekst op te nemen in de Woondeal. Er heerst in de regio's het gevoel dat er een nieuwe papieren werkelijkheid wordt geschetst als er geen aanvullende afspraken worden gemaakt. + Vanuit de provincie is men zeer positief over welke stappen zijn gezet om partijen achter deze ambitie te scharen.
---	---	--



Kennisuitwisseling over Toekomst-Bestendige bouw met 4 provincies	Voortgangsrapportage 2022-2023 + Coördinerende rol vanuit de Provincie in het opstellen van het Convenant. Samenwerking met Metropoolregio Amsterdam (MRA) zorgt voor een groter draagvlak en landelijk karakter. + Zuid-Holland laten aansluiten in het convenant. + Oprichting van een onafhankelijk platform Toekomstbestendig bouwen in samenwerking met de 4 provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland en Utrecht. Voortgangsrapportage 2024: + Samenwerking op onafhankelijke projectorganisatie met de vier provincies voortgezet met dagelijkse taken als vragen beantwoorden, kennissessies organiseren, monitoring en evaluaties, goede voorbeelden verzamelen en beleid en tenders opstellen.	
Verder uitwerken instrumenten in convenant met 4 provincies	Voortgangsrapportage 2022-2023 + Ambitie om het convenant landelijk op te schalen is in volle gang in samenwerking met BZK, brancheorganisaties, VNG, IPO en Aedes. + Gesprekken met minister BZK lopen of het convenant in wettelijke regelgeving kan worden opgenomen.	
4. Bijdragen aan kennisdeling en monitoring		
4.1 Afstemmen Woondealmonitoring, woningbouwambities en doelen programma VW		
Beheren, optimaliseren en proactief inzetten van monitoringsplatforms	+ Beheren en doorontwikkelen van het platform Planregistratie Wonen (woningbouwplannen). + Voorzitter werkgroep monitoring Woondeals U10 en Amersfoort; inzicht in voortgang/vertraging/versnelling	



	Woondealprojecten. Dit vormt input voor de regionale realisatietafels met marktpartijen. + Afstemming met gemeenten, regio's, IPO en Rijk over uit te vragen variabelen en definities woningbouwmonitoring. + Beheren en doorontwikkelen van monitor Wonen: trends- en ontwikkelingen bijhouden op gemeentelijk, regionaal en provinciaal schaalniveau. + Afstemming met team monitoring over inzet en resultaten m.b.t. Woondeals. Daarnaast afstemming om woningbouwambities en doelen vanuit programma te peilen.	
4.2 Doorstroominstrument		
Informatie beschikbaar hebben voor de gemeenten over doorstroom indicatoren en potenties	Voortgangsrapportage 2022-2023 + Effecten van doorstroommaatregelen op verhuisketens in kaart gebracht + Onderzocht wat de achterliggende motieven zijn om al dan niet te verhuizen + Gestudeerd op mogelijke oplossingsrichtingen + Challenge Doorstroming: Stimuleren van doorontwikkeling van ideeën en samenwerkingen door een wedstrijd te organiseren. Twee winnaars ontvingen een stimuleringsbudget + Vervoltraject stimuleringsbudget: 1) dashboard met doorstroomindicatoren per gemeenten. 2) Doorstroomtrein gericht op het creëren van lokale verhuisketens + Subsidie verstrekt aan initiatiefnemer Doorstroomtrein om twee tot drie lokale verhuisketens op gang te brengen binnen de provincie Utrecht	



5. Signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken		
Doorlopend gedurende het programma agenderen van thema's en vraagstukken	+ Afdeling ruimtelijke ordening komt periodiek langs in de regio's. De hobbels waar ze tegen aanlopen worden hiermee gesignaleerd.	

Bijlage II – Geïnterviewde organisaties

Bestuurlijk:

Gemeente De Bilt – Wethouder (portefeuille wonen)

Gemeente Soest – Wethouder (portefeuille volkshuisvesting en wonen)

Gemeente Vijfheerenlanden – Gemeentesecretaris

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Beleidsmedewerker Woningbouw

Provincie Utrecht:

Ambtelijk betrokkenen bij netcongestie en convenant Toekomstbestending bouwen (groepsgesprek)

Gedeputeerde (portefeuille wonen)

Programmateam Versnelling Woningbouw (groepsgesprek)

Voormalig opgavemanager woningbouw

Regio Amersfoort (groepsgesprek):

Gemeente Amersfoort - Programmamanager woningbouw

Gemeente Amersfoort - Adviseur milieubeleid Duurzaam Bouwen

Bureau Regio Amersfoort - Programmamanager Woondeal Regio Amersfoort

Regio U10 (groepsgesprek):

Gemeente de Bilt – Lid kernteam U10

Gemeente Nieuwegein – Strategie Wonen

Gemeente Utrecht - Stedelijk regisseur gebiedsontwikkeling

U10 – Coördinator wonen

Regio Foodvalley (groepsgesprek):

Gemeente Renswoude – Teammanager ruimte

Gemeente Veenendaal – Projectmanager en planeconoom

Regio Foodvalley - Programmamanager wonen

Woningbouwcorporaties/bouwende partijen (groepsgesprek):

Ballast Nedam – Acquisitiemanager

BPD Gebiedsontwikkeling – Regiodirecteur Noord-West

Cirkelstad – Mede-oprichter

Heijmans – Directeur vastgoed

Regio Amersfoort en U10 – Voorzitter versnellingstafel

Regio Foodvalley – Voorzitter versnellingstafel

Stichting Regioplatform Woningbouwcorporaties Utrecht & Stichting Utrechtse Woningbouwcorporaties - Directeur

Werken met TwynstraGudde betekent samen maatschappelijke transitieën werkend krijgen. Met advies, management en opleidingen helpen we mensen en organisaties bij duurzame veranderingen. Denk aan energie en klimaat, wonen, veiligheid, landbouw, mobiliteit, zorg en onderwijs. Onze kracht ligt in daadkracht. In het creëren van oplossingen die werkbaar zijn én werkbaar blijven. Samen met onze opdrachtgevers - en alle belanghebbenden daaromheen - werken we aan een samenleving die schoon, veilig, gezond en weerbaar is. Zo maken we blijvend impact op morgen.