

## 2008WMC9 bijlage 1

### Stand van zaken Uitvoering Plan van Aanpak Bouwstagnatie per 1-12-2007

Op 18 september 2006 hebben PS het Plan van Aanpak (PvA) Bouwstagnatie vastgesteld. Wij zijn vanaf die datum voortvarend aan de slag gegaan met de verschillende acties. In april 2007 is conform de afspraak over de voortgang gerapporteerd (aan de toenmalige statencommissie Ruimte, Groen en Wonen). In deze derde Stand van Zaken notitie wordt kort aangegeven welke acties sinds september 2006 zijn ondernomen, welke obstakels zich hebben voorgedaan, wat er nog op stapel staat en of de planning zoals aangegeven in het PvA op schema ligt.

Het algemene beeld is dat een groot deel van de acties in het PvA inmiddels volgens planning is afgerond en dat alle andere acties (vrijwel) op schema liggen.

Belangrijk is de afronding van het onderzoek naar locaties (door RIGO-advies) voor 10.000 extra woningen binnen de rode contour (actie 1a). Hiervan is de conclusie dat veel woningbouwcapaciteit uitvalt of wordt vertraagd tot na 2015. De ruim 73.000 woningen die in het streekplan voor de periode 2005-2015 zijn opgenomen zijn echter wel volgens de huidige inzichten realiseerbaar. Het RIGO/onderzoek geeft niet aan in hoeverre in 2015 en daarna de doorgeschoven plancapaciteit wel wordt gerealiseerd. Verder kan de provincie inzetten op het benutten van nieuwe en extra capaciteit. Uit een intern onderzoek begin 2007 bleek dat er bij de meeste gemeenten voldoende plancapaciteit is, maar de operationalisatie door o.a. capaciteitsgebrek niet of niet op tijd van de grond komt. Ook leert de ervaring dat gemeenten vaak een optimalisatieslag maken (verdichting plannen om planeconomische redenen) die nieuwe capaciteit kan opleveren.

De extra 5.000 woningen die versneld voor 2015 in Rijnenburg zouden worden gebouwd (actie 1b), zijn niet haalbaar. Technisch gezien zou de schop dan gisteren in de grond moeten zijn gegaan. Dat is niet het geval bij de complexe ontwikkeling die Rijnenburg als woningbouwlocaties nu eenmaal is. Het bestuurlijk overleg om Utrecht hiertoe te bewegen (in ruil voor financiële steun voor binnenstedelijke woningbouw) heeft nog niet tot resultaten geleid. Ook ten aanzien van het totale bouwvolume kon er geen winst worden geboekt, omdat Utrecht niet meer dan 7.000 woningen met de nu gekozen variant van ontsluiting en bijbehorende infrastructuur denkt te kunnen realiseren. Andere varianten brengen onevenredig hogere kosten met zich mee of gaan het Groene Hart doorsnijden, wat de realisatie en het tempo van de woningbouw weer sterk zou gaan drukken.

Met de bevolkings- en woningbehoefteprognose van eind 2005 is berekend (door de ad-hoc statencommissie Bouwstagnatie) dat zo'n 15.000 woningen bovenop het streekplanwoningbouwprogramma, tot een totaal van 85.000-87.000 woningen, noodzakelijk zou zijn. Er zou dan in 2015 een woningtekort van 3% resteren. Ten behoeve van de actualiteit zal de prognose opnieuw worden gedraaid. De uitkomsten zullen begin 2008 beschikbaar komen.

Het voorstel is om het RIGO-rapport over extra mogelijkheden samen met de uitkomsten van de nieuwe bevolkings en woningbehoefteprognose, als uitgangspunt te nemen voor een oriënterende discussie over de noodzaak en mogelijkheden van extra woningbouwlocaties (waar, wanneer en hoeveel). Belangrijk is daarbij of er op korte termijn een woningproductie moet worden geleverd. Ook kan worden aangegeven wat de mogelijkheden zijn om de bestaande plancapaciteit bij gemeenten versneld met steun van de provincie tot ontwikkeling te brengen (deskundigheid, procedures en geld). Dit is de uitwerking van actie 1a die spreekt over de noodzaak om bij de gebleken onmogelijkheid van extra woningbouw de voorwaarden te scheppen voor de ontwikkeling van woningbouw aan de randen van kernen. Gelet op het raakvlak tussen woningbouw en ruimtelijke mogelijkheden zijn beide statencommissies Wonen, Maatschappij en Cultuur (WMC) en Ruimte, Groen en Water (RGW) daarbij betrokken. Aan de orde is actie 4d waarin is vastgelegd dat wij in de eerste helft van 2008 de informatie te leveren op basis waarvan provinciale staten kunnen bepalen of de bouwproductie op koers ligt (3% woningtekort in 2015); zoniet dat dan de keuze voorligt voor nieuwe locaties

Via actie 1c zal met de inzet van het voorgestelde Fonds stedelijk bouwen wonen een krachtige impuls aan complexe binnenstedelijke woningbouwprojecten worden gegeven. Daarbij de kanttekening dat provinciale steun de kwaliteit verhoogt en provinciale doelen helpt te behalen en ook processen verkort zodat onnodig uitstel niet aan de orde komt. Daar zit vaak de winst. Naast het ter beschikking stellen van geld en deskundigheid in dit kader zal ook het provinciale aanjaagteam woningbouw de gemeenten en overige partijen blijven ondersteunen. De in dit verband relevante acties 2a tot en met 2e zijn inmiddels al afgerond of lopen op schema. Het voorstel om tot een systeem van financiële verevening te komen tussen uitleglocaties en binnenstedelijke woningbouw te komen blijkt op basis van de huidige wetgeving niet haalbaar. De nieuwe Wro lijkt meer mogelijkheden te bieden.

De acties 3a en 3b alsmede onder 4 hebben betrekking op de interne organisatie en een efficiënte en effectieve relatie met externe partijen. Deze zijn of worden nog volgens planning uitgevoerd.

Voor wat betreft de actuele voortgang van de woningbouw wordt verwezen naar de analyse in bijlage 2. Wat opvalt zijn de lage productiecijfers in 2005 en 2006 die rond de 5.000/6.000 woningen liggen en de cijfers tot september 2007 geven evenmin een rooskleurig beeld. Op grond van het streekplanwoningbouwprogramma moeten gemiddeld 7.500 (ad-hoc statencommissie Bouwstagnatie 8.500) woningen per jaar worden gerealiseerd. Achterstanden die nu al ontstaan zullen daarom in latere jaren moeten worden gecompenseerd. Er zullen dus productie jaren moeten komen met

9.000/10.000 woningen om het woningbouwprogramma over 10 jaar te kunnen halen. In de bijlage wordt nader ingegaan op de specifieke situatie per regio/gemeente.

### Stand van zaken 1 december 2007

NB De combinatie van letters en cijfer (M1, A2) verwijzen naar de moties danwel amendementen die tijdens provinciale staten van 12 juni 2006 (behandeling Eindrapport Onderzoek Bouwstagnatie) zijn aangenomen.

	Resultaat	Planning	Status	Voortgang
<b>I</b>	<b>Acties direct gericht op het opvoeren van de woningbouwproductie</b>	-----	-----	-----
1a	<b>Een rapportage van het onderzoek naar de mogelijkheden voor aanvullende bouwlocaties tot max. 10.000 woningen binnen bestaande rode contouren; bij onmogelijkheid ontwikkeling aan randen kernen (A1).</b>	start september 2006, gereed juli 2007	Afgerond in november 2007 (4 maanden vertraging wegens onvoldoende capaciteit gemeenten en provincie)	<p>In de zomer 2007 is door adviesbureau RIGO een inventarisatieronde bij alle gemeenten gehouden naar de mogelijkheden om het streekplanprogramma met 10.000 woningen binnen de rode contouren op te hogen. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden (en onmogelijkheden/knelpunten) binnen bestaande plannen en het ontwikkelen van nieuwe locaties die kunnen leiden tot opleveringen binnen de streekplanperiode 2005-2015. De inschatting van het RIGO is dat ca. 26% van de geïnventariseerde capaciteit uitvalt of wordt vertraagd tot na 2015. De op dit moment (per medio 2007) realistisch geachte plancapaciteit van 61.000 woningen is nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke streekplandoelstelling (= ruim 73.000 woningen minus productie 2005/2006 van 12.000).</p> <p>Via het oplossen van knelpunten en het ontwikkelen van nieuwe locaties zijn er nog mogelijkheden om extra woningen te realiseren. Bezien kan worden in hoeverre met de provinciale inzet de uitval/uitstel van 26% terug kan worden gebracht. Het probleem is dat er dus wel voldoende plancapaciteit is die echter onvoldoende wordt geoperationaliseerd. Ook uit een eigen onderzoek blijkt dat in veel gemeenten er een overcapaciteit is en m.n. in Utrecht en Amersfoort een groot tekort.</p> <p>Een aantal gemeenten heeft duidelijke ambities voor nieuwe locaties (ook buiten de rode contour). Deze moeten worden bezien op effect voor de woningproductie op de korte termijn.</p>
1b	<b>Een integraal afsprakenkader voor provincie en gemeente Utrecht over capaciteit en fasering Rijnenburg (7.000 woningen voor 2015) en flankerende financiële ondersteuning binnenstedelijke woningbouw Utrecht (A1 en M3, M4 en M5).</b>	start september 2006, gereed medio 2007	afgerond juli 2007	Onderzoek van gemeente en provincie levert op dat in de locatie Rijnenburg, uitgaande van de Groene Hartgrens en ontsloten via ondermeer de gereconstrueerde aansluiting A12/Meerndijk maximaal 7.000 woningen mogelijk zijn. Andere varianten met meer woningen vergen naar huidig inzicht verhoudingsgewijs veel hogere infrastructuurkosten, nieuwe verkeersontsluitingen en de doorsnijding van het Groene Hart.

				<p>Praktisch gezien is het gewenste bouwvolume in het beoogde tempo (in totaal 7.000 woningen vóór 2015) niet haalbaar.</p> <p>In nadere bestuurlijke overleggen met de gemeente en andere partijen in een breder verband dan alleen Rijnenburg zijn wel afspraken gemaakt over de start met de realisering van de geplande groenvoorziening.</p> <p>De conclusie is dat na intensief overleg en onderzoek het bestuurlijk draagvlak er in Utrecht nu niet is om grotere bouwvolumes dan maximaal 7.000 woningen in Rijnenburg te realiseren. E.e.a. is wel onderwerp van overleg in het kader van de NV-Utrecht.</p> <p>Het versneld realiseren van beoogde extra 5.000 woningen vóór 2015 is niet haalbaar. In deze context vervalt daarmee het draagvlak voor de financiële ondersteuning voor de binnenstedelijke woningbouw in de gemeente Utrecht (zie ook 1c).</p>
1c	<b>Voorstel voor invulling financiële bijdragen bij het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties (M1,M3 en M4)</b>	start september 2006, tot maart 2007	Afgerond eind 2007 (uitstel door procedure rond collegeprogramma en daarna de samenwerkingsagenda met 29 gemeenten)	In de tweede helft van 2007 wordt een samenwerkingagenda met gemeenten en regio's opgesteld ter uitvoering van het collegeprogramma 2007-2011. Hierin is een groot aantal projecten opgenomen waarbij de complexe binnenstedelijke woningbouw wordt gestimuleerd. Het voorstel omvat provinciale bijdragen ten laste van o.a. een fonds stedelijk bouwen en wonen. In de eerste helft van 2008 zullen de projecten nader worden uitgewerkt en worden prestaties van partijen vastgelegd.
2	<i>Acties gericht op het faciliteren en stimuleren van partijen</i>	-----	-----	
2a	<b>Intensivering provinciaal Aanjaagteam (deskundigenpool) (A4)</b>	gereed december 2006	afgerond begin 2007	Er zijn vanaf februari 2007 acht externe deskundigen via het aanjaagteam aan de slag gegaan bij verschillende gemeenten. Zij werken op basis van een prestatieovereenkomst voor maximaal een half jaar; provincie en gemeente delen de kosten. Van de beschikbaar gestelde € 450.000 is bijna € 300.000 besteed. Een voorbeeld is Leusden waar een accountmanager woningbouwlocaties dit jaar in voorbereiding heeft gebracht. In Oudewater is een procesmanager aan de slag t.b.v. het realiseren van een complexe ontwikkeling met woningbouw en onderwijs. Hier is naast de gemeente ook de corporatie nauw bij betrokken en betaalt ook mee. Verder worden en kleinere opdrachten zoals juridisch advies Europese aanbestedingen of het verrichten van haalbaarheidsonderzoeken.

2b	<p><b>Voorstel integrale aanpak problematiek van bereikbaarheid van woningen voor jongeren, studenten en starters (A2 en A6).</b></p> <p><b>Vervolgactie: Uitwerken voorstellen Startersfonds, MGE en particulier opdrachtgeverschap</b></p>	<p>start september 2006, gereed december 2006</p> <p>start 2007, gereed medio 2008</p>	<p>afgerond begin 2007</p> <p>volgens planning</p>	<p>Een notitie “Integrale aanpak problematiek bereikbaarheid van woningen voor jongeren, studenten en starters” is in januari 2007 door ons aan de toenmalige REG voorgelegd. De aanbevelingen uit deze notitie komen deels terug in het collegeprogramma 2007-2011.</p> <p>In het uitvoeringsprogramma van ons collegeprogramma is hiervoor € 1,4 miljoen begroot. Begin 2008 worden de criteria en voorwaarden van een provinciaal Startersfonds verder uitgewerkt en zal aan PS een concreet, uitgewerkt voorstel gedaan worden voor een provinciaal Startersfonds. In 2008 wordt ook gestart met een pilot Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).</p>
2c	<p><b>Het faciliteren van gemeenten bij het opstellen van beeldkwaliteitplannen (I) en woonvisies (II). (A1)</b></p>	<p>I zo spoedig mogelijk</p> <p>II vanaf december 2006 tot maart 2008</p>	<p>I volgens planning</p> <p>II volgens planning</p>	<p>I In overleg met de portefeuillehouder RO zal dit onderwerp voor plaatsing op de agenda van de statencommissie RGW worden voorgedragen, om tot een nadere gedachtewisseling te komen over een goede invulling van de reeds door de staten ter beschikking gestelde gelden (€ 350.000,-). Hierbij zal rekening worden gehouden met de rol van de provincie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.</p> <p>II Met de gemeente IJsselstein en de woningbouwvereniging IJsselstein is in 2007 een pilot woonvisie gestart. De woonvisie wordt in maart 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie moet dan enerzijds de basis zijn voor de door de gemeente en de woningcorporatie te maken prestatieafspraken en anderzijds een visie die als een basisdocument kan dienen voor overleg met partijen (w.o. de provincie) als het gaat om de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van het stedelijk gebied. Tegelijkertijd worden richtlijnen geformuleerd waarmee gemeenten makkelijker en sneller een woonvisie kunnen opstellen Deze (inhoudelijke) richtlijnen zullen overigens aansluiten bij de (procesmatige) “Handreiking woonvisies” van de VNG.</p>
2d	<p><b>Overleg en afspraken met corporaties over hun inbreng (betaalbare woningbouw) (A2)</b></p>	<p>start december 2006 looptijd heel 2007, regio- en thema afhankelijk</p>	<p>volgens planning</p>	<p>Er is en wordt gesproken in 2007 en 2008 met (vrijwel alle) woningcorporaties over hun inzet bij de woningbouw. Zowel betaalbaarheid als duurzaamheid en de realisatie van woningen met een zorgcomponent (programma Wel Thuis) staan daarbij op de agenda. Een en ander is ook aan de orde in de gesprekken die met gemeenten over de voortgang van de woningbouw zijn en worden gevoerd. Wij dringen er bij par-</p>

				tijen op aan over de woningbouw prestatieafspraken te maken.
2e	<b>Provinciebrede kennisbank van relevante regelgeving voor gemeenten (A4).</b>	start november 2006 tot december 2006	afgerond begin 2007	Op 26 februari 2007 is de kennisbank feestelijk geopend. De kennisbank wordt sinds dat moment actueel gehouden en regelmatig aangevuld met nieuwe informatie en interessante links. In de zomermaanden heeft de nieuwe provinciale website ervoor gezorgd dat de kennisbank wat moeilijk te vinden was. In oktober is de oude website weer in gebruik genomen en sindsdien is het aantal bezoekers van de kennisbank sterk toegenomen (naar 120 per maand) In 2008 wordt de kennisbank woningbouw opnieuw overgezet naar het nieuwe portaal en wordt er o.a. gekeken naar toegankelijkheid, relevantie, actualiteit, en samenwerking met andere kennisbanken.
2 f	<b>Een voorstel voor systeem van financiële verevening uitleglocaties-binnenstedelijke woningbouw (zie contractmanagement HvdH) t.b.v. de eerste (partiële) herziening van het streekplan (M6)</b>	start november 2006, gereed juli 2007	volgens planning	Op basis van de huidige wetgeving is een vereveningssysteem tussen uitleglocaties en binnenstedelijke woningbouw niet haalbaar. De nieuwe Grondexploitatiewet biedt per 1 juli 2008 ruimere mogelijkheden aan gemeenten voor kostenverhaal en verevening. Het is in lijn met de opvatting van VROM verstandig de resultaten ervan eerst in de praktijk te gaan volgen. In 2009 kan vervolgens worden gezien in hoeverre een thematische structuurvisie "wonen" een noodzakelijk en adequaat instrument hierbij is. In het kader van de op te stellen provinciale verordening in 2008 kunnen met gemeenten afspraken worden gemaakt over een (beperkte) oprekking van de rode contour in het geval er ook een zware binnenstedelijke opgave van bovenlokaal belang ligt. Zie verder bijlage 1.
3	<i>Acties gericht op de provinciale organisatie</i>	-----	-----	
3a	<b>Rapportage onderzoek bij gemeenten naar niet-meedenkende houding (provincie als hindermacht) mede als impuls voor het lopende organisatie veranderingsproces, zowel qua cultuur (I) als qua structuur (II) (A5).</b>  <b>Vervolgactie: Plan van Aanpak "Samen overheid zijn"</b>	I start september 2006, gereed december 2006  juli 2007  II vanaf november 2006	I afgerond eind 2006  volgens planning  II volgens planning	I Er zijn gesprekken gevoerd met alle gemeenten binnen de provincie om te achterhalen of de 'niet-meedenkende houding' van de provincie een algemeen gedeeld gevoel is, en zo ja, wat hiervan de oorzaken zijn en hoe dit veranderd kan worden. De rapportage is volgens planning in december 2006 afgerond.  Op basis hiervan is de samenwerkingsagenda met alle gemeenten opgesteld. Zie ook 1.c.  II Als gevolg van de aanpassing van de "Circulaire artikel 19" is het aantal aanvragen om verklaring van geen bezwaar

				al flink afgenomen. Vanaf 2008, met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, vervalt de verklaring van geen bezwaar, net als de provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen. Andere provinciale instrumenten komen hiervoor in de plaats, maar die richten zich uitsluitend nog op behartigen van het provinciaal belang, niet op de wijze waarop gemeenten wettelijke regels toepassen. Er is inmiddels een project opgestart om ons voor te bereiden op de nieuwe Wro: wat moet als provinciaal belang worden aangemerkt, welke instrumenten gaan we daarvoor inzetten en hoe snijden we de nieuwe organisatie (OiO) daarop toe. Daarbij worden de resultaten van het OTB-onderzoek naar deregulering (zie ook actie 4b) betrokken. Na deze interne oriëntatie zullen in tweede instantie ook de gemeenten betrokken worden bij de invulling van de provinciale rol onder de nieuwe Wro. Op 1 juli 2008 is het project afgerond.
3b	<b>Mogelijkheid tot het aanstellen accountmanagers (op specifieke woningbouwprojecten) binnen provinciale organisatie, verantwoordelijk zijn voor de voortgang, die actief opereren bij stagnatie (A5)</b>	medio 2007 gereed	koppeling Oi-nO traject, loopt volgens planning	Er zijn begin 2007 werkafspraken gemaakt over hoe om te gaan met het accounthouderschap voor specifieke projecten en/of ontwikkelingen. Het aanjaagteam woningbouw (of een door het aanjaagteam aangedragen deskundige uit de door ons ingestelde deskundigenpool) is eerste aanspreekpunt c.q. coördinerend procesmanager voor specifieke vertraagde complexe woningbouwplannen.
4	<b>Overige acties</b>	-----	-----	
4a	<b>M.i.v. 2006 jaarlijks beschikbaar stellen van een overzicht van geldstromen naar Utrechtse gemeenten (referentie bij financiële ondersteuning gemeenten bij bouwstagnatie) (M1)</b>	januari 2007, en volgende jaren	Volgens planning afgerond begin 2007	In januari 2007 is het overzicht aangaande de geldstromen in 2006 ("Overzicht financiële bijdrage van de provincie Utrecht aan de (individuele) gemeenten") beschikbaar gekomen en, ter voorbereiding van de statenverkiezingen, separaat aan de staten toegezonden.
4b	<b>In de cie. Deregulering van PS wordt onderzoek gedaan naar (onbedoelde) stapeling beperkende effecten in streekplan en naar mogelijkheden om provinciale eisen/regelgeving aan te passen aan landelijke wetgeving (A3).</b>	1 <sup>e</sup> kwartaal 2007 gereed	4e kwartaal 2007 (half jaar vertraging)	Het OTB heeft het onderzoek 'Pilot vermindering regelgeving en bureaucratie in verband met bouwstagnatie' uitgevoerd. De statencommissie vermindering regelgeving en bureaucratie heeft de aanbevelingen van het OTB overgenomen en de pilot afgerond. De afdeling RO is bezig met het plan van aanpak voor de nieuwe Wro per 1 juli 2008 (zie ook 3.a). De aanbevelingen van de statencommissie worden in het project opgenomen. De belangrijkste aanbevelingen zijn: - Geen provinciale eisen (bovenop het rijksbeleid) op het gebied van milieu. - Selectief zijn op het gebied van archeologie. - Geen extra eisen bovenop de Boswet.

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeenten alle vrijheid bieden om binnen de rode contouren zelf te bepalen waar ze bouwen.</li> <li>- Rode contouren tijdig aanpassen aan de bouwplannen op lange termijn.</li> <li>- Schrappen van specifieke inhoudsvereisten aan ruimtelijke afwegingen.</li> <li>- Proberen meer met vrijwaringszones te gaan werken.</li> </ul>
4c	<b>Jaarlijkse rapportage voortgang woningbouw t.b.v. monitoring woningbouw door PS via het houden van gesprekken met wethouders VH/RO en ontwikkelaars en woonconsumenten (A7.)</b>	jaarlijks 2 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> kwartaal	volgens planning	<p>Gedurende het hele jaar wordt cijfermateriaal verzameld, en wordt de voortgang van het PvA gemonitord. Twee maal per jaar (beperkt in het 2<sup>e</sup> kwartaal en uitgebreid in het 4<sup>e</sup> kwartaal) wordt hierover aan provinciale staten gerapporteerd.</p> <p>Zie voor cijfers m.b.t. voortgang woningbouw bijlage 2, alsmede het Jaarlijks verslag Wonen en Stedelijke vernieuwing.</p>
4d	<b>Informatie in eerste helft van 2008 op basis waarvan PS kunnen bepalen of de bouwproductie op koers ligt (3% woningtekort in 2015); zoniet dan ligt de keuze voor nieuwe bouwlocaties voor (A8 en M2).</b>	2 <sup>e</sup> kwartaal 2007 tot 2 <sup>e</sup> kwartaal 2008	volgens planning	In januari 2008 zal een geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefte prognose beschikbaar komen (ter vergelijking met de cijfers van de prognose van de commissie bouwstagnatie van eind 2005).

## **Bijlage 1**

### **Uitwerking voorstel financiële verevening uitleglocaties-binnenstedelijke opgave (actie 2f)**

In het plan van Aanpak inzake bouwstagnatie (actie 2f) is toegezegd te komen tot een voorstel voor een systeem van financiële verevening tussen uitleglocaties en binnenstedelijke woningbouw (als contractmanagement HvdH) ten behoeve van de eerste partiële herziening van het streekplan. Voor de betreffende motie zie kader verderop).

---

#### **Eindconclusie:**

**Op basis van de huidige wetgeving is een vereveningssysteem tussen uitleglocaties en binnenstedelijke woningbouw niet haalbaar. De nieuwe Grondexploitatiewet biedt per 1 juli 2008 ruimere mogelijkheden aan gemeenten voor kostenverhaal en verevening. Het is in lijn met de opvatting van VROM verstandig de resultaten ervan eerst in de praktijk te gaan volgen.**

**In 2009 kan vervolgens worden bezien in hoeverre een thematische structuurvisie “wonen” een noodzakelijk en adequaat instrument hierbij is. Hierbij kan ook gedacht worden aan het instrument van een provinciale verordening waarin de rode contouren van het streekplan worden opgenomen. Mogelijk dat het ministerie van VROM (in kader Wro-proof maken van de Nota Ruimte) de provincies gaat verplichten (via een instructie AMvB) een verordening vast te stellen voor de doorwerking van een nationaal ruimtelijk belang richting gemeentelijke ruimtelijke plannen. Onder meer wordt gedacht aan instructie AMvB 's voor "Bundelingsgebieden nationale netwerken" en "Bundeling". Deze AMvB's hebben onder meer betrekking op voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en concentratie van nieuwbouw.**

---

Het uitgangspunt is te komen tot een zgn. “rood voor rood”-regeling. Een nieuwe uitleglocatie (deels) buiten de rode contour wordt toegestaan onder voorwaarde dat er binnenstedelijk ook geïnvesteerd wordt. De nu functionerende “rood voor groen”-regelingen, zoals die in Hart van de Heuvelrug, gaan uit van ruimtelijke schaarste en draaien op een vrijwillige samenwerking tussen partijen. Limburg kent “verhandelbare ontwikkelingsrechten (VORM), rood wordt buiten de rode contour toegestaan indien elders een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd. Overigens is slechts één project in gang gezet.

Een kantekening bij de winstgevendheid van uitleglocaties (bij “rood voor rood-regelingen) is dat als marktpartijen de grond in handen (en dat is doorgaans in Utrecht het geval) is er een recht op zelfrealisatie en de waardevermeerdering gaat ook naar die partijen. Bovendien is ook na verwerving door de overheid steeds vaker sprake van hoge investeringen voor ontsluiting, infrastructuur en de kosten die samenhangen met de huidige wet- en regelgeving (luchtkwaliteit, geluid, veiligheid, bodem, archeologie, monumenten etc.)

**Onder de huidige wetgeving** kan de overheid op 3 manieren kosten verhalen:

1. Via de gronduitgifte via grondwaardevermeerdering kosten voor andere projecten betalen (alleen als de grond in eigendom is).
2. Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar met daarin een bijdrage aan andere projecten. Dit is alleen op vrijwillige basis mogelijk en de ontwikkelaar kan via de rechter terugvorderen als “onverschuldigde betaling”.
3. Door het heffen van baatbelasting, maar dit is omslachtig en complex en niet voor alle kosten

**De conclusie** is dat de kansen voor een werkbaar vereveningsinstrument in de huidige marktverhouding en met het nu beschikbare wettelijke instrumentarium klein zijn. Een oplossing is om als gemeente of provincie zelf gronden te verwerven. Maar de kosten (aankoop en rente) zijn hoog en (bijna) alle potentiële gronden zijn al verworven. Er zijn echter 2 ontwikkelingen die meer perspectief aan gemeenten bieden:

1. Op 1 juli 2008 (naar verwachting) treedt de nieuwe Wro met Grondexploitatiewet in werking. Verevening tussen plannen via een “kostensoortenlijst” wordt mogelijk gemaakt. Er is een wettelijke basis voor het sluiten van (privaatrechtelijke) vereveningsovereenkomsten op vrijwillige basis
2. Er loopt een VROM-onderzoek naar de inzet van grondwaardestijgingen bij de herstructurering van bedrijventerreinen (rood voor rood)

#### **Ad 1**

Onder de nieuwe Wro wordt het streekplan per 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie, waaraan andere overheden niet meer gebonden zijn. Buiten de rode contour kan de gemeente woningbouw in een (ontwerp)bestemmingsplan opnemen. De provincie kan dan als het provinciaal belang is het geding is:

- gewone interventie-instrumenten inzetten, zoals het instellen van beroep, het vaststellen van een inpassingsplan of het vaststellen van algemene regels door middel van een verordening
- een zienswijze indienen, wat de gemeente naast zich neer kan leggen
- een reactieve aanwijzing geven zodat een deel van het bestemmingsplan niet in werking treedt, mits in het voortraject een zienswijze is ingediend (zwaar instrument)



Wanneer de rode contouren worden opgenomen in de provinciale Wro-verordening kunnen gemeenten geen woningbouwprogramma buiten de rode contour plannen. Een door PS vast te stellen verordening is geschikt om de “harde” onderdelen van het streekplan (die de kern van het provinciale beleid vormen) op te nemen. Buiten de rode contour is dus vrijstelling of ontheffing van de provincie nodig.

De met de nieuwe Wro beschikbaar komende Grondexploitatiewet biedt verhaalsmogelijkheden voor het geval de overheid de grond niet in handen heeft. Het gaat om kostenverhaal en om bovenplanse verevening langs publiekrechtelijke weg. De bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties in de exploitatieopzet worden meegenomen in de vorm van een fondsbijdrage. Voorwaarde is dat er een structuurvisie is vastgesteld voor het gebied die een aanwijzing geeft voor de bestedingen.

Er is bovendien de mogelijkheid voor de provincie een (provinciedekkende) thematische structuurvisie voor “wonen” op te stellen, waarbij de ruimtelijke samenhang tussen de nieuwe uitleglocaties en de binnenstedelijke vernieuwing wordt aangegeven (met aanwijzingen over de bestedingen).

Ad 2.

De Minister van VROM heeft toegezegd (2 oktober 2007) dit de in de Grondexploitatiewet opgenomen ruimere mogelijkheden voor kostenverhaal en verevening ook voor woningbouwplannen eerst in de praktijk te willen volgen. Ze wil het onderwerp fondsbijdragen meenemen in de zgn. voorbeeldprojecten grondbeleid (planning?).

*Verkorte weergave motie*

PS verzoeken GS een systeem van financiële verevening bij uitbreiding en inbreiding uit te werken (aan te sturen door effectief contractmanagement), waarbij de werkwijze van het project “Hart van de Heuvelrug” als inspiratiebron kan dienen. Deze uitwerking bij de eerste (partiele) herziening van het streekplan aan de staten voor te leggen bij locatieontwikkeling tussen uitleglocaties en binnenstedelijke woningbouw. Hierbij wordt overwogen dat:

- met de aanwijzing van nieuwe uitleglocaties (verschuiving rode contour) de druk op de binnenstedelijke productie afneemt;
- het daarom aanbeveling verdient om een koppeling aan te brengen tussen uitbreiding en inbreiding;
- de provincie met gemeenten afspraken zou kunnen maken over het toestaan van nieuwe uitleglocaties in combinatie met extra binnenstedelijke inspanningen van diezelfde of andere gemeenten;
- dit wellicht zelfs een versnelling van de binnenstedelijke woningbouw oplevert.

## **Bijlage 2**

### **Voortgang woningbouw per gemeente, per 1 januari 2007 (incl. stand tot 1-9-2007)**

Deze rapportage voortgang woningbouw bevat een analyse van de productie en de perspectieven. Hiervoor zijn de opleveringen in 2006 en 2007 afgezet tegen het (indicatieve) woningbouwprogramma zoals dat in het streekplan voor de periode 2005-2015 is opgenomen.

In tabel 1 is te zien dat het aantal opgeleverde woningen in 2006 ca. 1.000 woningen is gedaald ten opzichte van 2005. Dit benadrukt in ieder geval dat de inspanningen in het kader van het aanjagen van de woningbouw maximaal moeten zijn c.q. blijven.

Hoewel de ervaring leert dat het aantal opleveringen in de tweede helft van het jaar met een nadruk op december bijna altijd hoger ligt, zijn de opleveringscijfers met ruim 2.800 woningen tot oktober 2007 niet hoopgevend. Het valt dus niet te verwachten dat het aantal van 7.300 (streekplan) of 8.500 (ad-hoc zie bouwstagnatie) nog wordt benaderd. Ook in 2007 zal dus achterstand worden opgelopen. Vooral in Utrecht, Amersfoort en Veenendaal zijn de cijfers laag.

Het aantal afgegeven bouwvergunningen ligt per 1 oktober 2007 nog maar op 2.450 (2006: 7.400 vergunningen). In Utrecht zijn er de lastige procedures en marktontwikkelingen en in Houten de afronding van de VINEX-taakstelling. In veel gemeenten blijkt ook relatief veel in de "pijplijn" te zitten. In Amersfoort worden de aantallen in 2007 gedrukt doordat eind 2006 vlak voor de wijziging van het Bouwbesluit een groot aantal bouwvergunningen is gepasseerd.

**Tabel 1**

Gebied	Opgeleverde woningen			Gemiddeld volgens streekplan programma	Achterstand t.o.v. streekplan programma	Achterstand in % t.o.v. streekplan programma	Opgeleverde woningen tot 1-10-2007
	2005	2006	totaal				
<b>SG Utrecht</b>	4.264	3.535	7.799	8.540	-741	8,7%	1.881
<b>SG Amersfoort</b>	1.626	1.230	2.856	3.888	-1.032	26,5%	510
<b>Sdg Zuidoost</b>	341	376	717	1.220	-503	41,2%	206
<b>Sdg West</b>	356	511	867	1.084	-217	20,0%	255
<b>Provincie Utrecht</b>	6.587	5.652	12.239	14.732	-2.493	16,9%	2.852
<b>Provincie Utrecht*</b>	6.587	5.652	12.239	17.732	-5.493	31,0%	2.852

\* incl. ophoging 15.000 woningen n.a.v. zie Bouwstagnatie

Als de cijfers in perspectief worden geplaatst dan ontstaat het volgende beeld. In het streekplan is voor de periode 2005 tot 2015 uitgegaan van totaal 73.660 woningen d.i. een gemiddelde jaarproductie van ca. 7.350 woningen. Als we naar de voortgang over 2 jaar kijken (is 20% van de streekplanperiode) dan is de achterstand opgelopen tot bijna 2.500 woningen (waarvan 1.700 woningen in 2006).

Als de aanbeveling van de zie Bouwstagnatie i.c. een ophoging van 15.000 woningen voor de totale periode wordt meegenomen (is plus 1.500 woningen per jaar) dan is de achterstand al opgelopen naar bijna 5.500 woningen in die korte periode van 2 jaar. Voor het stadsgewest Utrecht is in de woningbouwafspraken een hogere gemiddelde jaarproductie afgesproken dan het gemiddelde streekplanprogramma. In dit geval plus 1.500 woningen alleen al voor dit stadsgewest.

In tabel 2 is de woningbouwproductie per gemeente aangegeven en in hoeverre deze na 2 jaar het gemiddelde volgens het streekplanwoningbouwprogramma haalt.

In het **stadsgewest Utrecht** is vooral de binnenstedelijke herstructurering in de stad Utrecht en in Zeist (Kerkebosch 1.100 woningen) de oorzaak van verlate opleveringen. De verschillende bouwstromen in Leidsche Rijn draaien op maximale toeren. Hier ziet geen rek meer in. Zeer opvallend is dat de gemeente De Bilt (RIVM-terrein 150 won., stationslocatie Den Dolder 175 won.) in de afgelopen 2 jaar geen enkele woningen heeft gerealiseerd. Verder is er ook Maarssen (DSM-terrein) waar de 'lastige locaties' eveneens meer tijd nemen dan eerder verwacht. De gemeente Houten (ruim 600 woningen) en de gemeente IJsselstein (200 woningen) lopen overigens fors voor op de planning uit het streekplan.

De grootste absolute achterstand met ruim 1.000 woningen is te zien in het **stadsgewest Amersfoort** waar de gemeente Amersfoort in Vathorst met vertragingen kampt wegens de gestegen bouwtijd o.a. door het realiseren van ondergronds parkeren. In Bunschoten is een achterstand van ca. 250 woningen. Hier zijn een aantal binnenstedelijke locaties vertraagd; Spakenburg oost (125 woningen) en Koenraadswetering (150 woningen). Een ander voorbeeld is Leusden met vertraging in de uitbreidingswijk Tabakssteeg (900 woningen) die inmiddels zijn opgelost en Biesekamp (345 woningen).

**Tabel 2**

Gebied	Woningbouw programma Streekplan 2005-2015	Oplevering 2005	Oplevering 2006	Oplevering 2005 en 2006 (20%=streek planperiode)	Oplevering tot 1-10-2007
De Bilt	850	0	0	0,0%	0
Bunnik	300	49	34	27,7%	44
Houten	2.300	694	382	46,8%	332
Maarssen	1.150	7	97	9,0%	97
Nieuwegein	2.400	396	69	19,4%	0
Utrecht	31.200	2.699	2.745	17,4%	1.245
Vianen	500	11	42	10,6%	62
Ijsselstein	800	323	39	45,3%	87
Zeist	3.200	85	127	6,6%	14
<b>Stadsgewest Utrecht</b>	<b>42.700</b>	<b>4.264</b>	<b>3.535</b>	<b>18,3%</b>	<b>1.881</b>
Amersfoort	13.150	1.298	893	16,7%	216
Baarn	650	108	26	20,6%	10
Bunschoten	1.990	22	131	7,7%	65
Eemnes	450	32	23	12,2%	26
Leusden	1.500	9	6	1,0%	84
Soest	1.200	146	59	17,1%	58
Woudenberg	500	11	92	20,6%	51
<b>Stadsgewest Amers- foort</b>	<b>19.440</b>	<b>1.626</b>	<b>1.230</b>	<b>14,7%</b>	<b>510</b>
Utrechtse Heuvelrug	1.230	6	0	0,4%	0
Renswoude	150	22	51	48,7%	8
Rhenen	570	14	121	23,7%	108
Veenendaal	3.650	295	146	12,1%	85
Wijk bij Duurstede	500	4	58	12,4%	5
<b>Deelgebied Zuidoost</b>	<b>6.100</b>	<b>341</b>	<b>376</b>	<b>11,8%</b>	<b>206</b>
Abcoude	200	18	1	9,5%	4
Breukelen	485	128	8	28,0%	0
Loenen	300	46	4	16,7%	9
Lopik	300	22	65	29,0%	4
Montfoort	410	84	0	20,5%	15
Oudewater	270	6	7	4,8%	0
De Ronde Venen	1.510	25	253	18,4%	106
Woerden	1.945	27	173	10,3%	117
<b>Deelgebied West</b>	<b>5.420</b>	<b>356</b>	<b>511</b>	<b>16,0%</b>	<b>255</b>
<b>Provincie totaal</b>	<b>73.660</b>	<b>6.587</b>	<b>5.652</b>	<b>16,7 %</b>	<b>2.852</b>

In het **deelgebied Zuidoost** is de achterstand met relatief het grootst. Oorzaak is vooral de minimale productie in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, waar mede door de herindeling de woningbouw op een laag pitje heeft gestaan. In Veenendaal is m.n. de centrumlocatie Brouwerspoort in ontwikkeling achtergebleven.

In het **deelgebied West** heeft de gemeente Woerden een achterstand van bijna 200 woningen. Deze vertraging wordt met name veroorzaakt door de herontwikkeling van de wijk Snel en Polanen, hier heeft extra verdichting plaatsgevonden. Ook in de gemeente Oudewater is er een behoorlijke achterstand van ruim 40 woningen. Hier is vertraging bij het Scholenplan IHO (100 woningen) en de locatie Six /Westerwal (ca. 130 woningen).

### Conclusie

Het beeld over de afgelopen 2 jaar ziet er ongunstig uit. Net als in het verleden blijken de tekorten bijna systematisch op te lopen. Dit beeld is natuurlijk ook geconstateerd tijdens de inventarisatie en analyses van de cie Bouwstagnatie. Ook kunnen de maatregelen die in het Plan van Aanpak zijn opgenomen op deze korte termijn ook geen effect hebben. Wel heeft bijvoorbeeld het Aanjaagteam op projectniveau (kleine) successen kunnen boeken.

Duidelijk is nu al wel dat in de resterende jaren niet alleen de forse gemiddelde jaarproducties moeten worden gehaald, maar dat ook de nu reeds opgelopen achterstand van feitelijk 5.500 woningen moet worden ingelopen. Dat zal al een enorme inspanning vergen. Als de cijfers van de woningbouwproductie in begin 2008 beschikbaar komen kunnen is het mogelijk voor provinciale staten om te bepalen of de bouwproductie op koers ligt (3% woningtekort in 2015) en de keuze voor nieuwe locaties voorligt.