



Statenvoorstel

Aan Provinciale Staten

Onderwerp	Bestedingsvoorstel Versnelling Woningbouw
Datum	10-12-2024
Documentnummer	UTSP-1778402294-17329
Van	Sander Haak
Telefoonnummer	+31618908837
E-mailadres	sander.haak@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	Versnelling Woningbouw
Team	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder	Van Muilekom
Bijlagen	1. Concept Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 2. Evaluatie Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024

Gevraagd besluit

Middels een begrotingswijzing de resterende middelen van het Fonds Versnelling Woningbouw ad € 18 miljoen voor de periode 2025-2027 te onttrekken aan de Saldireserve en deze middelen op te nemen in de meerjarenbegroting van het programma Versnelling Woningbouw.

Inleiding

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

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

In mei 2024 hebben we u met de [statenbrief 'Versterking provinciale rol bij woningbouwopgave en volkshuisvesting'](#) geïnformeerd over de verschillende rollen van de provincie in de woningbouwopgave. In het concept Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 maken we inzichtelijk welke stappen we gaan ondernemen om de realisatie van woningen te stimuleren. Dit betreft een uitvoeringsprogramma. We hebben het concept programma op 10 december 2024 ter consultatie aangeboden aan de commissie ROW, conform de vastgestelde werkwijze programma's en projectbesluiten. In Q1 2025 nemen we een besluit over het definitieve programma.

Voor de uitvoering van de stimuleringsrol doen we een beroep op het restant van de middelen ad. € 20 miljoen voor het 'Fonds Versnelling Woningbouw', die via het Coalitieakkoord en de Strategische collegeagenda 2023-2027 zijn gereserveerd. Via de Zomernota 2024 is hiervan reeds €2 miljoen beschikbaar gesteld. We willen deze middelen vanaf 2025 inzetten voor de doelen van het Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028.

Juridische en andere relevante kaders

De begrotingswijzing is een bevoegdheid van Provinciale Staten op grond van artikel 193 van de Provinciewet.

De stimuleringsrol is gericht op het versneld realiseren van woningen die passen binnen het omgevingsbeleid van de provincie Utrecht. De kaders hiervoor zijn de omgevingsvisie en het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Naast de kwantitatieve ambities hanteren we ook kwalitatieve ambities. Via de regionale Woondeals hebben we met het Rijk, gemeenten en woningcorporaties afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare en sociale huurwoningen. Ook zijn we met de regio's in gesprek over het realiseren van voldoende passende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen. Deze afspraken zullen met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting onderdeel worden van het nationale en provinciale volkshuisvestingsbeleid. In het convenant Toekomstbestendig Bouwen zijn met bijna 150 publieke en private partijen afspraken gemaakt over onder meer duurzaam, circulair en natuurvriendelijk bouwen.

Argumentatie

Stimulerende rol provincie onmisbaar

Het woningtekort in de provincie kan alleen succesvol worden aangepakt als alle stakeholders in de woningbouw constructief samenwerken. In dit speelveld is de Provincie Utrecht inmiddels niet meer weg te denken. Uit de evaluatie van het Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024 (TwynstraGudde, 2024). blijkt dat stakeholders de rol en instrumenten van de provincie als zeer waardevol ervaren. Dit heeft onder meer betrekking op:

- De inzet van expertise op complexe vraagstukken zoals betaalbaar bouwen, netcongestie en biodiversiteit.
- De inzet van de flexpoolregeling. Bij een groot deel van de gemeenten is extra capaciteit ingezet om planprocedures te versnellen. In totaal is in de afgelopen 4 jaar bijgedragen aan projecten voor de versnelling van de bouw van ruim 41.000 woningen.
- Het verstrekken van subsidies voor publiek tekorten, om de businesscase sluitend te krijgen. Hiermee zijn projecten voor de realisatie van ruim 10.000 woningen versneld. De hoogte van het subsidiebedrag varieert van tussen € 1.500 tot € 5.000 per woning.

De stakeholders hebben behoefte aan continuïteit en vragen de provincie de inzet van de instrumenten voort te zetten. Ondanks de inzet van de provincie en alle andere stakeholders is de woningbouwopgave namelijk onverminderd groot. In de evaluatie worden enkele aanbevelingen gedaan om de aanpak effectiever te maken. Deze aanbevelingen zijn meegenomen in het concept Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028.

De financiële behoefte stijgt met 10%

De activiteiten zoals genoemd in het concept Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 vragen een grote personele en financiële inzet vanuit de provincie. In de looptijd van het voorgaande programma is gemiddeld € 8,3 miljoen per jaar ingezet voor de versnelling van de woningbouw. Hiervan wordt gemiddeld 90 tot 93% rechtstreeks ingezet om projecten te versnellen via de flexpoolregeling en de financiering van publieke tekorten. De overige 7 tot 10% wordt onder andere ingezet voor kennisdeling, kennisontwikkeling, communicatie en monitoring.

Het jaar 2023 was een uitzondering waarin slechts € 2,1 miljoen is uitgegeven. Door de extreme bouwkosten- en rentestijging vanaf medio 2022 waren de publieke tekorten zo groot, dat voor veel projecten een subsidie geen uitkomst bood. In de loop van 2023 steeg het aantal aanvragen weer, maar deze subsidies werden grotendeels in 2024 uitgekeerd. In 2024 wordt het budget en de opgebouwde reserve volledig benut, met een totale verwachte besteding van circa € 12,8 miljoen.

Uitgaven Versnelling Woningbouw			
2021	2022	2023	2024 (verwacht)
€ 7,8 miljoen	€ 10,8 miljoen	€ 2,1 miljoen	€ 12,8 miljoen

Op basis van gesprekken met de stakeholders verwachten we over de komende 4 jaar een stijging van de gemiddelde jaarlijkse uitgaven met minimaal 10%. Dit heeft met de volgende factoren te maken:

- Er is een toename van projecten met publieke tekorten en de tekorten worden ook groter. Dit is een gevolg van de toegenomen complexiteit van projecten die leidt tot hogere investeringskosten, in combinatie met een hogere ambitie ten aanzien van betaalbaarheid die leidt tot lagere opbrengsten. In het hoofdstuk 2 van het concept Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 wordt hier uitgebreid op ingegaan.
- Vanuit het programma Versnelling Woningbouw is veel geïnvesteerd in de relatie met alle relevante stakeholders. Hierdoor is beter in beeld gebracht waar de provincie van toegevoegde waarde kan zijn en zijn stakeholders meer gebruik gaan maken van de instrumenten die door de provincie worden ingezet. Dit wordt bevestigd in de evaluatie van TwynstraGudde (2024). Op basis van de aanbevelingen uit de evaluatie en ontwikkelingen in de woningmarkt, worden nieuwe instrumenten ontwikkeld. Zo starten we pilots met het optoppen van bestaande gebouwen, breiden we ons expertisenetwerk uit en werken aan nieuwe samenwerkingsvormen om gemeenten te ondersteunen bij een tekort aan ambtelijke capaciteit. Onderzocht wordt of een regionale / provinciale pool aan medewerkers kansrijk is.
- Er is onzekerheid over de financiële steun vanuit het Rijk. Weliswaar is in het regeerakkoord € 5 miljard gereserveerd voor het stimuleren van de woningbouw. Nog niet bekend is op welke wijze dit geld zal worden ingezet. De verwachting is dat het Rijk na 2026 geen flexpoolbijdrage meer zal doen. Daarvoor in de plaats zal een realisatiestimulus komen, waarmee gemeenten achteraf worden beloond voor de realisatie van betaalbare woningen. Gemeenten geven aan juist behoefte te hebben aan voorinvesteringen.

Met de inzet van de middelen uit het fonds kan de stimulerende rol tenminste met drie jaar worden gecontinueerd

Voor de uitvoering van het programma Versnelling Woningbouw zijn 8 fte beschikbaar gesteld. Het programma Versnelling Woningbouw beschikt echter niet over structureel materieel budget. Door Provinciale Staten is reeds incidenteel materieel budget in het vooruitzicht gesteld voor de continuering van de stimuleringsrol. Via de Kadernota 2024 is driemaal € 3,8 miljoen beschikbaar gesteld voor de jaren 2024 tot en met 2026. Aanvullend op het eigen budget, worden SPUK-middelen van het Rijk ingezet ten behoeve van de flexpoolregeling; voor de jaren 2025 en 2026 wordt nog in totaal € 3 miljoen aan rijksbijdragen verwacht. Daarna zal het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening mogelijk geen vervolg geven aan de flexpoolregeling.

In het [Coalitieakkoord 2023-2027 'Aan de slag voor Utrecht'](#) en de [Strategische collegeagenda 2023-2027](#) is een 'Fonds Versnelling Woningbouw' à € 20 miljoen opgenomen. Deze middelen zitten nu nog in de Saldireserve. Via de Zomernota 2024 is hiervan reeds € 2 miljoen beschikbaar gesteld. Voor de resterende € 18 miljoen dient het concept Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 als onderbouwing. In onderstaande begroting is dit bedrag verdeeld over de jaren 2025-2027.

Materieel budget <i>Bedragen X 1.000.000</i>	Restant 2024 (Slotwijz.)	2025	2026	2027	2028
Verlenging budget t/m 2026		€ 3,8	€ 3,8	-	-
Fonds Versnelling Woningbouw		€ 6	€ 6	€ 6	-
SPUK flexpool		€ 2,5	€ 0,5	-	-
Reserve	€ 0,5				
Totaal	€ 0,5	€ 12,3	€ 10,3	€ 6	-

In totaal is daarmee € 29,1 miljoen beschikbaar. In de lopende programmaperiode is gemiddeld € 8,3 miljoen per jaar ingezet voor versnelling van de woningbouw. Gezien de te verwachten stijgende kosten van 10% is er jaarlijks een bedrag nodig van gemiddeld € 9,13 miljoen. Dit betekent dat het beschikbare budget na vaststelling van het statenvoorstel waarschijnlijk al in 3 jaar is uitgegeven. We doen onderzoek naar de omvang van de benodigde middelen voor de jaren 2028 en verder. De uitkomsten hiervan zullen in het kadernota proces worden betrokken. Ook wordt onderzocht of de stimulerende rol van de woningbouw een permanent / structureel karakter in de provinciale begroting dient te krijgen.

Kaders voor inzet middelen

Middels een [aangenomen motie \(M24-46\)](#) hebben Provinciale Staten het college verzocht: "Niet nog een keer dekking voor volkshuisvesting te faciliteren vanuit gebudgetteerde middelen voor Bouwen en Wonen." De beschikbare en nog toe te voegen middelen middels dit statenvoorstel zullen sec uitgegeven worden ten behoeve van de doestellingen van het concept Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028. Dit betreft dus de stimuleringsrol van de provincie, ook op het gebied van betaalbaar en toekomstbestendig bouwen.

Doelenboom

Met de inzet van de € 18 miljoen uit het Fonds Versnelling Woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de volgende doelen uit de programmabegroting.

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

Zoals beschreven in de inleiding wordt aan deze doelen vanuit verschillende rollen gewerkt. In het concept Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 wordt ingezoomd op de stimuleringsrol. Ten aanzien van de stimuleringsrol zijn de volgende doelen geformuleerd:

1. **Versnellen van sleutelprojecten**
We dragen proactief bij aan de versnelling van regionale sleutelprojecten in woondeals. We zetten ons actief in om de sleutelprojecten uit de regionale woondeals sneller te realiseren. We geven extra prioriteit aan projecten van meer dan 500 woningen.
2. **Aanpakken van knelpunten**
We vervullen een aanjagende rol bij het oplossen van provinciebrede knelpunten en het verbeteren van randvoorwaarden voor woningbouw.
3. **Pilot projecten beter benutten bestaande voorraad**
We gaan aan de slag met pilotprojecten gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad.

Het programma is een succes als de impact minimaal gelijk is aan de voorgaande periode. Dat wil zeggen dat een bijdrage wordt geleverd aan de versnelling van minimaal 41.000 woningen via de flexpoolregeling en minimaal 10.000 woningen worden gestimuleerd met een subsidie op het publieke tekort.¹

Brede welvaart indicatoren en sociale bril

Wonen is een grondrecht. Als provincie streven we naar een passende woning voor alle woningzoekenden in de provincie Utrecht. Het woningtekort heeft de grootste impact op woningzoekenden die afhankelijk zijn van betaalbare woningen, of vanwege hun persoonlijke omstandigheden bijzondere passende woonruimte nodig hebben. In de regionale woondeals hebben we afgesproken om ons extra voor deze woningzoekenden in te zetten, door voldoende betaalbare en passende woningen te realiseren. Daar horen ook passende woningen voor senioren bij eventueel in combinatie met zorg. Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt beoogd een wettelijke basis te scheppen waarmee de provincie regie kan voeren op deze opgave.

¹ *Gemeten wordt het aantal woningen in projecten waar een stimuleringsbijdrage aan wordt geleverd. Gelet op de doorlooptijd van projecten zullen deze woningen niet allemaal binnen de periode van het programma gerealiseerd worden.*

Participatie

Het programma Versnelling Woningbouw heeft de blik naar buiten. Dagelijks zijn de medewerkers met andere overheden, woningcorporaties en marktpartijen in gesprek over het stimuleren van de woningbouw. Dat gebeurt zowel informeel als formeel via de diverse samenwerkingsverbanden, zoals de regionale versnellingstafels. Deze contacten leiden voortdurend tot nieuwe input om de aanpak effectiever te maken. Ter voorbereiding op het nieuwe programma is een evaluatie uitgevoerd door TwynstraGudde. Voor deze evaluatie zijn in de zomer van 2024 gesprekken gevoerd met gemeenten (bestuurlijk en ambtelijk), regio's (bestuurlijk en ambtelijk), het ministerie van VRO (ambtelijk), woningcorporaties (directeur platform RWU en SUW) en marktpartijen (managers en directeuren).

Financiële consequenties

Met dit statenvoorstel worden de resterende middelen van het Fonds Versnelling Woningbouw ad € 18 miljoen formeel opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2028 van Versnelling Woningbouw (Programma 1, beleidsdoel 3). Dit bedrag wordt gelijk verdeeld over de jaren 2025, '26 en '27.

De begrotingswijziging

P1	Ruimtelijke Ontwikkeling	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
P1-3	Passende woonruimte woningbehoefte*	-14.287	-7.586	-7.361	-3.585	-3.585
	Wijziging Programma Versnelling Woningbouw		-6.000	-6.000	-6.000	-
Nieuw totaal exploitatie P1-3		-14.287	-13.586	-13.261	-9.585	-3.585

**Uit Programmabegroting 2025, pag. 23. Ter toelichting: De bedragen genoemd achter beleidsdoel P1-3 'Passende woonruimte woningbehoefte' zijn inclusief andere programma's (Vitale Wijken, Kansenmakers, Volkshuisvestingsprogramma) en personele kosten. Daarom zijn deze bedragen niet gelijk aan bovengenoemde budgetten.*

Het belangrijkste argument om de begrotingswijziging direct vast te laten stellen is dat de middelen voor 2025 direct beschikbaar zijn en we het budget ook gelijk kunnen aanwenden. Wachten tot de vaststelling van het eerstvolgende P&C-cyclusdocument, de Voorjaarsnota, in juni 2025, kan tot gevolg hebben dat subsidies tegengehouden moeten worden omdat we anders onrechtmatig bezig zijn. De technische verwerking vindt wel pas plaats bij de Voorjaarsnota 2025.

Vervolg

Na besluitvorming over de begrotingswijziging worden de middelen opgenomen in de meerjarenbegroting Versnelling Woningbouw. Het conceptprogramma Versnelling Woningbouw 2025-2028 is ter consultatie besproken in de commissie ROW van 22 januari 2025. Met de input uit de commissievergadering zal het college van Gedeputeerde Staten nog in het eerste kwartaal van 2025 het definitieve programma vaststellen. Over dit besluit zullen we u nader informeren.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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

Ontwerp-besluit

Besluit op 05-02-2025 tot vaststelling van Bestedingsvoorstel Versnelling Woningbouw.

Provinciale Staten van Utrecht; In vergadering bijeen op 05-02-2025.

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 10-12-2024
met nummer UTSP-1778402294-17329,
van afdeling Versnelling Woningbouw, team Volkshuisvesting.

Overwegende dat:

Voor het versnellen van de woningbouw € 20 miljoen is gereserveerd;

Voor de realisatie van voldoende passende en toekomstbestendige woningen de stimulerende rol van de Provincie Utrecht onmisbaar is. Stakeholders vragen om continuering en versterking van deze rol;

De vraag naar inzet van de financiële middelen ter stimulering van de woningbouw naar verwachting met minimaal 10% stijgt;

Met het opnemen van de financiële middelen in de meerjarenbegroting van het programma Versnelling Woningbouw, de stimulerende rol van de provincie rol tenminste met drie jaar kan worden gecontinueerd, op basis van de doelstellingen en activiteiten uit het concept Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028.

Besluit:

Middels een begrotingswijzing de resterende middelen van het Fonds Versnelling Woningbouw ad € 18 miljoen voor de periode 2025-2027 te onttrekken aan de Saldireserve en deze middelen op te nemen in de meerjarenbegroting van het programma Versnelling Woningbouw.

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Griffier,
mr. C.A. Peters