

# Concept-Kaderstelling Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen

## Inleiding

De provincie Utrecht kent een krachtige economische dynamiek, maar heeft ook als negatieve afgeleide daarvan een blijvend sterke groei van het aantal huishoudens en daarmee een sterk beslag op de schaarse (woon)ruimte.

Het provinciaal fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (SBW) met € 60 miljoen (indicatief) geeft de provincie de mogelijkheid gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van de binnenstedelijke woningbouwopgave. Het doel is een efficiënte benutting van het binnenstedelijk gebied (binnen rode contouren) om daarmee de druk op het buitengebied te doen afnemen. Een ander doel is het geven van een kwaliteitsimpuls aan het stedelijk gebied.

Concreet betekent dat 2 opgaven voor het binnenstedelijk gebied:

**1. Het ondersteunen van de kwantitatieve opgave (om ruim 73.000) woningen tussen 2005 en 2015 te realiseren**

Uit recent onderzoek blijkt dat er voor de totale streekplanopgave precies voldoende zgn. harde capaciteit is, maar er zijn zorgen over de hiervoor noodzakelijke jaarlijkse woningbouw productie

**2. Het ondersteunen van de kwalitatieve opgave om complexe en gevarieerde woningbouw mogelijk te maken**

Het realiseren van binnenstedelijke woningen is doorgaans complex met lange procedures (sloop-nieuwbouw, functieverandering) door conflicterende belangen en knellende wet- en regelgeving. Maar geld, deskundigheid en organisatiekracht zijn (vooral bij gemeenten) ook veelvuldig het struikelblok.

## Uitgangspunten

- De provinciale steun beperkt zich tot gemeenten en moet zo efficiënt mogelijk worden ingezet.
- Binnen de Samenwerkingsagenda met gemeenten worden die projecten geselecteerd die binnen de kaders van dit fonds SBW vallen.
- Er wordt ook een beroep gedaan op combinaties met andere provinciale fondsen (o.a. Sanering hinderlijke bedrijven, Duurzaamheid, Ruimtelijk Actieplan, Starterslening, regeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap etc.). Maar verder ook op steun van het Aanjaagteam woningbouw, Deskundigenpool en andere provinciale expertise.
- Het geld moet met zo weinig mogelijk rompslomp aan gemeenten beschikbaar gesteld worden.
- Er worden enkele meetbare prestaties van de ontvangers verwacht die binnen de coalitieperiode (begin 2011) moeten zijn (en kunnen) voldaan.
- De provinciale steun moet zoveel mogelijk zichtbaar (visueel o.i.d.) en aansprekend worden ingezet.
- Doel- en rechtmatigheid van uitgaven uit het Fonds SBW moeten worden geborgd in nog op te stellen verordeningen (regelingen), met aandacht voor staatssteun.
- In de afweging moet als het gaat om geld geprioriteerd worden (hoog of laag bedrag) ook bestaat de mogelijkheid dat enkele gemeenten/projecten uit de Samenwerkingsagenda niet worden gehonoreerd.

## Criteria voor verlening

- 1. Er is in het betrokken project/de gemeente sprake van een substantiële netto toevoeging van woningen binnenstedelijk. (m.n. provinciaal belang)**  
**of**
- 2. Er is sprake van een te kwantificeren kwaliteitsverbetering (integraal sociaal/fysiek), substantiële versnelling of van het stimuleren van het bouwen voor doelgroepen en nieuwe woonvormen. (gemeentelijk en provinciaal belang)**

## **Inrichting Fonds SBW**

1.

Een belangrijke insteek is het bevorderen van de binnenstedelijke woningbouw in kwantitatieve zin. Het blijkt lastig om in de praktijk bij financiële ondersteuning van gemeentelijke projecten een directe relatie te leggen tussen de financiële behoefte in een project en de noodzaak tot ondersteuning, Planexploitaties zijn vaak niet transparant genoeg om te kunnen doorgronden, vooral als er belangrijke andere partijen belangen hebben (corporaties, projectontwikkelaars, eigenaren etc.).

Vanuit de wens om zo direct en eenvoudig mogelijk het doel te bereiken is het voorstel om een bijdrage per netto toe te voegen woning te verstrekken, niet zijnde woningen in VINEX-locaties of in productie zijnde/vergunde woningen. De tegenprestatie van de gemeente is dat er binnen de coalitieperiode (van de provincie) tot begin 2011 een onomkeerbaar moment is bereikt (getekende samenwerkingsovereenkomst, bouwrijp maken etc.) zodat de woningen met zekerheid worden gerealiseerd. De reden hiervoor is dat op de korte termijn niet op basis van opgeleverde woningen kan worden afgerekend. Het opleveren van woningen is zoals bekend - van plan tot oplevering - meestal een proces van 5 jaar of meer. Dezelfde vorm wordt gehanteerd door het rijk bij de zgn. locatiesubsidies voor de stadgewesten Utrecht en Amersfoort.

Per project moet de gemeente aangeven in hoeverre er netto aantallen woningen toegevoegd worden. In aantal gevallen kan het gaan om het creëren van schuifruimte elders, waardoor per saldo toch een netto woningtoevoeging plaatsvindt. In de grote gemeenten als bijvoorbeeld Utrecht en Amersfoort is het redelijk te stellen dat die netto toevoeging elders al ruimschoots wordt gecompenseerd.

Van geval tot geval worden beoordeeld of er sprake is van een extra inspanning die door de provincie gesteund moet worden. De gemeente moet aantonen (meetbaar) in hoeverre met provinciale steun tot een versnelling dan wel een beperking van de vertraging kan worden gekomen.

***Het voorstel is om een gerichte bijdrage te verstekken van € 5.000 per netto toegevoegde woning voor een totaal van € 30 miljoen (betreft dus 6.000 woningen).***

2

In een gespannen woningmarkt als de provincie Utrecht zijn er verschillende groepen die in de knel komen omdat hun financiële mogelijkheden of hun specifieke woningbehoefte niet of alleen met hulp valt te realiseren. In de Samenwerkingsagenda zijn veel projecten opgenomen die hier onder vallen. Bijvoorbeeld de behoefte aan jongerenhuisvesting, het omzetten van kantoren in betaalbare woonruimte, seniorenhuisvesting en huisvesting in combinatie met voorzieningen (woon-zorg). Ook het kunnen voorzien in een gevarieerd woningaanbod voor doelgroepen en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook zijn er vragen om het leveren van een bijdrage voor een pilot Communicatieplan in het kader van herstructurering, het beschikbaar stellen van een zware procesmanager of het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek etc.

***Het voorstel is voor dit pakket een bedrag beschikbaar te stellen van: € 9 miljoen\*.***

3.

In het Coalitieakkoord zijn de gemeenten Houten, Maarsse, Nieuwegein, Veenendaal, Vianen en Woerden en IJsselstein op basis van het tweede Sociaal Rapport genoemd als gemeenten met wijken die een veelheid van problematiek kennen (werkloosheid, onveiligheid, schooluitval, verouderde woningen). Aan deze groep worden toegevoegd de gemeente: De Bilt, Bunschoten, Soest en Zeist, omdat daar een vergelijkbare problematiek voorkomt. De leefbaarheid (sociaal/fysiek) staat hier flink onder druk. Ook in de sfeer van preventieve maatregelen om urgente problemen op termijn te voorkomen, valt hier veel te winnen. In eerste instantie zal naar de projecten uit de Samenwerkingsagenda worden gekeken. Indien die niet binnen de kaders van dit Fonds SBW passen, zal vervolgens in overleg met de betrokken gemeenten naar eventuele alternatieven worden gezocht. Er zullen in overleg met de gemeenten een beperkt aantal zichtbare en aansprekende projecten worden uitgekozen waaraan de provinciale bijdrage wordt gelabeld.

***Het voorstel is om voor deze 7 gemeenten in totaal beschikbaar te stellen: € 11 miljoen\*\*.***

4.

In de Samenwerkingsagenda hebben Utrecht en Amersfoort ondersteuning gevraagd bij hun stedelijke vernieuwingsopgave (Utrecht-Vernieuwt en Amersfoort-Vernieuwt). Grote maatschappelijke problemen zijn er zoals bekend in de zgn. Krachtwijken (c.q. Vogelaarwijken). Provinciale steun daarbij is urgent nodig. Het idee is om beide steden te helpen en op basis van de door hen gemaakte actieplannen per wijk een bijdrage te verstrekken. Hier ligt de onderbouwing van de vraag. Er zullen in overleg met de gemeenten een aantal zichtbare en aansprekende projecten worden uitgekozen waar de provinciale bijdrage op basis van enkele meetbare prestaties kan worden vastgelegd.

***Het voorstel is om per krachtwijk (Utrecht- Kanaleneiland, Ondiep, Overvecht, Zuilen en Amersfoort-Kruiskamp) € 2 miljoen beschikbaar te stellen. In totaal dus € 10 miljoen\*\*.***

\* een bijdrage per woning uit 1 mag niet gestapeld op bijdragen die onderdeel uitmaken van projecten in 2, 3 en 4

\*\* gemeenten uit 3 en 4 komen ook voor budgetten 1 en 2 in aanmerking

### **Verdeling**

**Budget 1:** (30 miljoen voor alle 29 gemeenten: bij € 5.000 per woning = 6.000 woningen)

Alle gemeenten worden gevraagd voorstellen in te dienen. Geen voorrang voor de projecten uit de Samenwerkingsagenda. Verdeling op basis van netto toe te voegen woningen.

**Budget 2:** (9 miljoen voor alle 29 gemeenten)

Alle gemeenten worden gevraagd voorstellen in te dienen. Voorrang voor de projecten uit de Samenwerkingsagenda (voorzover vallend binnen dit kader)

**Budget 3:** (11 miljoen voor 11 gemeenten)

Alleen voor deze 11 gemeenten. Voorrang voor de projecten uit de Samenwerkingsagenda (voorzover vallend binnen dit kader)

**Budget 4:** (10 miljoen voor 2 gemeenten, 2 miljoen per krachtwijk)

Alleen voor de 5 krachtwijken.

### **Verwante regelingen/instrumenten**

Vanuit de projecten in de Samenwerkingsagenda zijn er veel raakvlakken met andere beschikbare provinciale fondsen of middelen. Waar mogelijk zal worden gezocht naar combinaties; bijvoorbeeld bij het verplaatsen van een hinderlijk bedrijf met vervolgens invulling woningbouw, het realiseren van een groenzone met hoogwaardige verblijfsvoorzieningen in een probleemwijk. Maar andersom vanuit de sociale invalshoek van leefbaarheid kan er weer een beroep op het Fonds SBW worden gedaan.

Concrete fondsen zijn: Sanering hinderlijk bedrijven, Duurzaamheid, Ruimtelijk Actieplan (offensief binnenstedelijke locaties) Maar ook de regelingen voor Starterleningen, Collectief particulier opdrachtgeverschap, Stimulering Vernieuwend Bouwen en Wonen, de Sociale Agenda, Utrechtse Jeugd Centraal en Welthuis! 2.

### **Voorbeelden ter illustratie**

Een voorbeeld van een project uit budget 1:

In een 60-er jaren woonwijk wordt een sociaal/fysieke herstructurering gepleegd, met sloop/nieuwbouw waardoor ook een minder eenzijdig woningaanbod ontstaat. Er is in deze wijk geen sprake van netto toevoeging van woningen, eerder een gelijkblijvend aantal. Op een iets verderop gelegen locatie kunnen ca. 200 woningen worden gerealiseerd, een aantal bedrijven moet worden verplaatst, ca. 80 woningen kunnen op korte termijn worden gerealiseerd vooruitlopend op de ontwikkeling van het gehele terrein. De gemeente legt hier veel geld op toe. Per saldo is er dus een netto toevoeging. In dit voorbeeld geeft de provincie een steun van € 400.000 (80 x € 5.000 per woning).

In de praktijk is het nu de regel om eerst te gaan bouwen en dan te slopen. Vooral om de maatschappelijke acceptatie te vergroten. Er is dan zgn. schuifruimte nodig.