

Behandelingsvoorstel voor de commissie R&G

Onderwerp: Jaarlijks verslag wonen en stedelijke vernieuwing 2003

Cie-datum : 24 november

Cie-nummer: 2003REG109

Procedure: in GS op: 21 oktober
eerdere behandeling in cie: nee
in PS: nee

inspraak: **nee**
op: nvt
op: nvt

Behandelend ambtenaar: Willeke Drevijn
Portefeuillehouder: de heer J. Streng

toestel: 2469

Inleiding

Op 17 juni 2002 hebben Provinciale Staten de visie op wonen en stedelijke vernieuwing 'Oog voor wonen' vastgesteld. Hierin wordt een visie gegeven op de belangrijkste thema's die op het terrein van wonen en stedelijke vernieuwing spelen. In dit verslag wordt gerapporteerd over de uitvoering van 'Oog voor wonen' en andere activiteiten van de provincie op het gebied van wonen en stedelijke vernieuwing in de periode 2002 – midden 2003. Dit verslag is de 'opvolger' van de voortgangsrapportage volkshuisvesting die vóór de vaststelling van 'Oog voor wonen' jaarlijks is uitgebracht. Dit verslag gaat onder andere in op het budgethouderschap stedelijke vernieuwing (ISV), woonruimteverdeling, wonen en zorg, woonmilieudifferentiatie, de ontvlechting van het BRU en het uitwerken van de 'Intentieafspraken verstedelijking tot 2010' van het stadsgewest Amersfoort en het BRU-gebied

Vervolg inleiding op pagina 2 nee

Wordt geagendeerd:

ter kennisneming, het stuk wordt niet besproken.

Beoogd effect

Met dit verslag wil de sector de stand van zaken weergeven van de uitvoering van de visie op wonen en stedelijke vernieuwing 'Oog voor wonen' en een aantal andere activiteiten die de sector heeft uitgevoerd in de periode 2002 tot midden 2003.

Communicatie

In overleg met communicatie wordt een persbericht opgesteld.

Bijlagen

Verslag wonen en stedelijke vernieuwing

Jaarlijks verslag Wonen en Stedelijke vernieuwing

Inhoudsopgave

Inleiding

3

Hoofdstuk 1: Recente ontwikkelingen

4

1.1 Inleiding		4
1.2 Recente ontwikkelingen rijksbeleid		4
1.3 Ontvlechting BRU		4
1.4 Streekplan		4
1.5 Voortgang woningbouw en prognoses	5	
1.6 Verstedelijkingsafspraken		6
1.7 Woonmilieus		7
1.8 Gemeentelijke woonbeleid		8

Hoofdstuk 2: Woonruimteverdelingsbeleid

9

2.1 Inleiding		9
2.2 Huisvestingwet		9
2.3 Woonruimteverdelingsbeleid	9	
2.4 Huisvesting statushouders		10

Hoofdstuk 3: Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)

11

3.1 Inleiding		11
3.2 ISV		11
3.3 ISV-monitor	12	
3.4 Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV)	12	

Hoofdstuk 4: Wonen en zorg

13

4.1 Inleiding		13
4.2 Programma Wel Thuis!		13

Hoofdstuk 5: Kennis en Informatie

15

5.1 Inleiding		15
5.2 Experimentenkrediet volkshuisvesting	15	
5.3 Platform wonen en stedelijke vernieuwing		15
5.4 Woningmarktmonitor	15	
5.5 Website		16

Bijlagen

- 1. Schema voortgang uitvoeringsprogramma**
- 2. Voortgang streekplanwoningbouwprogramma**
- 3. Woningbehoefte**
- 4. Achtergrondinfo Woonmilieus**
- 5. Statushouders**
- 6. Overzicht verstrekte subsidies isv**
- 7. Opplusregeling**
- 8. Subsidieverdeling experimentenkrediet**

Inleiding

Op 17 juni 2002 hebben Provinciale Staten de visie op wonen en stedelijke vernieuwing 'Oog voor wonen' vastgesteld. Hierin wordt een visie gegeven op de belangrijkste thema's die op het terrein van wonen en stedelijke vernieuwing spelen. De visie heeft 2010 als tijdshorizon. Kwaliteit en keuzevrijheid zijn de kernbegrippen. Dit wordt in de visie uitgewerkt aan de hand van een viertal speerpunten: woonmilieus, woonruimteverdeling, stedelijke vernieuwing en wonen-zorg. Het uitvoeringsprogramma waarin deze speerpunten in concrete acties zijn vertaald loopt tot 2005. Na een evaluatie in 2005 wordt een vervolgprogramma opgesteld.

De visie 'Oog voor wonen' sluit aan op ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren op de woningmarkt hebben voorgedaan. Een belangrijke ontwikkeling is de omslag van een sterke overheidssturing en het inzetten op kwantiteit en naar een vraaggericht markt met veel aandacht voor kwaliteit. Inmiddels is overigens gebleken dat juist de kwantiteit opnieuw een groot knelpunt is geworden. De woningbouwproductie is sterk afgenomen, niet alleen landelijk maar ook in de provincie Utrecht. Dit betekent een periode met grote uitdagingen voor alle betrokken partijen.

Sinds de vaststelling van 'Oog voor wonen', inmiddels een jaar geleden, zijn na de verkiezingen van maart 2003 nieuwe statenleden aangetreden. Er is een coalitieakkoord voor de periode 2003-2007, 'Werk in uitvoering'. Het coalitieakkoord zal uiteraard van invloed zijn op de activiteiten van de komende jaren.

Redenen genoeg om te rapporteren over de uitvoering van 'Oog voor wonen' en andere activiteiten van de provincie op het gebied van wonen en stedelijke vernieuwing in de periode 2002 – midden 2003. Dit verslag is de 'opvolger' van de voortgangsrapportage volkshuisvesting die vóór de vaststelling van 'Oog voor wonen' jaarlijks is uitgebracht.

In dit verslag wordt onder meer ingegaan op het budgethouderschap stedelijke vernieuwing (ISV), een belangrijke provinciale activiteit. Hoewel de 1^e ISV-periode (2000-2005) nog anderhalf jaar duurt zijn wij inmiddels volop bezig met de voorbereiding van een beleidskader voor de tweede ISV periode (2005-2010). Stedelijke vernieuwing is bovendien een belangrijke bouwsteen voor het streekplan. Daarnaast is voor het nieuwe streekplan vanuit het wonen en de stedelijke vernieuwing nog een aantal bouwstenen aangeleverd zoals de woningbehoefte, de binnenstedelijke (rest)capaciteiten, de woonmilieudifferentiatie en de woonruimteverdeling.

Een belangrijke activiteit in de achterliggende periode is de ontvlechting van het BRU. Per 1 januari 2004 zullen dertien gemeenten uit het BRU treden. Dat voorbereidingsproces heeft veel overleg en afstemming met het BRU en de gemeenten gevraagd en zal de inhoudelijke betrokkenheid tussen gemeenten en provincie versterken. Verder zijn wij bezig met het uitwerken van de in maart 2002 ondertekende 'Intentieafspraken verstedelijking tot 2010' van het stadsgewest Amersfoort en betrokken bij de uitwerking voor het BRU-gebied. Deze uitwerkingen moeten leiden tot definitieve Verstedelijkingsafspraken tussen de betrokken partijen.

De opbouw van dit verslag is als volgt er wordt begonnen met een schets te geven van de meest recente ontwikkelingen op het gebied van wetgeving maar ook over de ontvlechting van het BRU en andere ontwikkelingen op het gebied van wonen (hoofdstuk 1). Vervolgens wordt ingegaan op het woonruimteverdelingsbeleid (hoofdstuk 2) en komt het inversteringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) aan bod (hoofdstuk 3). We gaan in op wonen en zorg (hoofdstuk 4) en tot slot wordt wat gezegd over verschillende vormen van kennis- en informatieoverdracht waarvan gebruik wordt gemaakt (hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 1 Recente ontwikkelingen

1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden verschillende ontwikkelingen geschetst die van invloed zijn op het provinciaal beleid rondom wonen en stedelijke vernieuwing. Hierbij wordt ingegaan op nieuw provinciaal- en rijksbeleid maar komen ook de ontwikkelingen op de provinciale woningmarkt aan bod.

1.2 Recente ontwikkelingen rijksbeleid

Woonwet

In 2001 is de rijksnota Wonen in de 21^e eeuw, "Mensen, Wensen, Wonen" verschenen. In deze nota wordt een versterkte rol van de provincie aangekondigd. Deze rol zou worden uitgewerkt in de nieuwe Woonwet. Door de kabinetwisselingen laat de Woonwet op zich wachten. Of, en zo ja hoe de rol van de provincie in deze wet wordt versterkt is nog niet zeker. De provincie is in IPO-verband betrokken bij de voorbereiding van, en het overleg over deze wetgeving.

Ruimtelijk beleid

In 2002 heeft de toenmalige minister Kamp van VROM de Stellingnamebrief gepresenteerd. Voor het wonen is vooral van belang dat daarin meer ruimte wordt geboden aan het "bouwen voor de natuurlijke bevolkingsaanwas" in het landelijk gebied. Ook in het 'Hoofdlijnenakkoord voor het huidige kabinet wordt deze ruimte geboden. Volgens het Hoofdlijnenakkoord moet er voldoende ruimte zijn voor wonen en werken, mede rekening houdend met de sociale samenhang in de gemeenten.

Stedelijke vernieuwing/Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing (ISV)

In 2005 begint de 2^e ISV-periode. VROM is vanaf eind 2002 druk bezig met de voorbereiding van een nieuw rijksbeleidskader. De inhoud van het rijksbeleidskader voor die 2^e periode (2005-2010) en de verdeling van het rijksbudget over de grote steden en de provincies is in september 2003 (prinsjesdag) op hoofdlijnen bekend gemaakt.

1.3 Ontvlechting BRU

Het BRU en de provincie hebben afgesproken dat per 1 januari 2004 dertien gemeenten uit het BRU zullen treden. Om deze overgang soepel te laten verlopen, hebben BRU en provincie in het eerste halfjaar van 2003 gezamenlijk een "Overdrachtsdocument" opgesteld en voorgelegd aan de gemeenten. Daarin staat aangegeven aan wie de (wettelijke) BRU-taken voor deze 13 gemeenten terugvallen, en hoe deze taken kunnen worden opgepakt.

Het gaat hierbij ook om een aantal taken die betrekking hebben op wonen, zoals bijvoorbeeld de woonruimteverdeling, toezicht op de huisvesting van statushouders door gemeenten, en de verstedelijkingsafspraken.

In de periode midden 2003 tot eind 2003 moeten de overgangswerkzaamheden worden uitgevoerd zodat de formele uittreding op 1 januari 2004 zonder hiaten in de uitvoering van taken kan plaatsvinden.

1.4 Streekplan

Ten behoeve van het nieuwe streekplan is een aantal belangrijke bouwstenen geleverd. Bijvoorbeeld de bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte, de (binnenstedelijke) woningbouwcapaciteiten, de woonmilieudifferentiatie, stedelijke vernieuwing en woonruimteverdeling.

De keuze in het streekplan van beheerste groei betekent dat niet alle kwantitatieve vraag kan worden beantwoord. Naast 7.000 woningen in Flevoland in de periode 2005-2015 voor het afleiden van de druk op de Utrechtse woningmarkt, ligt er een zware opgave bij inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden. Door de beheerste groei blijft er sprake van een woningtekort in de provincie. Een deel van de schaarsteproblematiek (prijsofdrijving, verdringingseffecten en beperking keuzevrijheid) blijft dan ook bestaan. Omdat er toch met een woningbouwprogramma van 65.000 sprake is van een ambitieuze opgave en 1/3 deel is beoogd op vaak lastig te ontwikkelen inbreidingslocaties, zullen wij nauwgezet monitoren. Overigens zijn gemeenten vrij om binnen de contouren eventueel nieuwe (nu nog onbekende) inbreidingsmogelijkheden te benutten. Zonodig kunnen via de afwijkingsbevoegdheid locaties eerder worden ingezet zoals de locatie Rijnenburg in het stadsgewest Utrecht.

Afstemming tussen vraaggerichte woningbouw in binnenstedelijk gebied en wat buitenstedelijk nog kan worden gerealiseerd, is essentieel. In het ontwerp-streekplan is hiervoor opgenomen dat als voor een betere afstemming van woonmilieus (en woningtypen) meer ruimte nodig is dan de contouren mogelijk maken, aanpassing via de afwijkingsbevoegdheid tot de mogelijkheden behoort. In overleg met de samenwerkende gemeenten zullen wij keuzes maken over het wensbeeld van de woonmilieudifferentiatie in regionaal verband. Naast fysieke aspecten, spelen ook sociale en maatschappelijke aspecten een rol. Het "bouwen voor de eigen behoefte" komt daarbij prominent in beeld. Dat vraagt om woningbouw die qua omvang en type aansluit op de wensen van de eigen lokale en regionale inwoners. Vervulling van de woningvraag van ouderen zou bijvoorbeeld de gewenste doorstroming op gang kunnen brengen. Uit het oogpunt van keuzevrijheid en kansen voor woningzoekenden ligt het niet voor de hand dat gemeenten rondom de stad Utrecht vooral duurdere woningen en groenstedelijke woonmilieus realiseren. In het kader van het zoeken naar balans,

evenwichtigheid (ruimtelijke segregatie naar inkomen) en vergroten van keuzevrijheid, zullen lagere inkomens ook in voldoende mate in de regiogemeenten een plek moeten krijgen en moeten hogere inkomens meer mogelijkheden in de stad krijgen.

In 2002 verzocht het rijk de provincies om zoeklocaties aan te geven voor de structurele opvang van asielzoekers in 2005. Bovenop de al bestaande capaciteit is in het ontwerpstreekplan in 4 tot 6 nieuwe locaties voorzien. Inmiddels daalt het aantal asielzoekers en zal waarschijnlijk geen uitbreiding van de structurele opvangcapaciteit meer nodig zijn.

1.5 Voortgang woningbouw en woningbehoefteraming

In 2002 was het woningtekort in de provincie opgelopen tot 6,6% (zie bijlagen voor cijfers), dit tekort is met name het gevolg van het achterblijven van de woningbouwproductie op de grote uitbreidingslocaties (Vathorst en Leidsche Rijn). Deze achterstanden in de woningbouwproductie zijn terug te zien in de achterstand van de woningproductie op het streekplanwoningbouwprogramma uit 1994.

Gevolgen van het woningtekort zijn schaarste, prijsopdrijving, lange wachttijden en ongewenste concurrentie op de huur- en koopwoningenmarkt. De binnenstedelijke opgave is verder lastig te ontwikkelen en duur. Door met name hoge grondprijzen, moeilijk te ontwikkelen locaties en de gedachte die er was dat er met name kwaliteit en daarmee duur gebouwd moest worden, dreigen doelgroepen die met name op de sociale huurwoningen zijn aangewezen onvoldoende bediend te worden.

Met het nu voorziene woningbouwprogramma voor het streekplan 2005-2015 van 65.000 woningen wordt het woningtekort terug gedrongen tot 3,3%. Er wordt ingezet op het op gang brengen van de woningbouwproductie en het realiseren van de grote binnenstedelijke bouwopgave. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het woningaanbod voor de doelgroepen van beleid.

Via het IPO heeft de provincie deelgenomen aan de landelijke Taskforce woningbouw waarin de mogelijkheden onderzocht zijn om de woningbouwproductie te laten stijgen. Als belangrijkste provinciale aandachtspunten kwamen uit de Taskforce naar voren het aanbieden van voldoende plancapaciteit en het versnellen van procedures. In het Coalitieakkoord is opgenomen dat de stagnatie in de woningbouw ongewenst is en dat voorzover deze stagnatie te maken heeft met overbodige provinciale regelgeving deze wordt opgeruimd. Hiernaast wordt gekeken naar de mogelijkheden om ruimer om te gaan met de artikel 19 procedure uit de WRO.

Ook willen we de voortgang van de woningbouwproductie intensief gaan monitoren om snel te kunnen signaleren op welke locaties stagnatie optreedt, om vervolgens in overleg met gemeenten te kijken of we oplossingen kunnen vinden voor de ontstane problemen. Deze signalen zijn ook van belang om te kunnen bepalen of er vervangende locaties moeten worden ingezet in het kader van het streekplan.

Tot slot willen we regionale afspraken maken met betrokken partijen over woonmilieudifferentiatie en woningdifferentiatie om op er voor te zorgen dat het woningaanbod aansluit bij de vraag vanuit de woonconsument.

1.6 Verstedelijkingsafspraken

In maart 2002 zijn de Intentieafspraken verstedelijking voor de periode tot 2010 ondertekend voor het BRU-gebied en het stadsgewest Amersfoort. Doel is om een hogere kwaliteit bovenop de al bestaande VINEX- en VINAC-afspraken te bereiken. De betrokken partijen voor het stadsgewest Amersfoort zijn het rijk (VROM), provincie, gemeente Amersfoort en het Gewest Eemland. De betrokken partijen voor het BRU zijn het rijk (VROM), provincie, gemeenten Utrecht, Nieuwegein en Houten en het BRU.

De afspraken staan in het teken van wonen in brede zin en hebben ook betrekking op andere terreinen zoals werken, infrastructuur, groen, bodemsanering en veiligheid. Naast afspraken over het aantal te realiseren woningen zijn er bijvoorbeeld afspraken gemaakt over het realiseren van 1/3 particulier opdrachtgeverschap, de verkoop van huurwoningen, de uitwerking van een programma voor ouderenhuisvesting en woon-zorgeenheden en versterking van groen in en om de stad.

In de periode tussen midden 2002 en 2003 is er tijd om "huiswerk" te doen en de vastgelegde "intenties" uit te werken en in definitieve verstedelijkingsafspraken in 2003 om te zetten. Als tegenprestatie van het rijk is er de koppeling aan diverse rijksmiddelenstromen, waaronder BLS (Besluit Locatiegebonden Subsidies) voor de periode 2005-2010. Voor stadsgewest Amersfoort gaat het om € 2,120 miljoen, voor het BRU om € 13,144 miljoen.

Het rijk heeft in een brief aangegeven dat zich sinds het voorjaar van 2002 ontwikkelingen hebben voorgedaan in de politiek, de economie en op de woningmarkt, die gevolgen hebben voor de verstedelijkingsafspraken. Het rijk kijkt op een aantal punten inmiddels anders naar de Intentieafspraken. Daarover zal, overeenkomstig het huidige convenant, nog overleg tussen het rijk en de andere betrokken partijen moeten plaatsvinden. Het ministerie van VROM heeft inmiddels al wel aangegeven dat de voortgang van de woningbouwproductie naast kwaliteitsaspecten een belangrijke rol gaat spelen in de afspraken.

De definitieve afspraken worden in 2004 ondertekend.

Amersfoort

Bij de verstedelijkingsafspraken voor stadsgewest Amersfoort heeft de provincie de regiefunctie en draagt daarmee de verantwoordelijkheid voor de samenwerking met en tussen de regionale partijen. Momenteel zijn de verschillende partijen bezig met het uitwerken van de vastgelegde intenties in het intentiedocument verstedelijkingsafspraken stadsgewest Amersfoort. Een groot deel van het huiswerk uit de intentieafspraken is al uitgewerkt. In het ontwerpstreekplan is de relatie met de verstedelijkingsafspraken aangegeven. Een aantal moeilijke punten in de intentieafspraken zijn koppeling van woonmilieudifferentiatie aan het woningbouwprogramma, de uitwerking van 1/3 particulier opdrachtgeverschap en de verkoop van huurwoningen. Voor de uitwerking van deze punten zijn wij in afwachting van het overleg tussen het rijk en de betrokken partijen over de gewijzigde rijksopvattingen.

Utrecht

Voor wat betreft de afspraken voor de regio Utrecht is het BRU de coördinerende partij. Gezien de vele raakvlakken met het Regionaal Structuurplan heeft het BRU eind 2002 besloten om de uitwerking van de verstedelijkingsafspraken te integreren in het proces van het RSP. In juni 2003 heeft het BRU de minister in een brief op de hoogte gebracht van de organisatie en de planning.

In het kader van de verkleining van het BRU-gebied is met betrekking tot de verstedelijkingsafspraken afgesproken, dat het BRU de intentieafspraken voor de 23 gemeenten uitwerkt. Bij de definitieve verstedelijkingsafspraken zal de “knip” worden gemaakt tussen de 13 uittredende gemeenten en de 10 BRU-gemeenten. Nu duidelijk is dat de afspraken pas in 2004 ondertekend worden, wordt hier opnieuw met de betrokken partijen over gesproken.

Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS)

De provincie Utrecht is budgethouder locatiegebonden subsidies (BLS) voor de 7 gemeenten in het stadsgewest Amersfoort (het BRU is budgethouder voor het stadsgewest Utrecht). De regeling beoogt door subsidie de woningbouw op “complexe” binnenstedelijke en uitleglocaties in VINEX-stadsgewesten te bevorderen. De bindende taakstelling is minimaal 1.600 woningen binnenstedelijk en 11.100 woningen op buitenstedelijke locaties (= Amersfoort – Nieuwland en – Vathorst) tussen 1995 en 2005 te realiseren. Hiervoor is een bedrag beschikbaar (o.b.v. prijspeil 2001) van ca. € 2,5 miljoen respectievelijk ca. € 6,5 miljoen.

De gedwongen tijdelijke bouwstop in Amersfoort-Vathorst (medio 2000 tot medio 2001) is van grote invloed geweest op de woningbouwplanning van het stadsgewest Amersfoort. Hierdoor is in feite een jaar achterstand opgelopen. Het is vrijwel zeker dat in 2005 niet meer dan ca. 3.000 à 4.000 (taakstelling is 6.700) woningen zijn gerealiseerd. Compensatie met de extra productie op binnenstedelijke locaties is gelukkig mogelijk.

In het in maart 2002 getekende intentiedocument voor de verstedelijking tot 2010 stadsgewest Amersfoort (VINAC) is opgenomen dat als in het jaar 2005 vertraging is opgetreden in de in het VINEX-convenant afgesproken taakstelling voor woningbouw op uitleglocaties, het Rijk van de mogelijkheid BLS-gelden terug te vorderen geen gebruik zal maken mits wordt aangetoond dat de vertraging op de uitleglocaties geheel wordt gecompenseerd door een hogere productie op binnenstedelijke locaties (exclusief de binnenstedelijk in het kader van de Subsidie Grote Bouwlocaties gerealiseerde woningbouw). Daarnaast leert navraag bij VROM dat er een ontwikkeling gaande is in de richting van de lijn niet af te rekenen eind 2004 als de achterstand in de VINAC-periode (2005-2010) zal worden ingelopen. Ook wordt nagedacht over de inzet van BLS-gelden om de woningproductie te stimuleren.

1.7 Woonmilieus

In 2003 hebben wij door ABF Research een onderzoek laten doen naar de ontwikkeling van de woonmilieus in de provincie Utrecht. Uit dat onderzoek blijkt dat er in de toekomst in de provincie enerzijds tekorten en anderzijds overschotten zullen gaan ontstaan aan bepaalde typen woningen/woonmilieus. Op dit moment is er met name een tekort aan centrumstedelijke en landelijke woonmilieus. Overschotten gaan we de komende jaren zien in de groenstedelijke woonmilieus, met name de dure eengezins-koopwoningen. Dit als gevolg van de geplande grote woningproductie in dit woonmilieu (o.a. Leidsche Rijn, Vathorst en mogelijk Rijnenburg). Een andere constatering is dat er volgens de huidige inzichten de komende jaren met name in de koopsector gebouwd zal worden. Dit resulteert in een tekort aan huurwoningen met name in de centra van steden en de groenstedelijke milieus. De behoefte aan huurwoningen in de vooroorlogse en naoorlogse compacte milieus neemt verder af. Verder ontstaat er een licht overschot in de dure koopsector, dit tegenover een tekort in de goedkopere segmenten.

In de Intentieafspraken voor Verstedelijking tot 2010 voor het stadsgewest Amersfoort en het BRU-gebied zijn afspraken gemaakt over de regionale transformatieambities. De transformatie heeft betrekking op het opheffen van tekorten en overschotten in de gewenste woonmilieus.

Voor het BRU-gebied is afgesproken dat het BRU in overleg met de gemeenten en de provincie de transformatieambities uitwerkt tot concrete woningbouwprogramma's tot 2010 (doorkijk 2015), waarbij de opgave in bestaand bebouwd gebied en op uitleglocaties op elkaar worden afgestemd (één stedelijke woningbouwopgave). Voor het stadsgewest Amersfoort is de provincie verantwoordelijke voor de uitwerking van de transformatieopgave.

In het tweede halfjaar van 2003 en 2004 willen wij overleggen met de gemeenten (streekplandeelgebieden), om te komen tot een wensbeeld per regio op basis waarvan afspraken kunnen worden gemaakt. Het tegengaan van ongewilde sociale segregatie is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Concrete voorstellen over de mogelijkheden voor de provincie om dit tegen te gaan zullen in het najaar van 2003 gereed zijn.

1.8 Gemeentelijke woonbeleid

De invulling van ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw, het terugdringen van overschotten en tekorten in woonmilieudifferentiatie, stedelijke vernieuwing etc. vragen om een samenhangende visie op wonen. Daarom wordt er in het ontwerp-streekplan op aangedrongen dat (samenwerkende) gemeenten een woonvisie opstellen.

Een dergelijke visie kan goed gekoppeld worden aan, of geïntegreerd met het stedelijk vernieuwingsbeleid van gemeenten (ISV-programma).

Met inachtneming van het feit dat de primaire verantwoordelijkheid voor woonbeleid op het lokale niveau ligt adviseren wij de gemeenten ook via de lijn van de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Ons uitgangspunt daarbij is de visie 'Oog voor wonen'.

Hoofdstuk 2 Woonruimteverdelingsbeleid

2.1 Inleiding

Keuzevrijheid van de woonconsument staat centraal in het provinciale woonbeleid. Daarom is veel aandacht besteed aan de uitwerking van de Huisvestingswet, het woonruimteverdelingsbeleid en het huisvesten van statushouders.

2.2 Huisvestingswet

Via de Huisvestingswet heeft de provincie de bevoegdheid om in een situatie van een gespannen woningmarkt waar de positie van de doelgroep van beleid en/of aandachtsgroepen in gevaar komt, lokale of regionale bindingseisen toe te staan. Huurders en kopers moeten dan voor woonruimte tot een vastgestelde prijs (€ 541 huur per maand of een koopprijs van € 181.512) economisch of maatschappelijk aan een gebied zijn gebonden om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen. Aantoonbaar moet zijn dat categorieën woonruimtezoekers beperkt zijn in hun mogelijkheden om aan een woning te komen. Daarnaast kan de provincie gemeenten toestaan af te wijken van deze wettelijke koop- en huurprijsgrenzen (grenzen waarboven geen huisvestingsvergunning meer nodig is) en heeft de provincie de bevoegdheid zonodig woningmarktgebieden te onderscheiden.

Wij hebben met het BRU (maakt de huisvestingsverordening voor 23 gemeenten) de afspraak gemaakt dat de bestaande driedeling in het BRU-gebied zou komen te vervallen. Dat is per 1 april 2003 gebeurd. Dat betekent dat een woningzoekende uit Abcoude of Amerongen nu ook in de stad Utrecht en vice versa kan reageren. Een verzoek van het BRU om voor 44 kernen in het BRU-gebied zgn. kernbinding te mogen hanteren hebben wij in december 2002 afgewezen omdat de argumentatie (o.a. via slaagkansen, wachttijden, en toewijzing aan kernbewoners) hiervoor onvoldoende aanwezig was. Gelijktijdig is de goedkeuring om een koopprijsgrens van € 181.512,- te hanteren voor nieuwbouwwoningen in de gemeenten van Midden-Utrecht, met één jaar tot 1 januari 2004 verlengd. Achtergrond is bevordering van de doorstroming vanuit de huursector. Bovendien kan hiermee de herstructureringsoperatie in de oude wijken van de gemeente Utrecht beter worden uitgevoerd.

In het voorjaar van 2002 hebben wij de gemeente Veenendaal goedkeuring verleend gegeven voor het hanteren van een koopprijsgrens van € 181.512,-. In Veenendaal geldt nu dezelfde koopprijsgrens als in de meeste omliggende gemeenten.

2.3 Woonruimteverdelingsbeleid

In onze visie staat keuzevrijheid centraal. Ook streven wij naar zo weinig mogelijk regels en beperkingen en naar evenredige slaagkansen. Daarbij hoort een zo groot mogelijk woningmarktgebied waar uniforme regels voor woningzoekenden gelden. Voorstelbaar is dat op lokaal niveau (in kernen) de leefbaarheid bij een volledig open toegang in het gedrang komt, vooral voor groepen als bijvoorbeeld jongeren, starters en senioren.

Om duidelijkheid te geven naar gemeenten zijn in oktober 2003 de ontwerp-beleidsregels Huisvestingswet (incl. toepassingskader woonruimteverdelingsregels) vastgesteld. Dit kader geeft inzicht in de wijze waarop GS verzoeken om goedkeuring of toestemming voor vestigingsbeperkende maatregelen zullen beoordelen. Ook wordt de problematiek van de kleine kernen hierbij betrokken.

Om inzicht te verkrijgen in de verschillende knelpunten en meningen, zijn in juni 2003 in vier regio's ambtelijke bijeenkomsten georganiseerd voor gemeenten, corporaties en huurdersbelangenorganisaties. In oktober 2003 volgt nog een bestuurlijke bijeenkomst.

Ons streven is voorts te komen tot één woningmarkt in de provincie Utrecht. In dat verband komt de positie van het gewest Eemland en het WERV-gebied aan de orde.

De gemeenten Veenendaal en Rhenen zijn met de Gelderse WERV-gemeenten in overleg over een regionale huisvestingsverordening en woningtoewijzing. Wij steunen deze samenwerking, maar verlangen aandacht voor de (opvang)functie van Veenendaal en Rhenen.

Hiernaast hebben wij aandacht voor de positie van Renswoude. Door de ontwikkelingen in het WERV-gebied dreigt deze gemeente straks ingeklemd te raken tussen de samenwerkingsgebieden WERV en Eemland.

In het kader van de ontvlechting van BRU-taken begeleiden wij de gemeenten in Zuidoost en West-Utrecht om de huidige BRU-verordening per 1-1-2004 geschikt te maken om door de individuele uittredende gemeenten vastgesteld te worden. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten tegenstrijdige regelgeving gaan ontwikkelen. Gemeenten zijn gewezen op de Huisvestingswet die bepaalt dat een besluit tot vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening door de gemeente aan ons moet worden voorgelegd. Via artikel 61 hebben provinciale staten de bevoegdheid om toe te zien op de samenhang tussen het door gemeenten gevoerde huisvestingsbeleid en zonodig hiervoor beleidsregels vast te stellen. Wij gaan er vanuit dat er na 1 januari 2004 geen situatie ontstaat dat gemeenten verschillende toewijzingsmethoden en -criteria gaan hanteren, waarmee woningzoekenden ten onrechte op achterstand worden gezet.

2.4 Huisvesting statushouders

Gemeenten krijgen halfjaarlijks van het rijk een taakstelling voor het huisvesten van asielzoekers met een verblijfsstatus (statushouders). De provincie ziet toe op de wijze waarop gemeenten hun taakstellingen uitvoeren. Een en ander is in de Huisvestingswet vastgelegd.

Het BRU is primair verantwoordelijk voor de gemeenten in het BRU-gebied. De provincie heeft op haar beurt weer toezicht op het BRU.

De gemeenten die rechtstreeks onder het toezicht van de provincie vallen (stadsgewest Amersfoort, Veenendaal, Renswoude en Rhenen) hadden in 2002 tot taak 306 statushouders te huisvesten (taakstelling + achterstand). Zij hebben in totaal 139 statushouders aan een woning geholpen. Dit komt neer op een realisatie van 45% voor het jaar 2002. Het totale realisatiepercentage (1995 t/m 2002) voor deze gemeenten bedroeg op 31 december 2002 96%. Gemeente Eemnes en in mindere mate de gemeenten Bunschoten Soest en Leusden lopen achter t.o.v. de overige gemeenten. De BRU-gemeenten hadden in 2002 tot taak 955 statushouders huisvesten (taakstelling + achterstand). Het zijn er 682 geworden. Voor 2002 komt dit neer op 71%. Het totale realisatiepercentage voor de periode 1995 t/m 2002 bedraagt 94%; hier lopen Loenen, Amerongen en Maarsse achter op de rest. Zowel de provincie als het BRU hebben inmiddels met de achterlopende gemeenten afspraken gemaakt om aan het eind van 2003 alle achterstanden te hebben ingelopen.

Het aantal asielzoekers dat Nederland binnenkomt is het afgelopen jaar sterk verminderd. Na verloop van tijd zal dit effect hebben op het aantal statushouders dat moet worden gehuisvest. Op korte termijn is dit nog niet zichtbaar omdat veel asielzoekers zich nog in de procedure bevinden en omdat nog een groot aantal statushouders in de centrale opvang (asielzoekerscentra) wachten op uitplaatsing naar gemeenten. Het IPO heeft eind 2002 met het Rijk en de VNG afgesproken dat de provincies zich extra zullen inspannen om te bevorderen dat deze groep statushouders zo snel mogelijk wordt uitgeplaatst. Momenteel bedraagt het aantal statushouders in de centrale opvang ca 6.500 personen en van deze mensen verblijven er velen hier al lange tijd. Van deze 6.500 zijn er volgens het COA ongeveer 4.000 bemiddelbaar en kunnen direct gehuisvest worden. Van de asielzoekers die zich nog in de centrale opvang bevinden (ca. 70.000!) en die wachten op de uitslag van hun procedure zal er nog een groot aantal een verblijfsstatus ontvangen. Tegen deze achtergrond heeft het Rijk verzocht onze toezichthoudende taak te intensiveren. In het eerste halfjaar van 2003 is hiermee begonnen. In het najaar van 2003 zijn de resultaten hiervan zichtbaar.

Hoofdstuk 3 Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het investeringsbudget stedelijke vernieuwing. Voor de niet-rechtstreekse gemeenten is de provincie budgethouder.

3.2 ISV

De provincies zijn budgethouder van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) voor de zogenoemde niet-rechtstreekse gemeenten. In de provincie Utrecht zijn dat alle Utrechtse gemeenten met uitzondering van Utrecht en Amersfoort.

In het provinciale beleidskader 'Hart voor stedelijke vernieuwing, beleidskader 2000-2005 provincie Utrecht' is het provinciale beleid voor de eerste ISV-periode (2000-2005) vastgelegd.

Na de eerste verdeling in 2000 en 2001 van ISV-gelden (totaal 21 miljoen euro; 15 miljoen euro aan rijksgeld en 6 miljoen euro aan provinciaal geld) heeft in het voorjaar van 2003 de tweede en laatste verdeling van de 1^e ISV-periode plaatsgevonden (totaal 8 miljoen euro; 4 miljoen euro aan rijksmiddelen en 4 miljoen euro aan provinciale middelen) (zie bijlagen).

In de visie Oog voor wonen geven wij aan dat wij het stedelijk vernieuwingsbeleid verder gaan ontwikkelen en intensiveren en op grond van inhoudelijke opvattingen zullen kiezen en sturen. Tegen die achtergrond is in het najaar van 2002 evaluatie uitgevoerd. Bij de evaluatie zijn gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen betrokken. De uitkomsten van deze evaluatie worden betrokken bij de voorbereiding van het stedelijk vernieuwingsbeleid de periode 2005-2010. Daarmee is conform de planning van het uitvoeringsprogramma van Oog voor wonen (zie bijlagen) de eerste stap gezet op weg naar een beleidskader voor de 2^e ISV-periode.

Na de evaluatie in 2002 is de interne (m.n. organisatorische) voorbereiding voor de tweede ISV-periode in het voorjaar van 2003 gestart. Vanaf de zomervakantieperiode 2003 worden gemeenten, woningcorporaties en andere relevante (markt)partijen opnieuw actief betrokken bij het proces van de totstandkoming van het provinciaal beleidskader 2005-2010.

Op prinsjesdag 2003 is op hoofdlijnen het rijksbeleidskader en de budgetverdeling over rechtstreekse gemeenten en provincies voor de tweede ISV-periode bekend gemaakt. Binnen de kaders van het rijksbeleid stellen wij vervolgens het nieuwe provinciaal beleidskader op.

Het provinciaal beleidskader zal begin 2004 worden vastgesteld. De gemeenten hebben vervolgens een jaar de tijd (tot 1 januari 2005) om hun ISV-programma's en/of projecten voor de 2^e ISV-periode in te dienen. Begin 2005 volgt dan onze eerste verdeling van ISV-gelden voor 2005-2010.

In september 2005 moeten de provincies, als ISV-budgethouder voor de niet-rechtstreekse gemeenten, verantwoording afleggen aan het Rijk over de eerste ISV-periode. Daarvoor moeten de gemeenten in de eerste helft van 2005 hun eindverantwoording bij de provincies indienen. De 12 provincies willen dit gezamenlijk en zoveel mogelijk vergelijkbaar aanpakken (gelijkheidsbeginsel). Dit wordt vanuit het IPO vormgegeven. In 2003 is het verantwoordingstraject ingezet. Een proefverantwoording in januari 2004 vormt één van de onderdelen van dit traject. Wij ondersteunen de gemeenten intensief bij de voorbereiding van de proefverantwoording.

3.3 ISV-monitor

Alle programmameenten moeten in 2005 een eindverantwoording afleggen over het eerste isv-tijdvak (2000-2005). Om dit te kunnen doen worden zij door de wet verplicht in samenwerking met andere gemeenten, een kwaliteitszorgstelsel in te richten ter bewaking en verbetering van de stedelijke vernieuwing. Dit kwaliteitszorgstelsel houdt ten minste in dat de gemeente op systematische wijze toetst in hoeverre de wijze van uitvoering leidt tot de daarmee beoogde resultaten en op basis daarvan zonodig het gemeentelijk beleid of de wijze waarop deze wordt uitgevoerd, aanpast. Een instrument om de voortgang van de uitvoering van de stedelijke vernieuwing te kunnen toetsen is monitoring.

De provincie Utrecht heeft, samen met de programmameenten, een monitorings-systeem ontwikkeld: de ISV-monitor. Met dit instrument kunnen jaarlijks gegevens worden verzameld.

3.4 Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV)

Het rijk heeft ISV-geld afgezonderd en beschikbaar gesteld voor innovatieve ideeën, plannen en projecten op het terrein van stedelijke vernieuwing: de IPSV-regeling. Het IPSV kent twee categorieën. Ten eerste de innovatieve projecten die op het punt staan te worden uitgevoerd ('uitvoeringsprojecten'). Voor deze categorie kunnen alleen de G30 steden een aanvraag indienen; alleen de gemeenten Amersfoort en Utrecht binnen de provincie. De tweede categorie betreft ideeën en plannen, waarbij het gaat om projecten in de voorbereidingsfase. Hiervoor kunnen alle gemeenten een aanvraag indienen, maar ook andere overheden en niet-winstbeogende instellingen. Wij hebben alle gemeenten door middel van een brief op de hoogte gesteld van de mogelijkheden van het IPSV en hebben onze diensten aangeboden bij de voorbereidingen van de aanvraag. Hier zijn geen concrete verzoeken op binnen gekomen.

De provincie heeft een wettelijke taak binnen de eerste categorie. De ingediende uitvoeringsprojecten worden aan de provincie ter advisering voorgelegd. Dit jaar heeft alleen de gemeente Utrecht een uitvoeringsproject ingediend, betreffende de ontwikkeling van een multi-functioneel ontmoetingscentrum voor sport, sociaal-culturele activiteiten en opvang van jongeren, in de wijk Kanaleneiland. De provincie heeft hier een positief advies over uitgebracht aan VROM.

Hoofdstuk 4 Wonen en zorg

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wonen en zorg. Binnen de provincie wordt hieraan gewerkt binnen het programma 'Wel thuis'.

4.2 Programma Wel Thuis!

Door de vergrijzing en de verdergaande vermaatschappelijking van de zorg (extramuralisering) stijgt de vraag naar geschikte of aanpasbare woningen aanzienlijk. Daarom hebben Provinciale Staten begin 2003 het programma 'Wel Thuis' vastgesteld. Om tot uitvoer van het programma te komen is er een programmaorganisatie. Binnen de programmaorganisatie wordt samengewerkt tussen de sectoren wonen, zorg en welzijn. Met dat programma willen wij inspelen op die stijgende vraag. Het programma vormt een vliegwiel tussen alle actoren, regelingen en voorzieningen zodat er een versnelling komt in het vergroten van het aanbod aan woon-zorg-welzijnsarrangementen.

Het programma bestaat uit een aantal projecten. Op de belangrijkste projecten wordt hier kort ingegaan. Hiernaast wordt de Stimuleringsregeling oplossen van sociale huurwoningen besproken, deze regeling vormt geen onderdeel van het programma 'Wel Thuis' maar richt zich wel op het geschikt maken van woningen voor mensen met een zorgvraag.

Regionale bestuurlijke overeenkomsten

Met het project 'bestuurlijke overeenkomsten' willen we in de loop van 2004 per regio bestuurlijke afspraken maken over het realiseren van woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen. Hierbij worden lokale partijen intensief betrokken. Vervolgens moet de stap gemaakt worden naar een vertaling op lokaal niveau (bijvoorbeeld de realisatie van woon-zorgzones en welzijnsprogramma's van gemeenten). Eind 2002 en begin 2003 is voorafgaande aan de overeenkomsten een onderzoek uitgevoerd om in beeld te krijgen wat de behoefte is aan woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen en in samenwerking met externe partijen een eenduidig begrippen- en normenkader vast te stellen. In juni 2003 zijn de resultaten van dit onderzoek vastgesteld. Binnen het project wordt er nu aan gewerkt om dit onderzoek verder uit te werken en de mogelijkheden van extramuralisering en het aanbod op lokaal niveau in beeld te krijgen.

Ondersteunen gemeenten

Met dit project willen we gemeenten op maat ondersteunen bij het opzetten van woonzorgwelzijnsarrangementen. In 2003 is er een contract afgesloten met de gemeente IJsselstein om een procesmanager in te huren voor het realiseren van een woonzorgzone. In de Ronde Venen wordt gewerkt aan een wijksteunpunt en de uitwerking van het beleidsinformatieonderzoek. En met de gemeenten Baarn, Soest, Woudenberg, Woerden en Utrecht wordt over ondersteuning gesproken.

Woonzorgstimuleringsregeling 2003-2005

Eind 2002 is de verordening voor de woonzorgstimuleringsregeling vastgesteld door provinciale staten. De uitvoering van de regeling vindt jaarlijks getraptd plaats via twee tenders. Voor deze tenders worden afzonderlijke subsidiedeel-plafonds en voorrangsnormen vastgesteld. Het doel van deze regeling is 450 woningen te realiseren met een passend aanbod voor zorg en welzijn respectievelijk technologische vernieuwing. Op deze manier kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen. Het totale budget voor deze drie jaar bedraagt € 2.970.000,= hetgeen neerkomt op € 990.000,= per jaar. De 1^e tender in 2003 leverde 17 initiatieven op waarvan er uiteindelijk 11 (deels) zijn gehonoreerd. Met deze initiatieven wordt zorginfrastructuur gerealiseerd ten behoeve van bijna 300 mensen met een zorgbehoefte.

Nieuw wonen door de generaties heen

Het Agenda 2010-project "Nieuw wonen door de generaties heen" sluit aan op het programma. Binnen dit project worden twee wijken levensloopbestendig gemaakt. Als eerste wijk is gekozen voor de wijk Ondiep in Utrecht over de tweede wijk is nog geen besluit genomen.

Stimuleringsregeling opplussen van sociale huurwoningen

Provinciale Staten hebben voor de periode 2001- 2004 een Tijdelijke stimuleringsregeling opplussen van woningen in het leven geroepen. Met het opplussen worden wooncomplexen met meergezins huurwoningen in de sociale sector bruikbaar en veiliger voor ouderen en mensen met een functiebeperking. De regeling geldt voor alle niet-BRU-gemeenten. Het BRU had bij de instelling van de provinciale regeling voor haar gemeenten een eigen opplusregeling. Deze regeling is overigens inmiddels opgeheven.

Er is voor 4 jaar in totaal € 1.724.340,= euro beschikbaar. In verband met de korte voorbereidingstijd was het niet mogelijk in 2001 de regeling al uit te voeren. De budgetten van 2001 en 2002 zijn daarom samengevoegd zodat voor 2002 € 816.780,= beschikbaar was. Er bleek een grote belangstelling voor de regeling.

Er zijn voor de verdeling in 2001/2002 13 projecten ingediend (w.v. er 12 aan de gestelde criteria voldeden) voor een totaal bedrag van €2.219.064,=.

Het beschikbare budget is over 7 projecten verdeeld. In totaal worden 547 woningen ‘opgeplust’.

De andere projecten konden als gevolg van de prioritering niet worden gehonoreerd.

Eind 2003 is de tweede verdeelronde. Het budget beschikbare budget is € 453.780,=. Hiermee kunnen maximaal 202 woningen worden ‘opgeplust’.

Hoofdstuk 5 Kennis en informatie

5.1 Inleiding

Op verschillende manieren wordt er kennis en informatie uitgewisseld met andere partijen. Binnen dit hoofdstuk wordt daar op ingegaan. Het Experimentenkrediet Volkshuisvesting is bedoeld voor het stimuleren van voorbeeldprojecten, anderen kunnen gebruik maken van de kennis die binnen deze projecten gebruikt wordt. Het Platform wonen en stedelijke vernieuwing wordt gebruikt voor het uitwisselen van kennis en informatie met externe partijen. De woningmarktmonitor geeft beleidsinformatie over de voortgang van de uitvoering van de visie wonen en geeft een beeld van de woningmarkt in de provincie zodat we weten op welke ontwikkelingen we ons moeten richten. Tot slot wordt ingegaan op de website waarmee we voor de burger makkelijk toegankelijk zijn.

5.2 Experimentenkrediet volkshuisvesting

In 2002 is het provinciaal Experimentenkrediet volkshuisvesting, bedoeld om vernieuwende initiatieven op het brede terrein van wonen te ondersteunen, geëvalueerd. Iedereen die actief is op de woonmarkt kan in principe in aanmerking komen voor deze stimuleringssubsidie. De belangrijkste conclusie van de evaluatie was dat het 'veld' het experimentenkrediet graag voortgezet ziet maar dan in een thematische verbreding én een verhoging van het maximum van het subsidiebedrag. Het maximum ligt nu op €18.150,=.

Het experimentenkrediet kende in 2003, na een kortstondige terugval in 2002, weer een grote belangstelling. In 2002 en 2003 was € 204.210,= beschikbaar. Er zijn in 2002 16 projecten ingediend (totaal gevraagde bedrag € 277.760) waarvan er 12 konden worden gehonoreerd. In 2003 zijn er 30 projecten ingediend (totaal gevraagde bedrag € 492.168,=) waarvan er 14 konden worden gehonoreerd. De indieners zijn naast gemeenten en corporaties ook woonzorginstaties en particuliere initiatieven.

In het najaar van 2003 wordt gestart met het onderzoek naar de mogelijkheid van een brede provinciale woonstimuleringsregeling. Hierbij gaat het om een mogelijke bundeling van provinciale budgetten op het gebied van wonen en stedelijke vernieuwing. Conform de planning van het uitvoeringsprogramma van de visie Oog voor wonen moet dat onderzoek eind 2003 gereed zijn.

5.3 Platform wonen en stedelijke vernieuwing

Na advies en instemming van de toenmalige Provinciale Commissie Volkshuisvesting (PCV) hebben wij in 2002 besloten deze adviescommissie om te vormen tot een informatie-, overleg- en adviesplatform voor vertegenwoordigers van verschillende disciplines/sectoren uit de samenleving. Wij zien zo'n platform als een middel om meer directe voeling te hebben met 'partijen in het veld'.

De PCV was een commissie die vooral bestond uit bestuurders van een aantal gemeenten, het BRU en het Gewest Eemland. Voor bestuurders zal nu enkele malen per jaar een wethoudersoverleg worden gehouden. Daarvoor worden dan alle gemeenten (en afhankelijk van de agenda een rijksvertegenwoordiger) uitgenodigd. Het streven is om ook het nieuwe platform in 2004 van start te laten gaan.

5.4 Woningmarktmonitor

In het uitvoeringsprogramma van Oog voor wonen is opgenomen dat er vanaf 2002 een woningmarktmonitor moet worden opgezet om gemeenten te faciliteren én om de eigen beleidsdoelen te kunnen monitoren. Om de functionaliteit zo groot mogelijk te laten zijn moet zo veel mogelijk aangesloten worden bij al bestaande monitoren zoals bijvoorbeeld de woningmarktmonitor van het BRU.

Begin 2003 hebben het BRU en de provincie de intentie uitgesproken om de mogelijkheden te verkennen om te komen tot een gezamenlijke nieuwe woningmarktmonitor.

In juni 2003 heeft het BRU aangegeven alsnog af te zien van het gezamenlijk ontwikkelen van een nieuwe provinciedekkende monitor.

Wij zullen nu zo spoedig mogelijk zelf een woningmarktmonitor op zetten die voldoet aan de twee genoemde doelstellingen. Met het BRU zijn overigens wel afspraken gemaakt over b.v. afstemming van definities en het hanteren van eenduidige cijfers.

Wij verwachten dat de woningmarktmonitor in het eerste kwartaal van 2004 beschikbaar.

5.5 Website

De burger zoekt zijn informatie steeds vaker op het Internet. Het is dan belangrijk dat wij onze informatie toegankelijk maken via dit medium; een goede Internetsite is van essentieel belang voor de zichtbaarheid en profilering van de provincie. Begin 2003 is een start gemaakt met de samenstelling van de 'wonen' pagina's op de provinciale site. Om op korte termijn tot een goede site met de juiste informatie te kunnen komen, is voor de samenstelling van de website een aantal uren vrijgemaakt. Hierdoor is een grote slag gemaakt wat er in geresulteerd heeft dat de 'wonen' site begin augustus 2003, als eerste van de dienst Ruimte en Groen, in de nieuwe huisstijl online is.

Voortgang woningbouwproductie

Inleiding

In 2002 is het woningtekort in de provincie opgelopen tot 6,6% (exclusief noodzakelijke frictieleegstand); dit tekort is met name het gevolg van het achterblijven van de woningbouwproductie op de grote uitbreidingslocaties (Vathorst en Leidsche Rijn). Gevolgen van het woningtekort zijn schaarste, prijsopdriving, lange wachttijden en ongewenste concurrentie (verdringing) op de huur- en koopwoningenmarkt. De binnenstedelijke opgave is veelal lastiger en duurder te ontwikkelen dan uitbreidingslocaties. Door met name de hoge grondprijzen en de gedachte die er is dat er met name kwaliteit en daarmee duur gebouwd moest worden, dreigen doelgroepen die met name op de sociale huurwoningen zijn aangewezen onvoldoende bediend te worden.

Het daadwerkelijk realiseren van woningen vraagt een inspanning van met name de gemeenten en bouwers (corporaties en ontwikkelaars).

Toch is de provincie medeverantwoordelijk voor de woningbouwproductie op korte en langere termijn. In deze notitie wordt eerst ingegaan op acties en initiatieven die al met name op rijksniveau zijn en worden ondernomen om de woningbouwproductie op peil te brengen. Vervolgens wordt ingegaan op de rol die de provincie kan spelen bij de woningbouw-productie.

Wat gebeurt er (al) op rijksniveau

Taskforce woningbouw

Via het IPO heeft de provincie Utrecht in 2002 deelgenomen aan de landelijke Taskforce woningbouw waarin de mogelijkheden onderzocht zijn om de woningbouwproductie te laten stijgen.

Gebleken is dat de problemen zich vooral voordoen als gevolg van procedures en regelgeving, de regierol van gemeenten en het ontbreken van draagvlak in de maatschappij (inspraakresultaten). Op basis van het onderzoek is een aantal acties benoemd die uitgevoerd moeten worden door de verschillende betrokken partijen.

De verantwoordelijkheid voor deze acties ligt met name bij de gemeenten en bij het rijk.

Als belangrijkste provinciale acties kwamen uit de Taskforce naar voren, het aanbieden van voldoende plancapaciteit en het versnellen van procedures. Op dit moment wordt vanuit VROM in samenwerking met het IPO, onderzoek gedaan naar de aanwezige plancapaciteit binnen de verschillende streekplannen. Er heeft een eerste inventarisatieronde plaatsgevonden. Er wordt nu aan gewerkt om de gehanteerde begrippen en tijdshorizonten tussen provincies meer op elkaar af te stemmen. Naar verwachting gaat er eind 2003 een rapportage van de uitkomsten naar de 2^e Kamer.

Verder is er aandacht voor het versnellen van procedures. Binnen het ministerie van VROM is alle regelgeving tegen het licht gehouden om te kijken waar mogelijke belemmeringen liggen en waar aanpassingen liggen. Resultaten zijn neergelegd in de 'Herijking regelgeving VROM' en krijgen hun weerslag in de aanpassing van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Een van de rijksacties is het instellen van aanjaagteams voor tien grote bouwlocaties in Nederland om daar de woningbouwproductie drastisch te verhogen. Ook voor Leidsche Rijn is een aanjaagteam ingesteld. De aanjaagteams werken als katalysator; zet indien nodig drukmiddelen in om patstellingen te doorbreken en processen vlot te trekken.

Actueel kabinetsbeleid om de woningbouwproductie te verhogen.

Minister Dekker van VROM wil de woningproductie versnellen en verhogen. In een brief aan de 2^e Kamer uit oktober 2003 zet de minister een aantal nieuwe maatregelen om dit te bereiken op een rij.

- VROM zal de eigen regels beperken.
- De Nota Ruimte gaat provincies en gemeenten meer ruimte geven om voldoende woningen te kunnen bouwen.
- Een spoedwet zorgt ervoor dat de partij die woningen bouwt eventuele aansprakelijkheden voor planschadevergoedingen van gemeenten kan overnemen.
- Het kabinet wil de werking van de woningmarkt verbeteren en de doorstroming bevorderen door meer ruimte in het vaststellen van de huurprijzen. Dit zal de verhuurders meer ruimte geven om te investeren in woningbouw en herstructurering. Daartegenover vraagt het kabinet van hen de aldus ontstane financiële ruimte mede in te zetten voor de betaalbaarheid van het wonen voor specifieke groepen.
- De Intentieafspraken verstedelijking die in 2002 met de stedelijke regio's, de steden en de provincies zijn gemaakt wil de minister omzetten in harde afspraken over woningbouw voor de periode 2005-2010 en deze koppelen aan de inzet van investeringssubsidies uit het besluit Locatiegebonden subsidies. Doelstelling is voor die periode tussen de 380.000 en 420.000 woningen te bouwen.
- Het investeringsbudget stedelijke vernieuwing, dat aan gemeenten wordt toebedeeld, moet zorgen voor sturing op de kwaliteit van woningen.
- Gemeenten moeten zich meer met de hoofdlijnen en minder met de details van bouwplannen bezighouden, geen bovenwettelijke eisen stellen en flexibeler plannen maken.
- Corporaties moeten inzetten op kostenbeheersing en door scherp calculeren en efficiënt bouwen en ontwerpen.
- Leegstaande kantoorpanden moeten worden omgebouwd tot woningen. Hierdoor zouden tussen 2005 en 2010 jaarlijks vijfduizend nieuwe woningen kunnen worden opgeleverd.

De provinciale rol

Veel van de acties om de productie te versnellen moeten gedaan worden door andere partijen zoals gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Toch is het niet zo dat de provincie geen (mede-)verantwoordelijkheid heeft. Hieronder wordt aangegeven welke rol wij als provincie vanuit de provinciale (mede-)verantwoordelijkheid kunnen vervullen en hoe die rol, op korte en lange termijn, kan worden ingevuld c.q. verstrekt.

Streekplan

Het is van cruciaal belang dat er binnen het streekplan voldoende woningbouwcapaciteit is. Vanuit de Taskforce woningbouwproductie is dit als een provinciale verantwoordelijkheid benoemd en dus als een provinciaal actiepoint.

Met het woningbouwprogramma uit het ontwerp-streekplan wordt het woningtekort teruggedrongen naar 3,3% in 2015 (exclusief noodzakelijke frictieeegstand). Om het woningtekort niet (verder) op te laten lopen is het van belang dat dit programma ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De voortgang van de woningproductie geeft inzicht in de realisatie van het streekplanwoningbouwprogramma. Als blijkt dat het programma niet (geheel) gerealiseerd kan worden, kan er worden gedacht aan het inzetten van vervangende locaties of het in tijd naar voren halen van locaties die gepland staan voor de periode na 2015.

Wij gaan vanaf nu de voortgang van de woningbouwproductie intensiever monitoren om snel te kunnen signaleren op welke locaties stagnatie dreigt op te treden; als stagnatie dreigt gaan wij vervolgens in overleg met gemeenten kijken of wij kunnen bijdragen aan het vinden van oplossingen voor de dreigende problemen. Als basis willen wij hiervoor onze jaarlijkse inventarisatie van plancapaciteiten gebruiken. Voor het komende jaar zijn daarom de vragenlijsten die gemeenten jaarlijks invullen aangevuld met vragen om inzicht te krijgen in de achtergrond van de knelpunten die gemeenten aangeven als verklaring voor aangepaste plannings.

Uit de monitoring kan blijken dat het zinvol is om een provinciaal aanjaagteam in te stellen voor bepaalde gemeenten, regio's of locaties (vergelijkbaar met het VROM-aanjaagteam voor Leidsche Rijn).

Als dat na overleg met gemeenten nodig mocht blijken dan zal gekeken worden of de bestaande interdisciplinaire provinciale ISV-stadsteams voor de ISV-programmageeenten daarvoor kunnen worden ingezet. De inzet van deze teams zal overigens, als de stedelijke vernieuwing onvoldoende resultaat oplevert, al worden geïntensiveerd.

Procedures en regelgeving

In het Coalitieakkoord is aangegeven dat de stagnatie in de woningbouw ongewenst is en dat voorzover deze stagnatie te maken heeft met overbodige provinciale regelgeving deze wordt opgeruimd.

Uit onderzoek door IPO en VROM is wel gebleken dat er weinig is dat de provincies op dit punt kunnen doen. De meeste vertragingen in regelgeving en procedures worden veroorzaakt op gemeentelijk niveau.

Niettemin gaan wij een aantal gemeenten (in ieder geval Utrecht en Amersfoort) vragen met ons 'de stofkam' door de provinciale regelgeving over woningbouw te gaan. Dit moet als resultaat hebben dat de regelgeving daar waar dat maar even mogelijk is eenvoudiger wordt en de woningbouwproductie niet onnodig vertragend werkt op de woningbouwproductie.

Ook gaan wij onderzoeken of het mogelijk is om een pilot te organiseren in de provincie waar de artikel 19 lid 3 procedure anders wordt ingezet. De gemeente kan dan gebieden aanwijzen waar niet de gehele art. 19 procedure doorlopen hoeft te worden. De gemeente Utrecht zou een dergelijke regeling graag in de herstructureringswijken willen toepassen om sneller aan de herstructurering te kunnen beginnen, gedacht wordt aan de wijken Overvecht en Kanaleneiland. Op dit moment loopt er al een dergelijke pilot in de provincie Zuid-Holland voor de gemeente Rotterdam.

ISV2

Op dit moment zijn wij bezig met het opstellen van een provinciaal beleidskader voor ISV2 voor de periode 2005-2010. In het beleidskader willen we duidelijke keuzes maken over de thema's waaraan wij prioriteit geven bij de verlening van de subsidie. Voor ons zal in elk geval het thema voortgang van de woningbouwproductie (met name op binnenstedelijke locaties) een speerpunt zijn zijn.

Woningbouw voor doelgroepen

Naast aandacht voor de voortgang van de bouwproductie in algemene zin gaat onze aandacht uit naar specifieke doelgroepen. Zo is er, op grond van onze wettelijke toezichthoudende taak op gemeenten, speciale aandacht voor de huisvesting van statushouders. Verder is er inmiddels een provinciaal aanjaagteam jongeren- en studentenhuisvesting dat er aan moet bijdragen dat er de komende jaren meer woonruimte voor jongeren en studenten beschikbaar komt. (uitwerking van de PS-motie jongeren- en studentenhuisvesting van 11 november 2002)

Provinciale Platform wonen

Om goed zicht te houden op de woningmarkt en eventuele belemmeringen die er spelen om de productie op peil te houden willen we naast monitoring ook gebruik maken van het nog dit jaar in te stellen provinciale Platform wonen. De marktpartijen die in dit platform vertegenwoordigd zullen zijn willen wij gebruiken als 'antenne en denktank' voor ontwikkelingen in de markt en onder meer laten meedenken over de rol die wij als provincie op dit gebied kunnen vervullen.

Intentieafspraken/Verstedelijkingsafspraken

In de Verstedelijkingsafspraken voor de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort worden hernieuwde afspraken gemaakt over de voortgang van de woningbouw. De overeenkomsten worden getekend in 2004. De minister van VROM heeft in haar brief van oktober 2003 aangegeven dat zij harde afspraken wil maken over de woningbouw met een mogelijke koppeling van de investeringssubsidies uit het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) aan prestatieafspraken.

Als medeondertekenaar van de definitieve afspraken zijn wij mede-verantwoordelijk voor het realiseren van die afspraken. Daarnaast zijn wij BLS-budgethouder voor het stadsgewest Amersfoort. Wij zullen, als dat nodig en wenselijk is, in het verlengde van de afspraken nog nadere kwalitatieve afspraken (m.n. over woningdifferentiatie) maken met het stadsgewest Amersfoort. (Het BRU is BLS-budgethouder voor het stadsgewest Utrecht.)

Regionale afspraken

Een deel van de stagnatie van de woningproductie is het gevolg van een woningbouwprogramma dat niet (meer) voldoen aansluit aan de gewijzigde vraag van de woonconsument. Koopwoningen zijn steeds moeilijker bereikbaar m.n. voor bepaalde categorieën starters op de woningmarkt. Wij willen deze problematiek met de regio's verder onderzoeken en met hen tot regionale uitvoeringsprogramma's. Daarin moet naast kwantiteit ook aandacht zijn voor de gewenst woningdifferentiatie binnen de regio en tussen de gemeenten (sociale huur, goedkopere koop, duurdere koop). Wij gaan daarbij aandringen op een integrale regionale woonvisie.

Omdat het BRU de verantwoordelijkheid voor woningbouw en volkshuisvestingsbeleid heeft in het (nu nog) Kaderwetgebied willen wij ons vooral richten op de regio's Eemland, Zuid-oost en West; met het BRU willen wij overleggen over een ondersteunende en/of versterkende rol van de provincie als het gaat om de realisatie van integraal woningbouw- en volkshuisvestingsbeleid.

Het maken van regionale afspraken over dit onderwerp hebben wij overigens al als actie opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de visie wonen ('Oog voor Wonen').

Bijlagen: geactualiseerde cijfers

Aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen provincie Utrecht 1995 – 2002

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Stadsgewest Utrecht	2382	3424	3342	2355	3232	3594	5356	3910
Stadsgew. Amersfoort	1645	2127	1681	2242	2141	1352	888	770
Deelgebied Zuidoost	732	1304	905	877	523	442	320	531
Deelgebied West	822	919	994	304	638	1159	502	233
Totaal prov. Utrecht	5581	7774	6922	5778	6534	6547	7066	5444

Gereedgekomen nieuwbouwwoningen provincie Utrecht; 1^e en 2^e kwartaal 2002 en 2003

1^e kwartaal 2002	1061	1^e kwartaal 2003	772
2^e kwartaal 2002	1366	2^e kwartaal 2003	809
Totaal 1^e halfjaar '02	2427	Totaal 1^e halfjaar '03	1581

Verleende bouwvergunningen provincie Utrecht; 1^e en 2^e kwartaal 2002 en 2003 (afgezet tegen het totaal van Nederland in diezelfde periode)

1^e kwartaal 2002	1477	Totaal NL: 12.281	1^e kwartaal 2003	1233	Totaal NL: 17.106
2^e kwartaal 2002	758	<i>Totaal NL: 14.805</i>	2^e kwartaal 2003	757	<i>Totaal NL: 16.463</i>
Totaal 1^e halfjaar '02	2235	Totaal NL: 27.086	Totaal 1^e halfjaar '03	1990	Totaal NL: 33.569

Ontwikkeling woningbouw t.o.v. woningbouwprogramma streekplan 1994 (CBS, 1-1-2003, Provincie Utrecht, 1-1-2003)

		Stadsgewest Utrecht	Stadsgewest Amersfoort	Deelgebied Zuidoost	Deelgebied West	Provincie
2000	Planning streekplan	26.010	12.675	5.485	4.809	48.979
	Tot nu toe gebouwd	18.329	11.188	4.783	4.836	39.136
	Overschot/tekort	7.681	1.487	702	-27	9.843
2001	Planning streekplan	30.536	14.375	6.041	5.397	56.349
	Tot nu toe gebouwd	23.685	12.076	5.103	5.338	46.202
	Overschot/tekort	6.851	2.299	938	59	10.147
2002	Planning streekplan	35.062	16.075	6.597	5.985	63.719
	Tot nu toe gebouwd	27.595	12.846	5.634	5.571	51.646
	Overschot/tekort	7.467	3.229	963	414	12.073