

Rapportage voortgang aanjagen woningbouwproductie november 2006

Inleiding

Vanaf 1 januari 2006 is het aanjaagteam naar buiten getreden met het fulltime actief aanjagen van de woningbouwproductie.

Met deze rapportage willen wij u informeren over de acties waarmee het aanjaagteam bezig is en de geboekte resultaten tot nu toe. Om redenen van vertrouwelijkheid kunnen in deze rapportage geen specifieke locaties genoemd worden. Wel kan een algemeen beeld worden gegeven van de acties die het aanjaagteam uitvoert en voor welke oplossingsrichtingen gekozen is.

Er zijn en worden gesprekken gevoerd met alle gemeenten en de grotere woningcorporaties. Ook zijn er goede contacten met de overkoepelende organisaties van aannemers en ontwikkelaars (NVB, NEPRON en Bouwend Nederland): ook de bouwers zelf nemen steeds vaker contact op met het aanjaagteam. Na het eerste half jaar vooral bezig te zijn geweest met het inventariseren van de knelpunten, het opbouwen van een netwerk en het organiseren van naamsbekendheid, weten partijen het aanjaagteam goed te vinden. Op dit moment is het aanjaagteam dan ook vooral bezig met de aanpak van vertraagde locaties.

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 woningbouwprogramma 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). Daaraan moet worden toegevoegd de kwantitatieve opgave (+ 15.000 woningen) uit het door PS vastgestelde Plan van Aanpak van de resultaten en conclusies van de Commissie Onderzoek Bouwstagnatie. Gemiddeld zou het dan gaan om 8.850 woningen per jaar. In deze rapportage wordt deze extra bouwopgave verder niet meegenomen in de berekeningen. Op dit moment wordt er onderzoek gedaan naar mogelijke locaties om deze woningen weg te zetten. Op het moment dat deze zijn vastgesteld kunnen er aantallen woningen worden toegeschreven aan gemeenten. Ook de gemeentelijke plannings moeten hieraan worden aangepast.

Aan het streekplan is een meerjaren actieprogramma gekoppeld (MAP-streekplan). Een van de acties uit dit programma is het monitoren van de voortgang van de uitvoering van het woningbouwprogramma uit het streekplan. Als blijkt dat er vertraging optreedt bij de uitvoering van het woningbouwprogramma, dan zal vroegtijdig in overleg met de betrokken partijen worden bepaald welke acties (variërend van opheffen oorzaken vertraging tot aanduiden extra locaties) moeten worden ondernomen. Deze rapportage geeft dus uitvoering aan deze actie uit het MAP-streekplan. Voor een totaal overzicht van de realisatie van het MAP wordt verwezen naar de jaarrapportage van het MAP-streekplan (vastgesteld door GS op 19-9-2006).

De statencommissie R&G heeft u op 9 januari 2004 gevraagd twee keer per jaar te rapporteren over de voortgang van de woningbouwproductie. Ook daar geeft deze rapportage uitvoering aan.

Relatie aanjaagteam versus Plan van Aanpak bouwstagnatie:

Het aanjaagteam van de provincie Utrecht is ingesteld door gedeputeerde staten. Provinciale staten hebben daarnaast een Commissie Onderzoek Bouwstagnatie ingesteld. Deze commissie heeft intensief onderzoek gedaan naar de oorzaken van de bouwstagnatie en voorstellen gedaan om deze problematiek aan te pakken. Er is als uitwerking van de voorstellen van de commissie, in september 2006 een plan van aanpak (PvA) met verschillende acties door PS vastgesteld dat volop in uitvoering is.

Bij de uitvoering van een aantal acties van het PvA is er nauwe samenwerking en afstemming met het aanjaagteam. Het gezamenlijk doel is het versnellen van de woningbouw. Het aanjagen richt zich daarbij op concrete projecten en locaties, terwijl de acties van het PvA zich meer richt op het wegnemen danwel verminderen van min of meer generieke problemen en knelpunten met een vooral structureel karakter..

Over de voortgang van de uitvoering van de acties uit het PvA informeren wij u afzonderlijk in de vergadering van 22 januari.

Voortgang van de productie

Om de kwantitatieve woningbouwopgave uit het streekplan te realiseren moeten er jaarlijks gemiddeld 7.350 woningen gebouwd worden. Over heel 2005 zijn er zo'n 6600 woningen opgeleverd. Tot en met september 2006 zijn er ca. 3300 woningen opgeleverd. Dat betekent dat, om de achterstand van 2005 in te halen en de productie voor 2006 te halen, er nog ruim 4800 woningen gebouwd moeten worden (zie tabel 1). Ondanks dat de ervaring leert dat veel gemeenten pas in de laatste maanden de opgeleverde woningen opgeven bij het CBS, lijkt het op dit moment dat er een behoorlijke inspanning gepleegd moet worden om deze productie te halen.

Tabel 1: Overzicht stand van zaken realisatie streekplan

	Gemiddelde jaarproductie volgens het streekplan*	Opgeleverde woningen in 2005	Opgeleverde woningen 1-1-2006 t/m september 2006 (bron: CBS november 2006)	Aantal woningen dat nog moet worden opgeleverd in 2006
Provincie Utrecht	7350	6587	3301	4812

* Aantal nog zonder de 15.000 extra woningen uit de kwantitatieve opgave uit het door PS vastgestelde Plan van Aanpak van de resultaten en conclusies van de Commissie Onderzoek Bouwstagnatie.

Overigens is het noodzakelijk aantal te bouwen woningen voor 2005 en 2006 in feite ruim 2.500 woningen hoger dan de 14.700 die gemiddeld in twee jaar gebouwd moet worden om het streekplanwoningbouwprogramma te realiseren. Dit is een gevolg van de woningbouwopgaven voor de gemeenten in het kader van de Woningbouwafspraken die gemaakt zijn tussen het Rijk, de provincie en de regio's Utrecht en Amersfoort voor de periode 2005-2010. Deze afspraken zijn gekoppeld aan BLS-subsidie van het Rijk. Ook de gemeentelijke plannings hebben invloed op het aantal te bouwen woningen per jaar.

Tabel 2 geeft een overzicht van de woningbouwopgave voor 2005 en 2006 zoals die is opgenomen in het streekplan en de woningbouwafspraken versus de tot nu toe opgeleverde woningen. In het totaal moeten er in de laatste drie maanden van 2006 ruim 7400 woningen gebouwd worden.

Tabel 2: Realisatie streekplanprogramma tot nu toe

Gebied	Opgeleverde woningen 1-1-05 t/m september 2006 (bron: CBS november 2006)	Woningbouwopgave 2005 en 2006	Nog bouwen in 2006
SG Utrecht	6400	10039	3639
SG Amersfoort	2406	3865	1459
Sdg Zuidoost	489	1810	1321
Sdg West	593	1605	1012
Provincie Utrecht	9888	17319	7431

Door 'het nog te bouwen aantal woningen in 2006' af te zetten tegen het aantal woningen waarvan gemeenten hebben aangegeven dat deze voor het hele jaar 2006 in capaciteit zitten wordt duidelijk welke gemeenten nog voldoende plannen in ontwikkeling hebben om het woningbouwprogramma te realiseren. Bijlage 1 geeft hier een overzicht van. Duidelijk wordt dat van de 29 gemeenten het volgens de capaciteitsopgave van de gemeenten nog maar in 4 gemeenten mogelijk is om het programma voor 2006 te bouwen en de achterstand uit 2005 in te halen. En maar één gemeente heeft op dit moment de woningbouwopgave voor 2005 en 2006 gebouwd.

Resultaten aanjaagteam tot nu toe

Tekort aan ambtelijke capaciteit.

In de gesprekken die het aanjaagteam heeft met gemeenten, corporaties en marktpartijen komt vaak het thema gemeentelijke capaciteit aan bod als één van de belangrijkste oorzaken voor bouwstagnatie. Het gaat vaak zowel om een kwantitatief als kwalitatief tekort. Met name gemeenten tot ca. 30.000 inwoners zijn daarnaast extra kwetsbaar omdat zij beschikken over veel éénpersoonsfuncties. Er is dus een probleem op uitvoerend en op beleidsniveau. Het is de verwachting dat dit tekort de komende jaren zeker niet zal afnemen, met name gezien de tendens van steeds krimpende ambtelijke organisaties.

Om een deel van dit probleem op te lossen kan het aanjaagteam ondersteuning geven. In sommige gevallen ondersteunen leden van het aanjaagteam zelf, in andere gevallen wordt er andere provinciale expertise ingezet zoals deskundigheid op het gebied van geluid of fijnstof. Ook wordt ondersteuning geboden door de provinciale planeconoom die meerekent bij planexploitaties en projectfinanciering. Verder wordt op dit moment een deskundigenpool ingericht. Vanuit deze pool kan vanaf 1 januari 2007 incidenteel (beperkte) ondersteuning aangeboden worden aan gemeenten. Het gaat om een pool van met name procesmanagers en deskundigen uit de verschillende disciplines die op afroep beschikbaar kunnen worden gesteld t.b.v de ontwikkeling van woningbouwprojecten. PS hebben daarvoor bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2006 voor ondersteuning van gemeenten in 2007 € 500.000 beschikbaar gesteld; dit is inmiddels opgenomen in de Begroting 2007.

Projectenbank.

Op sommige locaties stagneert de productie nadat een bouwvergunning is afgegeven door de gemeente. Dit heeft te maken met de (on)verkoopbaarheid van de betreffende woningen. Vaak wordt niet gestart met de bouw voordat ca. 70% van de woningen verkocht is. In het meest extreme geval moet een dergelijk project worden herontwikkeld, waarbij de betrokken gemeente opnieuw belast wordt met het doorlopen van de planologische procedure.

Het aanjaagteam heeft een projectenbank opgezet waar dergelijke projecten in kunnen worden opgenomen. Zowel partijen die over een dergelijk project beschikken als partijen die interesse hebben om een dergelijk project over te nemen kunnen zich bij het aanjaagteam aanmelden. Het project wordt aan andere partijen aangeboden om te kijken of zij het betreffende project willen overnemen. Zo worden er op dit moment gesprekken gevoerd tussen een ontwikkelaar en een woningcorporatie. De ontwikkelaar kan de woningen niet verkopen maar de corporatie kan de woningen eerst gebruiken voor de huur en eventueel op een later tijdstip alsnog verkopen.

Kennisuitwisseling.

Uit de praktijk blijkt dat partijen veel behoefte hebben aan het uitwisselen van kennis. Het aanjaagteam kiest er voor om op verschillende manieren aan deze vraag tegemoet te komen. Zo worden er kennisbijeenkomsten georganiseerd. In 2006 zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd waar een specifiek onderwerp aan bod is gekomen. In april is er een bijeenkomst geweest over het onderwerp grondbeleid. Aan bod kwamen de voor- en nadelen van een actief grondbeleid, in verschillende discussiegroepen hebben vertegenwoordigers van overheden, corporaties en marktpartijen over verschillende stellingen gediscussieerd. Met deze samenstelling wordt ook geprobeerd een brug te slaan tussen deze verschillende partijen. In september is er een tweede bijeenkomst georganiseerd waarbij corporaties aan gemeenten hebben laten zien hoe zij rekenen binnen bouwprojecten. Een van de doelen was om deze berekeningen transparanter te maken en gemeenten basisinformatie mee te geven over projectcalculaties die zij kunnen gebruiken in de onderhandelingen met corporaties. In het forum is ondermeer de berekeningsmethodiek van de onrendabele top bij sociale huurwoningen aan bod gekomen. Op dit moment wordt er gewerkt aan de organisatie van een vergelijkbare bijeenkomst maar dan met medewerking van marktpartijen. Ook

wordt er een bijeenkomst georganiseerd om bestuurders meer inzicht te geven in berekeningen bij woningbouwprojecten.

Naast kennisuitwisseling dragen deze bijeenkomsten er ook aan bij dat markt en overheid dichter tot elkaar komt.

Uit de gesprekken is ook gebleken dat veel gemeenten worstelen met het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. Het aanjaagteam heeft er vervolgens voor gekozen om zoveel mogelijk van de bestaande afspraken op haar website (www.provincie-utrecht.nl/aanjagen) te zetten zodat niet iedereen het wiel opnieuw hoeft uit te vinden. Ook hebben wij een initiatief ontwikkeld om samen met een gemeente en een woningcorporatie te komen tot een woonvisie die vertaald wordt naar prestatieafspraken. Ook deze pilot moet anderen uiteindelijk helpen als voorbeeld van hoe je een dergelijk project aanpakt.

Tot slot gebruikt het aanjaagteam haar netwerk om partijen met vergelijkbare vragen, knelpunten en oplossingen aan elkaar te koppelen.

Vooroverleg.

Het aanjaagteam kan de procedures en regelgeving in 'RO-land' niet veranderen; het aanjaagteam kan wel adviseren op welke wijze partijen beter kunnen inspelen op, en omgaan met de regelgeving. Een van de dingen die het aanjaagteam doet is partijen wijzen op het nut en de noodzaak van tijdig vooroverleg over alle aspecten van de planontwikkeling. Het aanjaagteam fungeert vaak als eerste ingang bij de provincie en zorgt dat projectleiders, bouwers en anderen met de juiste provinciale deskundigen in contact komen.

Mediation:

Het aanjaagteam heeft ervaren dat stagnatie op een bouwlocatie heeft vaak te maken met zaken die tussen mensen in staan. Het aanjaagteam kan dan mediation verzorgen. Afhankelijk van de situatie doet het aanjaagteam dit zelf of vraagt zij een ander deze rol te vervullen. Dit kan intern (provinciale organisatie) maar ook extern of bijvoorbeeld de verantwoordelijk portefeuillehouder. De portefeuillehouder wonen heeft inmiddels al verschillende gesprekken gevoerd met gemeenten en corporaties om het belang van voortgang van de woningbouw te benadrukken om zo een doorbraak te bereiken.

De komende tijd.

Uit deze rapportage blijkt dat een groot aantal gemeenten de planning van de woningbouw niet gaan halen. In de gesprekken met gemeenten onderzoekt het aanjaagteam samen met de betrokken partijen welke acties ondernomen moeten worden om de opgelopen achterstand in te halen en het woningbouwprogramma te realiseren. Als blijkt dat het niet haalbaar is een locatie die aan het streekplanprogramma ten grondslag ligt te realiseren zal bekeken worden wat de consequenties hiervan zijn voor het halen van de bouwopgave uit het streekplan. Indien nodig wordt gekeken naar de mogelijkheden voor 'vervangende' locaties. Voor deze locaties komen in eerste instantie locaties binnen de rode contour in beeld en pas in de laatste plaats locaties buiten de contour.

Hiernaast is het van belang om met gemeenten de planning voor verschillende locaties te bespreken. Mogelijk kunnen bepaalde locaties naar voren worden gehaald.

De afgelopen tijd heeft het aanjaagteam gemerkt dat deze pro-actieve manier van werken en vooral de bereidheid om te zoeken naar oplossingen leidt tot veel vragen vanuit het werkveld. Om deze reden is het aanjaagteam in september 2006 vanuit de bestaande formatie uitgebreid van 1.75 fte naar 2.15 fte. Met deze bezetting kan de huidige aanpak in 2007 nog krachtiger worden ingezet.

Ook de komende tijd staat de aanpak op locatie centraal. Het aanjaagteam gaat daarnaast in ieder geval met elke gemeente en corporatie twee keer per jaar een voortgangsgesprek voeren om zo ook met de gemeenten waar het aanjaagteam niet direct met locaties aan de slag is, in beeld blijven. Ook met de overkoepelende organisaties van aannemers en ontwikkelaars (NVB, NEPRON en Bouwend Nederland) wordt regelmatig gesproken.