

2006REG36
Aan Provinciale Staten
t.b.v statencommissie REG
8 mei 2006

Datum : 29 maart 2006
Uw Kenmerk :
Ons kenmerk : 2006REG000930i
Contactpersoon : Willeke Drevijn
E-mail : willeke.drevijn@provincie-utrecht.nl
Doorkiesnr. : 2469

Onderwerp: Rapportage voortgang woningbouw

In het kader van de informatievoorziening treft u hierbij de betreffende stukken aan.
Rapportage voortgang woningbouw

Aanleiding

In 2005 is gestart met de voorbereidingen van de aanpak van de vertraagde woningbouwproductie. Vanaf 1 januari 2006 is het aanjaagteam fulltime actief met het daadwerkelijk aanjagen.

Achtergrond/eerdere besluiten

De statencommissie R&G heeft u op 9 januari 2004 gevraagd twee keer per jaar te rapporteren over de voortgang van de woningbouwproductie. Met deze rapportage (bijlage) informeren wij de 'cie. REG.

Vervolgprocedure/voortgang

Het aanjaagteam blijft ten minste tot en met 2007 actief. Hierna wordt besloten of deze aanpak wordt voortgezet. Twee keer per jaar zal de 'cie REG worden geïnformeerd over de voortgang.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,
De voorzitter, mr B. Staal
De secretaris, drs. H.H. Sietsma

Rapportage voortgang aanjagen woningbouwproductie

Inleiding

In 2005 is gestart met de voorbereidingen van de aanpak van de vertraagde woningbouwproductie. Er is een eerste inventarisatie gedaan om knelpunten in beeld te brengen. Ook is gesproken met andere provincies over de aanpak van vertraagde woningbouwlocaties. Er is gekozen voor het instellen van een aanjaagteam woningbouw waarbij een aanpak per locatie centraal staat.

Vanaf 1 januari 2006 is het aanjaagteam fulltime actief met het daadwerkelijk aanjagen. De eerste ronde van gesprekken langs gemeenten en corporaties is afgerond. Er zijn ook gesprekken gevoerd met een aantal ontwikkelaars.

Met deze rapportage willen wij u informeren over de uitkomsten. Daarnaast heeft de statencommissie R&G op 9 januari 2004 gevraagd twee keer per jaar te rapporteren over de voortgang van de woningbouwproductie.

Op locaties waar knelpunten dreigen of al spelen treedt het aanjaagteam in overleg met de gemeente en andere betrokken partijen om vast te stellen hoe zij kunnen bijdragen aan oplossingen. Hierbij staat maatwerk per locatie centraal. Het doel van het aanjaagteam is het realiseren van het streekplanwoningbouwprogramma. Het gaat om het op gang brengen en houden van de woningbouwproductie om daarmee het streekplanwoningbouwprogramma voor de periode tot 2015 en de woningbouwafspraken voor de regio's Utrecht en Amersfoort voor de periode 2005-2010 te realiseren. De kwantitatieve doelstelling is om gemiddeld 7.350 woningen per jaar te realiseren (= gemiddelde jaarproductie van het streekplan).

Het provinciaal aanjaagteam richt zich op de hele provincie inclusief het BRU-gebied. Het woningbouwprogramma uit het streekplan wordt voor een belangrijk deel in deze regio gerealiseerd. Met het BRU wordt regelmatig overleg gevoerd om te zorgen dat de acties die de verschillende partijen uitvoeren goed op elkaar zijn afgestemd. Beide partijen hebben eigen verantwoordelijkheden op het gebied van de woningbouw. Inzet van kennis, financiële middelen en capaciteit van zowel de provincie als het BRU helpt bij het oplossen van knelpunten. Het aanjaagteam heeft als uitgangspunt dat acties aanvullend moeten zijn en niet mogen leiden tot extra vertraging in de woningbouwproductie. Overigens wordt het aanjaagteam vaak uit eigen initiatief benaderd door gemeenten en andere bouwers uit het BRU.

Verder heeft het Rijk (VROM) aangeboden het aanjaagteam daadwerkelijk te willen ondersteunen met specifieke kennis.

Cijfers

Productie in 2005:

	2004	2005
Opgeleverde woningen:	4897	6587
Afgegeven bouwvergunningen:	6546	7029

In 2005 is er een toename van het aantal opgeleverde woningen te zien van 35% ten opzichte van 2004. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is over deze zelfde periode toegenomen met 7%.

Wij zijn dus op de goede weg. Maar om het Streekplan voor de periode tot 2015 en de woningbouwafspraken voor de regio's Utrecht en Amersfoort voor de periode 2005-2010 te realiseren, moeten wij naar een jaarproductie van gemiddeld 7.350 woningen.

Hiernaast is door de stagnatie in de woningbouwproductie van de afgelopen jaren een achterstand in de bouwproductie ontstaan. Deze achterstand moet worden ingehaald. Het aantal bouwvergunningen dat is afgegeven geeft wel aan dat ook volgend jaar er naar verwachting rond de 7000 woningen zullen worden opgeleverd.

Rond de zomer 2006 zal de commissie R&G nader geïnformeerd worden over de op dit moment beschikbare capaciteit in de provincie Utrecht. Door deze capaciteit naast het woningbouwprogramma uit het streekplan te leggen wordt duidelijk welke locaties nog niet als plancapaciteit zijn opgenomen en in welke gemeenten de realisatie van het streekplan aandacht vraagt. Het aanjaagteam zal deze locaties met voorrang oppakken.

Realisatie van de woningbouwafspraken:

In de woningbouwafspraken voor de regio's Utrecht en Amersfoort voor de periode 2005-2010 zijn per jaar afspraken opgenomen voor de realisatie van woningen.

	Woningbouwafspraken opgeleverde woningen in 2005	Werkelijk opgeleverde woningen
Stadsgewest Utrecht	4700	4264
Stadsgewest Amersfoort	1765	1626

In het stadsgewest Utrecht is 9,2% van de afgesproken woningbouwproductie niet gerealiseerd. In het stadsgewest Amersfoort is dat 7,9%. De afspraken zoals deze zijn gemaakt zijn in beide regio's dus niet gehaald. Echter omdat ruim 65% van de afgesproken aantallen gerealiseerd zijn loopt geen van beide regio's risico om gekort te worden op het BLS-budget (= rijkssubsidie per opgeleverde woning, Besluit Locatiegebonden Subsidies). In 2006 moeten gemeenten in beide regio's zich nog meer inspannen om de woningproductie te verhogen.

Aanjagen

Het aanjaagteam is begonnen met het actief benaderen van betrokken partijen. Met alle (grotere) woningcorporaties en alle gemeenten zijn eerste oriënterende gesprekken gevoerd. Belangrijk bij deze gesprekken is een eerste kennismaking met het aanjaagteam en het maken van een inventarisatie van knelpunten die partijen tegen komen. Ook meer algemene problemen waar partijen tegen aan lopen bij de bouw van woningen komen aan bod. In een aantal gevallen hebben deze gesprekken ook al geleid tot concrete vragen en acties op locatieniveau.

In deze periode is ook gesproken met een aantal bouwers en/of ontwikkelaars. Een van de doelen van het aanjaagteam is het dichter bij elkaar brengen van overheid en markt. Deze afspraken vinden over het algemeen plaats op verzoek van de bouwer. Door de toenemende communicatie over het bestaan en het doel van het aanjaagteam weten ook deze partijen het aanjaagteam steeds beter te bereiken en wordt het aanjaagteam benaderd met vragen over concrete locaties.

Belangrijkste uitkomsten en conclusies uit de gesprekken:

1. De vraag om meer locaties. Gemeenten zeggen meer ruimte nodig te hebben binnen de rode contour om te kunnen schuiven tussen locaties. Met name voor herstructureringsprojecten is het vaak gewenst eerst te kunnen bouwen voordat men gaat slopen (herhuisvesting van bewoners). Als een locatie stagneert moet een

- reservelocatie kunnen worden ingezet. Bouwers en corporaties zijn op zoek naar locaties om productie te kunnen maken.
2. De complexiteit van regels en procedures zorgt voor vertraging. Over het algemeen zijn de contacten met de provincie goed. Een belangrijk aandachtspunt is de regelgeving rondom luchtkwaliteit.
 3. Problemen/stagnaties ontstaan niet alleen tijdens het voortraject van de planprocedure maar ook wanneer de bouwvergunning al is afgegeven. Als een ontwikkelaar de woningen niet verkoopt wordt vaak niet gestart met de bouw. De ontwikkeling vertraagt en in het ergste geval moet er herontwikkeld worden waarbij de hele planprocedure opnieuw doorlopen moet worden.
 4. Met name in kleinere gemeenten is er volgens marktpartijen onvoldoende ambtelijke capaciteit. Een kleine organisatie is kwetsbaar. Er blijven locaties liggen waarbij niet altijd even duidelijk geprioriteerd wordt. Een van de oplossingen die wordt aangedragen is, is om ontwikkelaars een deel van de proceskosten te laten organiseren. Gemeenten en corporaties gaan hier heel verschillend mee om. Een andere oplossing is meer samen te werken met andere gemeenten. Overigens gaat het om zowel kwantitatieve als kwalitatieve capaciteitstekorten bij het gemeentelijke apparaat.
 5. De gemeentelijke organisatie is volgens marktpartijen niet professioneel genoeg. De wisselwerking tussen bestuurders en het ambtelijke apparaat is niet altijd even goed. Soms ontbreekt een goede aansturing vanuit het bestuur. Ook zitten gemeenteraad en B&W niet altijd op een lijn. Het gevolg is dat er vaak lang gepraat wordt en weinig gebouwd. Er wordt bijvoorbeeld geen prioritering in locaties aangebracht. Er is geen duidelijk aanspreekpunt binnen de gemeente en gemaakte afspraken worden herroepen. Voor een snelle woningbouwproductie is de continuïteit van zowel bestuur als het ambtelijke apparaat een must.
 6. Er is vraag naar kennisuitwisseling. Veel vragen zijn er over grondpolitiek. Een actief grondbeleid heeft het voordeel dat je zelf sturing aan het proces kan geven. Er is bijvoorbeeld vraag naar hoe je deze sturing kan geven wanneer je de grond niet in handen hebt. Bij gemeenten is er ook vraag naar cursussen om kennis op een bepaald onderwerp op te doen. Het gaat bijvoorbeeld over hoe om te gaan met prestatiecontracten met corporaties en berekeningsmethoden.
 7. Er worden door gemeenten problemen gesignaleerd bij corporaties en ontwikkelaars. De grootte van hun organisaties (schaalvergroting) maakt dat er soms wel erg veel papier gemaakt moet worden voordat er zaken een stap verder zijn. Een enkele gemeente geeft aan dat zelfs een corporatie problemen heeft met de realisering van 30% sociale woningbouw. Gemeenten geven vaak aan dat corporaties en andere ontwikkelaars de financiële problemen in een project bij hen willen laten uitkomen. Hierdoor is er nog de nodige reserve tegenover deze partijen.

Aanpak voor de komende tijd

Uit deze eerste periode wordt duidelijk dat er veel vragen zijn aan het aanjaagteam. Er is een groot aantal locaties die om actie vragen en veel partijen zien bij de aanpak van knelpunten een duidelijke rol voor de provincie.

De komende maanden wordt er dieper op de problematiek op specifieke locaties ingezoomd en worden problemen aangepakt.

Op een aantal locaties is al gestart met het oplossen van concrete problemen. Zo treedt de provincie op als mediator (ambtelijk en bestuurlijk) tussen partijen, probeert het aanjaagteam partijen aan de tafel te krijgen en er wordt (voor-)overleg georganiseerd om daarmee later de procedure sneller te kunnen doorlopen.

Daarnaast zullen er meer gesprekken worden gevoerd met ontwikkelende bouwers. Deze partijen zijn nog niet altijd even goed aan bod gekomen tijdens de eerste gespreksronde. Via belangenorganisaties als NEPROM, NVB en Bouwend Nederland worden private partijen verder benaderd.

Naast de aanpak op locatie wordt ingezet op kennisuitwisseling. In april 2006 is een eerste kennisbijeenkomst gehouden met als thema grondbeleid. In de toekomst willen wij afhankelijk van de vraag op verschillende manieren zorgen voor kennisuitwisseling en kennisvergroting. Met name gemeente hebben grote behoefte aan kennis op het gebied van projectfinanciering. Als men weet hoe de ander rekt dan is er eerder begrip, en kan er wellicht eerder tot overeenkomst gekomen worden.

Verder kan de inzet van budget (voor ondersteuning van gemeenten) in specifieke gevallen voor een doorbraak in de productie zorgen. In de Voorjaarsnota 2006 is een voorstel opgenomen ter ondersteuning van de acties van het aanjaagteam.

Naast het de acties waar het aanjaagteam mee bezig is lopen er nog verschillende andere trajecten binnen de provincie die gevolgen hebben voor de woningbouwproductie. Er is een handleiding bestemmingsplannen en er wordt gewerkt aan een circulaire voor de vereenvoudiging van de vrijstellingsmogelijkheden binnen art. 19 WRO. Er loopt een pilot in samenwerking met een gemeente om te kijken of procedures sneller doorlopen kunnen worden door middel van een betere procesplanning. Ook wordt er onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor vereenvoudiging van provinciale regelgeving en vermindering van de belasting voor de burger. Tot slot is er een luchtkwaliteitstoets opgesteld. Hierin wordt eenduidig aangegeven aan welke eisen op het gebied van de luchtkwaliteit de ruimtelijke onderbouwing bij ruimtelijke procedures moet voldoen. Deze handreiking moet de onduidelijkheid die er bij gemeenten bestaat over deze regelgeving wegnemen.