

2010WMC76 bijlage 1

Jaarlijks Verslag Wonen en Stedelijke Vernieuwing

2009

22 juni 2010
Gedeputeerde Staten van Utrecht

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Recente beleidsontwikkelingen op hoofdlijnen	4
<u>Deel A: Uitvoering 2009 collegeprogramma Wonen en Stedelijke Vernieuwing</u>	
Inleiding	6
Hoofdstuk 1: Wat wilden we bereiken?	6
Hoofdstuk 2: Activiteiten en resultaten Uitvoeringsprogramma	6
<u>Deel B: Verslag Wonen en Stedelijke Vernieuwing 2009</u>	
Inleiding	10
Hoofdstuk 1: Woningbouw algemeen	10
1.1 Woningbouwontwikkeling tot nu toe	10
1.2 Voortgang woningbouw/aanpak woningbouwstagnatie	11
1.3 Aanjagen woningbouw	12
1.4 Transformatie kantoren	13
1.5 Fonds Stedelijk Bouwen en wonen	13
1.6 Samenwerkingsagenda	14
1.7 Woningbouwafspraken 2005-2010/Besluit Locatiegebonden subsidies	14
1.8 Verstedelijkingsafspraken 2010-2020	14
Hoofdstuk 2: Stedelijke Vernieuwing	15
2.1 Stimuleringsfonds, thema stedelijke vernieuwing	15
2.2 Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing	16
Hoofdstuk 3: Doelgroepen	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Startersfonds	17
3.3 Tijdelijke Stimuleringsregeling Vernieuwend Bouwen en Wonen	17
3.4 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	18
3.5 Huisvesting statushouders	19
3.6 Programma Wel Thuis!	20
3.7 Nieuw wonen door de generaties heen	20
3.8 Woonruimteverdeling	20
Hoofdstuk 4: Ruimtelijke ontwikkelingen en wonen.	21
4.1 Structuurvisie en Ruimtelijk actieprogramma	21
4.2 NV Utrecht, Ontwikkelingsvisie Noordvleugel 2015-2030	21
4.3. Groen Hart/migratiesaldo nul	22
Bijlage 1: voortgang woningbouw per deelgebied en gemeente, 2005 tot en met 2009	23
Bijlage 2: provinciale inzet 2009 op woningbouwprojecten	25

Inleiding

Jaarlijks doen wij verslag van de activiteiten en beleidsresultaten/-effecten van de provincie Utrecht op het terrein van wonen en stedelijke vernieuwing.

Het verslag is een aanvulling op de begrotingscyclus (Jaarrekening en tussentijdse bestuursrapportages) omdat in die documenten het accent sterk ligt op de relatie met de begroting..

Het verslag is opgedeeld in twee delen:

- Deel A geeft in het kort de opgaven in het coalitieakkoord/uitvoeringsprogramma, kaderstellende besluiten door PS en (de stand van zaken van) de uitvoering weer.
- Deel B geeft een uitgebreidere beschrijving van de activiteiten en resultaten/-effecten op gebied van wonen en stedelijke vernieuwing in 2009.

Als afzonderlijke bijlage is bijgevoegd de jaarlijkse Nota woningbouwlocaties 2009.

Dit verslag gaat over 2009, met waar relevant, een beperkte doorkijk naar de komende periode.

De verslagperiode kenmerkte zich, naast de reguliere taken, door de uitvoering van het coalitieakkoord '2008-2011, Accent 2008 Slagvaardig verder'. Kaderstelling door Provinciale Staten heeft met name in 2008 (en voorgaande jaren) plaatsgevonden.

Kenmerken verslagperiode

In de 2^e helft van het jaar 2008 manifesteerde zich de wereldwijde kredietcrisis, waardoor er o.a. woningmarktproblemen ontstonden; enerzijds doordat de financiering van de nieuwbouw steeds lastiger werd en anderzijds door de opkomende vraaguitval. De kredietcrisis werd in de laatste maanden van 2008 gevolgd door voortekenen die wezen op een mogelijke economische recessie. In 2009 was de economische recessie in volle hevigheid een feit, met alle negatieve gevolgen van dien voor de woningmarkt.

Wegvallend vertrouwen van (potentiële) kopers op de woningmarkt, terughoudendheid bij hypotheekverstrekkers, bouwbedrijven die slechte vooruitzichten hebben, stagnatie in de verkoop van bestaande woningen, toenemende druk op de bestaande huurwoningvoorraad. De doorstroming is nagenoeg tot stilstand gekomen. Alleen voor starters op de woningmarkt leken er nog mogelijkheden te zijn.

De woningproductie in 2009 bleek overigens nog redelijk op peil te zijn gebleven; er was duidelijk sprake van een 'pijplijneffect'. De bouw van woningen was al gestart in het jaar daarvoor en/of de bouw kon in 2009 worden gestart omdat de financiering (bij de realisator en/of kopers) in 2008 'rond' gekomen was. Er zijn nu (voorjaar 2010) duidelijke signalen vanuit de markt dat de woningbouw landelijk gezien in 2010, maar ook nog in volgende jaren fors zal terugvallen. Daarbij worden door marktpartijen zelfs aantallen genoemd van minder dan de helft van de 'normale' productie.

De woningcorporaties geven aan dat niet te kunnen compenseren met extra huurwoningproductie. Hun investeringsruimte is door de ontwikkelingen in de afgelopen tijd beperkter geworden.

Recente beleidsontwikkelingen op hoofdlijnen

Rijksbeleid: maatregelen van het kabinet

Op 29 januari 2009 heeft de minister voor Wonen, Wijken en Integratie in een brief aan de Tweede Kamer een beknopte toelichting gegeven op door het kabinet voorgestelde maatregelen in het kader van de economische recessie.

Het kabinet benadrukte de eigen verantwoordelijkheden van de verschillende partijen, maar was bereid daarbij wel te ondersteunen. Zij ziet het niet als haar taak om alle marktrisico's voor investeerders af te dekken, maar wel om de woningmarkt in beweging te houden.

Het kabinet heeft op het terrein van de woningmarkt de volgende maatregelen genomen.

- Tijdelijke verruiming van de mogelijkheden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw per 1 juli 2009. Dat maakt het voor woningcorporaties mogelijk om delen van projecten (en daarmee de risico's van deze projecten) van commerciële partijen met een geborgde lening over te nemen en deze (tijdelijk) te verhuren. De grens was voor de maximale stichtingskostengrens voor sociale woningbouw was € 200.000,- en is verhoogd naar € 240.000.
- Verbetering van de werking van de Woonlastenfaciliteit (WLF) in het Nationaal Hypotheek Garantiefonds (NGH). Eigenaarbewoners met een door de NHG geborgde hypotheek die buiten hun schuld in betalingsproblemen komen, kunnen een beroep doen op de Woonlastenfaciliteit. Hierbij wordt tijdelijk (een deel van) de rente- en aflossingsverplichting overgenomen.
- Een tijdelijke verhoging per 1 juli 2009 van de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 265.000 naar € 350.000 tot 2011.
- Een financiële impuls in 3^e tranches (totaal € 395 miljoen) voor gemeenten die knelpunten hebben bij de start van de uitvoering van bouw- en herstructureringsprojecten. In 2009 zijn er 2 tranches verdeeld voor een totaal bedrag van € 264 miljoen. In 2010 volgt een derde tranche.

Gemeentebestuur: stimuleren van partijen.

De voortgang van de woningbouw is bij veel gemeenten, juist nu tijdens de recessie, een belangrijk thema. Gemeenten hebben naar mogelijkheden gezocht om knelpunten te voorkomen dan wel op te lossen.

Er is een veelheid (in verscheidenheid) aan maatregelen door gemeenten in voorbereiding en/of inmiddels al genomen en een groot aantal Utrechtse gemeenten heeft gebruik kunnen maken van de 1^e en 2^e tranche van financiële impuls van het kabinet (66 projecten).

Corporatiebestuur: financieringsproblemen

In het algemeen zeggen corporaties in de provincie nog steeds bereid te zijn om te investeren in bestaande wijken en in de bouwproductie. Dit constateren wij op basis van onze eigen ervaringen, onder meer vanuit het Aanjaagteam woningbouw. Maar tegelijkertijd merken we ook dat veel corporaties tegen hun investeringgrenzen aanlopen. Niet zelden is het de eigen RvC die aangeeft dat ambities moeten worden aangehouden. De stagnatie van de verkoop van bestaand bezit die geld moet genereren voor nieuwbouw maakt ook dat de inkomsten minder zijn dan gepland.

Veel huurders kiezen in deze onzekere tijden voor zekerheid. Men stelt een verhuizing uit. Dat betekent dat er minder mutaties zijn in het woningbezit. Veel corporaties voeren een huursprong in bij een mutatie. Deze inkomsten zijn nu dus ook minder. Dit is ook van de gevolgen van de Europese regelgeving per 1 januari 2010 die wil dat huurwoningen alleen bestemd zijn voor huishoudens tot €33.000,-/jaar. Blijf zitten waar je zit en verroer je niet is het credo van veel huurders.

Een steeds groter probleem voor de corporaties is de herhuisvesting van 'stedelijke vernieuwingsurgenten'. Een kwalitatieve impuls in het kader van stedelijke vernieuwing in de grootschalige naoorlogse flatwijken betekent vaak ook vervanging van een deel van de sociale woningbouw door een ander (duurder) segment van de woningmarkt. Dus komen er vaak minder woningen terug op die locatie.

Corporaties geven signalen af dat de herhuisvesting van de 'stedelijke vernieuwingsurgenten' een grote druk legt op het reguliere woningaanbod in de sociale sector en de weerstand van bewoners daardoor oeneemt. Die druk is door de huidige situatie op de koopwoningenmarkt toch al veel groter. De stedelijke

vernieuwingsopgave dreigt daardoor ernstig te stagneren. Corporaties pleiten daarom voor verruiming van de ruimtelijke mogelijkheden voor herhuisvesting om ook hun stedelijke vernieuwingstaak op een aanvaardbare manier voor de zittende bewoners te kunnen uitvoeren.

Overige (commerciële) marktpartijen: geen onverantwoorde risico's nemen.

De marktpartijen hebben twee problemen: de ingezakte vraag naar woningen én de weigering van banken om leningen te verstrekken voor goede, en toch nog goed verkopende, projecten.

De (commerciële) marktpartijen heben overigens een duidelijke lijn gekozen. Als niet ten minste een x-percentage van de woningen verkocht is (doorgaans rond de 70 %) wordt niet gestart met de realisatie van het project. De continuïteit van het bedrijf wordt niet in de waagschaal gesteld.

In 2009 zijn veel ontwikkelaars belangrijk teruggaan in aantal medewerkers. Bij aannemers is dat proces inmiddels ook gaande. Faillissementen komen er steeds meer. Veel kennis is inmiddels verdwenen.

Deel A: Uitvoering 2009 collegeprogramma Wonen en Stedelijke Vernieuwing

Inleiding

In dit deel van het verslag staan de resultaten van de provincie op het gebied van wonen en stedelijke vernieuwing kort weergegeven. Uitgangspunt hierbij is de opgave in het college-/uitvoeringsprogramma. De informatie in dit deel (en meer informatie) is meer beschrijvend terug te vinden in deel B van dit verslag.

Hoofdstuk 1: Wat wilden we bereiken?

Doelen Uitvoeringsprogramma

De doelstelling van wonen en stedelijke vernieuwing is een provinciale woningmarkt die voldoende kansen biedt voor iedereen in een leefbare woonomgeving. Daarbij zijn in het Uitvoeringsprogramma de volgende speerpunten benoemd:

1. Het terugdringen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.
2. Meer starters kunnen een eigen woning verwerven.
3. Het toepassen van vernieuwende duurzame woonconcepten.
4. Het realiseren van woningbouw voor alle doelgroepen.
5. Verbeteren van woon- en leefmilieu in wijken en buurten.
6. Meer woonruimtezoekenden ontwikkelen gezamenlijk een woningbouwplan.

Hoofdstuk 2: Stand van zaken Uitvoeringsprogramma

Wat wilden we bereiken: Het terugdringen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.	
Wat is er in 2009 gedaan?	Wat is het (te verwachten) resultaat?
In juni 2008 is door het vorige college een notitie Bouwen en Wonen aan Provinciale Staten aangeboden met nadere voorstellen. In mei 2009 hebben wij een vervolgnotitie bouwen en wonen aan PS aan.aangeboden.	PS hebben in mei 2009 ingestemd met de conclusie dat er geen extra ruimtelijke mogelijkheden komen voor 7.000 woningen extra(tot 2015 en dat (los van de uitkomsten van rekenmodellen) het hoogst haalbare is maximaal in te zetten op het op peil houden van de woningbouwproductie in deze provincie. Dit door o.a. de inzet van het provinciale Aanjaagteam Woningbouw (o.a. instrument van de deskundigenpool) en het aan gemeenten beschikbaar stellen van middelen uit het Fonds Stedelijke Bouwen en Wonen. Verder is een Taskforce voor het transformeren van kantoren in het leven geroepen (externe partijen/deskundigen) die in het 1 ^e kwartaal van 2010 moet rapporteren.
In het kader vande uitvoering van de op 4 juli 2008 door Provinciale Staten aangenomen motie Rijnenburg hebben wijin 2008 opdracht verleend voor een onderzoek naar de optimalisatiemogelijkheden van Rijnenburg.	In maart 2009 is de Notitie Rijnenburg met de resultaten van het verkeersonderzoek besproken in de commissie RGW. Uit het onderzoek is gebleken dat op deze locatie een aantal van 7.000 woningen maximaal haalbaar is. Op basis van een masterplan

	van de gemeente Utrecht is het aannemelijk dat er voor 2015 woningen worden opgeleverd.
Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten de tijdelijke verordening Knelpuntenpot woningbouwstagnatie vastgesteld. Deze regeling voorziet – onder strikte voorwaarden – in een garantstelling of rentekorting voor woningbouwprojecten waarbij een door de recessie onstane ‘laatste’ knelpunt moet worden opgelost.	Er is 1 rentekortingsubsidie definitief en er zijn 4 aanvragen voor rentekorting in behandeling per 31 december 2009. Daarnaast is 1 aanbod gedaan voor provinciale garantstelling. Er zijn 3 aanvragen voor garantstelling in voorbereiding.
Het Aanjaagteam woningbouw richt de aandacht al enige tijd op een bredere inzet: integrale aanpak wonen, zorg, duurzaamheid; in 2009 is daarnaast met name transformatie van kantoorgebouwen een belangrijke focus geworden.	In 2009 zijn via het aanjaagteam 44 projecten bij 15 gemeenten ondersteund met inzet vanuit de deskundigenpool . Hiermee zijn zo’n 4.400 woningen gemoeid. Naast de eerder genoemde Taskforce kantorentransformatie heeft het stimuleren van de transformatie in de praktijk al bijzondere aandacht gehad van het aanjaagteam. Het aanjaagteam is bij zo’n 6 potentiële mogelijkheden betrokken (geweest).
Nadat de provinciale startersregeling in november 2008 door Provinciale Staten is vastgesteld is de regeling in 2009 daadwerkelijk tot uitvoering gekomen. Er is op 23 januari 2009 een uitvoeringsovereenkomst gesloten met Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn).	In het verslag van 2008 gaven wij het volgende aan: ‘Hoewel naar verwachting huizenprijzen (licht) gaan dalen, blijven woningen door het voorzichtige beleid van banken en toename werkloosheid, voor starters moeilijk te bereiken. Niet voorspelbaar is welk effect dat zal hebben op de vraag naar een starterslening. In 2009, het eerste jaar dat de regeling van kracht is, is voor 141 startersleningen een beroep gedaan op de provinciale startersregeling. Als deze lijn wordt doorgetrokken, dan zijn er nog voor ongeveer 260 startersleningen middelen beschikbaar.

Wat wilden we bereiken:	
Het toepassen van vernieuwende duurzame woonconcepten	
Wat is er in 2009 gedaan?	Wat is het (te verwachten) resultaat?
Nadat Provinciale Staten op 23 juni 2008 de Tijdelijke Stimuleringsregeling Vernieuwend Bouwen en Wonen hebben vastgesteld is de stimuleringsregeling in werking getreden.. In 2009 is actief, maar nog wel – door andere prioriteiten als gevolg van de economische recessie - wat te beperkt, geweest op het bestaan van deze regeling,	In 2009 zijn 3 vernieuwende projecten ondersteund. De verwachting is dat de middelen die beschikbaar zijn voor de regeling in 2010 volledig zijn benut.

Wat wilden we bereiken: Het realiseren van woningbouw voor alle doelgroepen en Verbeteren van woon- en leefmilieu in wijken en buurten.	
Wat is er in 2009 gedaan?	Wat is het (te verwachten) resultaat?
In mei 2008 hebben Provinciale Staten het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (FSBW) vastgesteld. Nadat in oktober 2008 de uitvoering van het fonds met de verdeling van de 1 ^e tranche (€27,5 miljoen) is gestart, was er in juni 2009 de verdeling van de 2 ^e tranche (€32,5).	Er zijn met de 2 ^e tranche 54 projecten gehonoreerd in 24 gemeenten. De looptijd van deze 2 ^e tranche is tot 1 januari 2013. (De looptijd van de 1 ^e tranche is tot 1 januari 2011). In totaal (1 ^e tranche en 2 ^e tranche) wordt met de inzet van het fonds de realisatie van 6.000 woningen ondersteund. Daarnaast worden 43 stedelijke vernieuwingsprojecten ondersteund. Het beeld eind 2009 is dat enkele projecten wat betreft de deadline voor de 1 ^e tranche (2011) in de 'gevaarzone' kunnen komen.

Wat wilden we bereiken: Meer woonruimtezoekenden ontwikkelen gezamenlijk een woningbouwplan.	
Wat is er in 2009 gedaan?	Wat is het (te verwachten) resultaat?
Op 10 september 2008 hebben Provinciale Staten het Plan van Aanpak 'Samen bouwen aan de buurt, ondersteuning Collectief Particulier Opdrachtgeverschap door de Provincie Utrecht (augustus 2008) vastgesteld. In 2009 is actief bekendheid gegeven aan de mogelijkheid van provinciale ondersteuning van initiatieven, o.m. door het Aanjaagteam woningbouw.	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn positieve geluiden van gemeenten; er is besef dat CPO toevoegt aan kwaliteit, vernieuwend bouwen, passend voor specifieke doelgroepen (starters, ouderen, mensen met beperking) • Er worden inmiddels 7 initiatiefgroepen ondersteund en met 5 gemeenten zijn afspraken gemaakt over het opzetten van een of meer CPO-projecten. De verwachting is dat in 2010 nog een aantal initiatieven kunnen worden ondersteund. Nagegaan wordt op welke wijze CPO meer structureel kan worden bevorderd.

Deel B: Jaarlijks Verslag Wonen en Stedelijke Vernieuwing 2009

Inleiding

De opbouw van dit deel van het Jaarlijks verslag is als volgt. Het eerste hoofdstuk gaat over woningbouw in brede zin. Hoofdstuk 2 behandelt activiteiten en regelingen op gebied van stedelijke vernieuwing en binnenstedelijk bouwen. In hoofdstuk 3 komt de woonruimteverdeling aan de orde. Het vierde hoofdstuk stipt kort wonen en zorg aan.

Deel B wordt afgesloten met een hoofdstuk over enkele algemene ontwikkelingen op gebied van wonen en stedelijke vernieuwing.

Hoofdstuk 1: Woningbouw

1.1 Woningbouwontwikkeling tot nu toe.

In deze paragraaf is een overzicht opgenomen met de woningbouwcijfers van 2005 tot en met 2009. De opleveringen in de verschillende jaren zijn afgezet tegen het (indicatieve) woningbouwprogramma zoals dat in het Streekplan 2005-2015 (nu Ruimtelijke Structuurvisie) is opgenomen. In bijlage 1 staan enkele overzichten met uitsplitsingen naar jaartal en gemeente.

Tabel 1: woningproductie (2005 t/m 2009)

Gebied	Opgeleverde woningen 2005	Opgeleverde woningen 2006	Opgeleverde woningen 2007	Opgeleverde woningen 2008	Opgeleverde woningen 2009
SG Utrecht	4.264	3.535	3.947	3.726	4.033
SG Amersfoort	1.626	1.230	1.262	1.854	1.637
DG Zuidoost	341	376	345	328	291
DG West	356	511	710	574	477
Provincie Utrecht	6.587	5.652	6.264	6.482	6.438

Bron: CBS april 2010

In tabel 1 is te zien dat er in 2009 wat betreft de opleveringen van nieuwbouwwoningen vrijwel hetzelfde beeld als in 2008 is te zien. De gevolgen van de bouwstagnatie als gevolg van de kredietcrisis hebben dus nog niet doorgewerkt. In feite ook niet verwonderlijk omdat deze woningbouw ca. 2 jaar ervoor is gestart, voordat er sprake was van een kredietcrisis ('pijplijn').

De volgende tabel geeft weer wat de achterstand is ten opzichte van het Streekplanprogramma.

Tabel 2: woningproductie t.o.v. het Streekplanprogramma (2005 t/m 2009)

Gebied	Opgeleverde woningen 2005 t/m 2009 (bron: CBS april 2010)	Gemiddeld volgens Streekplan- programma	% gerealiseerd tov gemiddeld Streekplan programma
SG Utrecht	19.505	21.575	9,6%
SG Amersfoort	7.609	9.720	21,7%
DG Zuidoost	1.681	2.825	40,5%
DG West	2.628	2.710	3,0%
Provincie Utrecht	31.423	36.830	14,7%

In de jaren 2005 tot en met 2009 zijn ruim 31.000 woningen opgeleverd. Dit betekent dat t.o.v. het streefprogramma van het streekplan meer dan 5.000 woningen de komende jaren ingelopen zouden moeten worden. Het is niet realistisch dat van de markt te verwachten. De eerder genoemde problemen op de woningmarkt als gevolg van de recessie zullen grote negatieve effecten gaan krijgen op de aantallen op te leveren woningen in de eerstkomende jaren. Vooral de grotere bouwstromen in Amersfoort-Vathorst en Utrecht–Leidsche Rijn kennen momenteel afzetproblemen tot wel ca. 50%.

Een indicatie voor de komende jaren is bovendien dat het aantal afgeven bouwvergunningen in 2009 relatief laag is (in 2009 minder dan 5.000 tegen 7.500 in 2008). De verwachting is dus dat vooral de jaren 2010 en 2011 een forse dip in de productie zullen laten zien en als de crisis langer duurt zal dat ook in 2012 het geval zijn.

Woningproductie in deelgebieden

Regionaal is er een sterk verschillend beeld.

In het **stadsgewest Utrecht** zijn het afgelopen jaar meer woningen opgeleverd dan in 2008. Vooral in De Bilt, Utrecht en IJsselstein was dat het geval. Een forse bijdrage was er in Utrecht met citycampus MAX met bijna 1.000 huur- en koopappartementen voor studenten en starters. In IJsselstein was er de productie in het kader van de afronding van Zenderpark, het Groene Balkon..

In het **stadsgewest Amersfoort** zijn 200 minder woningen dan in 2008 opgeleverd. Vooral in Bunschoten stond in 2009 weinig gepland en is na de afronding van Koenraadswetering en Spakenburg-Oost de productie teruggelopen.

Het **deelgebied Zuidoost** heeft net als het voorgaande jaar de grootste relatieve achterstand ten opzichte van het Streekplan. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen ligt iets onder het aantal van 2007, waardoor de achterstand verder is toegenomen. In Renswoude zijn de eerste 50 woningen in Beekweide opgeleverd. Een oorzaak van de daling ligt voor een deel in de geringe productie in Veenendaal-Oost.

Het **deelgebied West** ligt bijna op streekplanniveau. Dit ondanks het feit dat er in 2008 minder woningen zijn opgeleverd dan het vorige jaar. In Abcoude zijn in het Stationsgebied (Broekzijdsewetering) ruim 100 woningen opgeleverd. In Woerden is de productie in Snel en Polanen stabiel gebleven, maar zijn er minder kleinere woningbouwprojecten elders in de gemeente opgeleverd.

1.2 Voortgang woningbouw/aanpak woningbouwstagnatie

In maart 2009 is een Notitie Rijnenburg (afgeleid uit de notitie Bouwen en Wonen van juni 2008) met de resultaten van een verkeersonderzoek besproken in de commissie RGW. Uit het onderzoek is gebleken dat op deze locatie een aantal van 7.000 woningen maximaal haalbaar is. Op basis van een masterplan van de gemeente Utrecht is het aannemelijk dat er voor het jaar 2015 woningen worden opgeleverd.

In mei 2009 hebben PS ingestemd met de Vervolgotie Bouwen en Wonen als sluitstuk van de Commissie Onderzoek Bouwstagnatie uit 2006. Hierin is geconstateerd dat er geen extra ruimtelijke mogelijkheden komen voor 7.000 woningen en dat (los van de uitkomsten van rekenmodellen) het hoogst haalbare is maximaal in te zetten op het op peil houden van de woningbouwproductie in deze provincie. Dit door o.a. de inzet van het provinciale Aanjaagteam Woningbouw en de deskundigenpool en het aan gemeenten beschikbaar stellen van middelen uit het Fonds Stedelijke Bouwen en Wonen. Concreet zijn voorstellen gedaan voor op opzetten van een Taskforce voor het transformeren van kantoren naar woningen en o.a. een project wonen boven winkels.

Daarnaast is de Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie op 21 september 2009 door PS vastgesteld. Het is onderdeel van de provinciale Versnellingsagenda ter bevordering van de regionale economie Hiermee kan de

provincie (met terugvallende gelden uit het Fonds stedelijk bouwen en Wonen) een beperkt aantal woningbouwprojecten die door de kredietcrisis in zwaar zijn terecht gekomen, net dat laatste zetje geven zodat de bouw toch gestart kan worden. Dit vaak in combinatie met stimuleringsregelingen van rijk en gemeenten. Harde voorwaarden zijn dat de bouwvergunning onherroepelijk is, dat de start bouw daadwerkelijk binnen zes maanden plaats vindt en dat de stagnatie een direct gevolg van de kredietcrisis is. Onder deze en andere strikte voorwaarden kan dus een subsidie worden verleend in de vorm van een rentekorting op aan te trekken leningen (€ 2 miljoen beschikbaar voor gemeenten en bouwende partijen) of garantstellingen te verstrekken tot een maximaal € 20 miljoen aan gemeenten, corporaties en (woon)zorginstellingen.

In december 2009 is één bod gedaan voor een garantstelling en is één aanvraag voor een rentekorting gehonoreerd. Nog eens 3 zijn concreet aanvragen voor garantstelling zijn in voorbereiding c.q. in behandeling en over enkele andere projecten vindt oriënterend overleg plaats. Er zijn 4 aanvragen voor een rentekorting in behandeling.

1.3 Aanjagen woningbouw.

Vanaf het begin van de kredietcrisis heeft het aanjaagteam haar inspanningen geïntensiveerd. Juist in deze recessietijd is het van belang dat het Aanjaagteam gemeenten blijft ondersteunen bij projecten die dreigen om te vallen of (net) niet van start kunnen gaan. Naast gemeenten en corporaties, weten ook ontwikkelende en/of bouwende partijen, waaronder ook zorgpartijen, het aanjaagteam steeds beter te vinden. Zij komen in veel gevallen met het Aanjaagteam in gesprek op advies van gemeenten of corporaties waarmee zij samenwerken. Ook zien wij vaker een aantal verschillende partijen gezamenlijk bij het aanjaagteam aan tafel, bijvoorbeeld een ontwikkelaar samen met een gemeente.

In 2009 zijn via de **deskundigenpool** van het aanjaagteam in 15 gemeenten tijdelijke deskundigen (zoals procesmanagers, projectleiders en mediators) ingezet op 44 projecten (ca. 4.400 woningen),. Daarnaast zijn in 16 gemeenten voor 27 projecten deskundigen zoals planeconomen en bouwkostenadviseurs met kortstondige opdrachten ingezet om gemeenten te ondersteunen bij de (door-)ontwikkeling van de woningbouwplannen.

In de meeste gemeenten worden meerdere projecten door de ingeschakelde deskundige ondersteund. Sommige gemeenten hebben al meer dan één keer een beroep op inzet via de deskundigenpool gedaan. Gemiddeld is een procesmanager zo'n 6 maanden actief in een gemeente, waarbij de inzet circa 1,5 tot 2 dagen per week gedraagt. De opdrachten van planeconomen e.d. zijn aanzienlijk korter. Deze opdrachten variëren van enkele dagen tot maximaal 3 maanden.

In bijlage 2 is een overzicht van de inzet van deskundigen in 2009 opgenomen.

Met de **projectenbank** brengt het aanjaagteam partijen bij elkaar om woningbouwprojecten doorgang te laten vinden. Gemeenten, corporaties en ontwikkelaars kunnen projecten met een bouwvergunning (waarbij de realisatie dreigt vast te lopen) aanmelden, net zoals bedrijven die in dergelijke projecten geïnteresseerd zijn. In 2009 heeft een aantal marktpartijen aangeboden projecten van woningbouwcorporaties te helpen ontwikkelen. Het gaat hierbij ook om woningbouwprojecten met zorgelementen. Vertrouwelijkheid staat bij het 'matchen' voorop.

Om de twee maanden komt de **digitale nieuwsbrief** van het Aanjaagteam woningbouw uit. Dat dit een goed platform is om het netwerk te informeren blijkt uit het gestaag groeiende aantal abonnees. Er zijn nu ongeveer 1000 leden van allerlei partijen; variërend van gemeenten tot ontwikkelaars, zorgpartijen en adviesbureaus.

1.4 Transformatie van kantoren

Transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar woningen betekent efficiënt ruimtegebruik binnen de rode contouren. In de provincie staan veel kantoren (structureel) leeg. Een substantieel deel hiervan is in potentie geschikt voor transformatie naar woningen.

Het aanjaagteam brengt in kaart welke factoren knelpunten opleveren en stimuleert de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen. Hiervoor wordt onder andere samengewerkt met het ministerie van VROM. Daarnaast is contact gelegd met de tien gemeenten waar leegstaand vastgoed het grootste probleem vormt en waar transformatie dus een nuttige rol kan spelen.

Ook worden er over dit onderwerp bijeenkomsten georganiseerd voor gemeenten, o.a. over het instrument 'de Transformatiewijzer' (juli 2008) en een werkbijeenkomst over structurele leegstand van kantoren en transformatiemogelijkheden (februari 2009). Tijdens deze laatste bijeenkomst hebben de aanwezige bestuurders van de gemeenten aangegeven dat zij graag meer willen doen op het gebied van transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen. Om echter niet allemaal het wiel opnieuw uit te vinden, wilden zij dit graag gezamenlijk en met de provincie doen. Het aanjaagteam heeft vervolgens het initiatief genomen voor de Taskforce transformatie: een groep van circa 20 bestuurders en specialisten uit gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en bouwers/aannemers. De taskforce is in een viertal sessies bij elkaar geweest en heeft een rapport gepubliceerd: conclusies en aanbevelingen van de Taskforce transformatie.

Het aanjaagteam werkte in 2009 tevens aan een aantal concrete projecten, waaronder scans voor gebouwen in de gemeente Utrecht, Leusden, Houten en Maarssen, een geluidsadvies voor een ander kantoorgebouw in Utrecht, mediation tussen partijen voor een project met ondermeer de Stichting Tijdelijk Wonen (Utrecht), en een 'wonen boven winkels' project in Amersfoort.

1.5 Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (SBW)

In mei 2008 hebben Provinciale Staten het fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (SBW) vastgesteld. Het fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (PS mei 2008) beoogt vooral de binnenstedelijke woningbouwproductie te stimuleren om de druk op het buitengebied te doen afnemen. Verder is er ondersteuning van gemeenten meer in de zin van stedelijke vernieuwing (sociaal/fysiek). De projecten uit de met gemeenten opgemaakte Samenwerkingsagenda zijn, voorzover ze binnen de kaders van deze regeling passen, meegenomen.

Verdeling in budgetten

Met een indeling in vier deelbudgetten levert het fonds een bijdrage aan zowel het versnellen van woningbouw als groot- én kleinschalige stedelijke vernieuwingsinitiatieven.

Op hoofdlijnen is de inrichting van het fonds SBW als volgt:

- **Budget 1:** Bijdrage van € 5.000,- per netto toe te voegen woning (alle gemeenten).
- **Budget 2:** Bijdrage voor een pakket stedelijke vernieuwingsactiviteiten t.b.v. een gevarieerd aanbod woningen, voor doelgroepen en het verbeteren van de leefbaarheid (alle gemeenten).
- **Budget 3:** Bijdrage voor de 11 suburbane middelgrote gemeenten met een sociaal-economische problematiek.
- **Budget 4:** Bijdrage voor de actieplannen in het kader van de 5 Krachtwijken in Utrecht en Amersfoort.

Na de verdeling 1^e tranche van € 27,5 miljoen (oktober 2008), is in juni 2009 de 2^e tranche van het fonds SBW ter grootte van € 32,5 miljoen verdeeld. De 2^e tranche betreft alleen nog de budgetten 1, 2 en 3 en loopt tot 1 januari 2013. De marktomstandigheden bij de verdeling van de 2e tranche zijn compleet veranderd in vergelijking met de situatie ten tijde van de inrichting van het fonds. Als gevolg van de crisis blijkt dat steeds meer projecten vertraging op lopen of dreigen om te vallen. De toch al lastig te ontwikkelen binnenstedelijke woningbouwlocaties krijgen het hierdoor nog zwaarder.

Er zijn voor deze tranche 113 projectaanvragen ontvangen voor een totaal bedrag van € 87,5 miljoen. Binnen het beschikbare budget konden 54 projecten in 24 gemeenten gehonoreerd worden. Met een bijdrage uit de 2^e tranche van het Fonds SBW wordt de realisatie van zo'n 3900 woningen ondersteund. Totaal (incl. de 1^e tranche) worden er met het fonds 6.000 woningen ondersteund.

1.6 Samenwerkingsagenda

De uitvoering van de projecten van de Samenwerkingsagenda zijn voor zover de projecten betrekking hebben op wonen en/of stedelijke vernieuwing met name gerelateerd aan financiële ondersteuning uit het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen. Het gaat daarbij om 18 projecten. In het voorjaar van 2010 komt er een volgende voortgangsrapportage over de Samenwerkingsagenda aan Provinciale Staten.

1.7 Woningbouwafspraken 2005-2010/Besluit Locatiegebonden Subsidie

Eind 2004 zijn de woningbouwafspraken 2005-2010 in de regio Utrecht en het Stadsgewest Amersfoort ondertekend tussen het Rijk, de provincie en de (samenwerkende) gemeenten. Hiermee zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in de periode 2005 t/m 2009 (Stadsgewest Amersfoort: 9.700; BRU: 23.695). Het Rijk stelt daarvoor geld uit het Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS) beschikbaar (Stadsgewest Amersfoort: € 8,4 miljoen; BRU: € 63,26 miljoen).

De provincie is budgethouder voor stadsgewest Amersfoort; het BRU vervult deze rol voor het BRU-gebied.

De besteding van de subsidie in het BRU-gebied wordt geregeld in de uitvoeringsafspraken Regionaal Structuurplan (RSP). De besteding van de subsidie in het stadsgewest Amersfoort is geregeld in het Convenant Afstemming woningdifferentiatie 2005-2010 stadsgewest Amersfoort dat in november 2005 is ondertekend.

In de woningbouwafspraken voor stadsgewest Amersfoort is een productie van 9.700 woningen opgenomen voor de periode tot 2010 (streefaantal). Voor een deel hiervan, 5.778 woningen, stelt het Rijk BLS-budget beschikbaar. Bovenop dit aantal moet de regio nog 600 extra woningen realiseren, dit is een oude afspraak met het Rijk uit 2004 die ook in het convenant is opgenomen. Voor deze extra woningen boven de 5.778 is echter geen BLS-geld beschikbaar. De afspraak met het Rijk is dus: de regio realiseert $5.778 + 600 = 6.378$ woningen in de periode 2005-2010.

De afgesproken aantallen te realiseren woningen met het Rijk, de 6.378 woningen, zijn behaald in de periode tot 2010. Tot en met december 2009 zijn 7.882 woningen gerealiseerd. Het BLS-budget van het Rijk is daarmee zeker gesteld. Er moet wel geconcludeerd worden dat het hogere streefaantal van 9.700 woningen niet gehaald is in deze BLS-periode. Er is t.o.v. het streefgetal een achterstand van 1.818 woningen.

In het BRU-gebied is het afgesproken aantal woningen (23.695) is niet gehaald; tot en met 2009 zijn 20.726 woningen gerealiseerd.

1.8 Verstedelijkingsafspraken 2010-2020.

In het Bestuurlijk Overleggen Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) van november 2009 zijn nieuwe Verstedelijkingsafspraken voor de regio's Utrecht en Amersfoort vastgesteld. Hierin zijn de gezamenlijke ambities van rijk en regio voor de verstedelijkingsopgave in de periode 2010-2020 voor beide regio's vastgelegd. In de afspraken is op hoofdlijnen ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave per regio, zijn algemene uitgangspunten bij de uitvoering verwoord, zijn belangrijke woningbouwgerelateerde gebiedsontwikkelingen benoemd (prioritaire gebiedsontwikkelingen die door Rijk en regio van groot belang geacht worden voor de realisatie van de verstedelijkingsdoelstellingen) en zijn afspraken gemaakt over thema's die randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van de woningbouwgerelateerde gebiedsontwikkelingen. De Verstedelijkingsafspraken (cq onderdelen van) kunnen jaarlijks in het BO MIRT worden geagendeerd (verdere uitwerking; aanpassing).

In tegenstelling tot de woningbouwafspraken 2005-2010 zijn er geen rijksmiddelen verbonden aan de woningbouwopgaven. Er is overigens aan de nieuwe afspraken vooralsnog geen vervolg gekoppeld met het hiervoor (1.7. Woningbouwafspraken 2005-2010) genoemde Besluit Locatiegebonden Subsidies.

Voor de Regio Utrecht is opgenomen dat in de periode 2010-2020 de woningbouwmogelijkheden in regio Utrecht 36.400 woningen zijn. Hiervan is 85 à 90% netto toevoeging. De verwachting is dat hiervan 65 à 70% binnen bestaand stedelijk gebied (cq rode contouren) zal worden gerealiseerd.

Voor de Regio Amersfoort is opgenomen dat in de periode 2010-2020 de woningbouwmogelijkheden in regio Amersfoort 14.500 woningen zijn. Hiervan is 85 à 90% netto toevoeging. De verwachting is dat hiervan tenminste 40% binnen bestaand stedelijk gebied (cq rode contouren) zal worden gerealiseerd.

Daarnaast wensen Rijk en de regio's dat het woningaanbod goed aansluit bij de kwalitatieve woonvraag en -voorkeuren, met name voor starters en ouderen, rekening houdend met de beschikbare bestaande voorraad.

In de praktijk blijken bij de prioritaire gebiedsontwikkelingen (waaronder restopgave Leidse Rijn, Rijnenburg, Vathorst, Vathorst-west en in beide regio's diverse binnenstedelijke locaties) knelpunten naar voren te komen die leiden tot risico's voor de realisatie van het woningbouwprogramma. Het is van belang dat deze knelpunten worden weggenomen. Er zijn (proces-)afspraken gemaakt over de volgende thema's: tracé hoogspanningslijnen, basisnet/vervoer gevaarlijke stoffen, buisleidingen, radervelden, luchtkwaliteit (rekenmethodiek), transformatie kantoren en groen en recreatie/recreatie om de stad. Ook hebben Rijk en regio afgesproken de voortgang van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave, te gaan monitoren.

Hoofdstuk 2: Stedelijke vernieuwing

2.1 Stimuleringsfonds, thema stedelijke vernieuwing

In de Voorjaarsnota 2004 is een investeringsimpuls voor strategische woningprojecten voorgesteld als concreet uitvoeringsinstrument van het provinciaal beleid op het terrein van kwaliteit van het stedelijk gebied, in het bijzonder wonen. Dit Stimuleringsfonds moet gemeenten ondersteunen c.q. in staat stellen om op een aantal strategische projecten een steviger positie in te nemen als het gaat om de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma. In 2005 zijn de kaders vastgesteld waarbinnen het thema stedelijke vernieuwing moest worden uitgewerkt. Provinciale Staten hebben hiervoor € 11.42 miljoen gereserveerd. De uitvoering en de inzet van het totale budget heeft een looptijd t/m 2011.

In eerste instantie zijn er zes projecten geselecteerd. In een later stadium is er nog een (tweede) project in Nieuwegein (Binnenstad/Hollandse IJssel/Wateras) aan toegevoegd.

Gemeente	Project
Baarn	Nieuwe Oosterhei
Nieuwegein	Lekboulevard – Hoog Zandveld
Nieuwegein	Binnenstad/Hollandse IJssel/Wateras
Soest	Dorpsplein/Soesterberg
Veenendaal	De Binnenronde
Woerden	Defensie-eiland
Zeist	Vogelwijk

Het aantal nieuwe woningen in de projecten die direct met een provinciale bijdrage wordt gerealiseerd is naar schatting circa 1100 (sloop circa 500-600 woningen). Als de projecten geheel (en maximaal) worden uitgevoerd gaat het om ruim 2.200 woningen (sloop circa. 800-900 woningen).

Prestatieovereenkomsten met gemeenten

Met alle gemeenten zijn specifieke afspraken gemaakt over prestaties, uitvoering, verantwoording, financiering en betalingsritme. Deze zijn vastgelegd in prestatieovereenkomsten; ondertekening hiervan heeft plaatsgevonden in 2006 en 2007.

Voortgang,

In 2008 is Provinciale Staten over een tussentijdse stand van zaken geïnformeerd. De algemene conclusie is dat inmiddels het merendeel van de afgesproken prestaties in 2009 is gerealiseerd. In 2009 zijn drie projecten volledig gerealiseerd, twee projecten worden in 2010 afgerond en de laatste twee projecten krijgen in 2011 een afronding.

2.2 Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)

Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) is een brede doeluitkering op het gebied van wonen, ruimte, milieu, cultuurhistorie en grootschalig groen. Het ISV richt zich van oudsher in eerste instantie op de verbetering (door fysieke ingrepen) van de woon- en leefomgeving, mede ter ondersteuning van verbeteringen op andere terreinen. Op grond van de Wet stedelijke vernieuwing (Wsv) zijn de provincies budgethouder van het ISV voor de zogenoemde ‘niet-rechtstreekse’ gemeenten. In de provincie Utrecht zijn dat alle Utrechtse gemeenten met uitzondering van Utrecht en Amersfoort.

ISV-2

Vanaf 2005 is het tweede tijdvak van het ISV ingegaan, dit loopt tot en met 2009 (ISV-2).

De ambitie van de provincie in ISV-2 ligt bij het realiseren van extra woningen in naoorlogse buurten en wijken. Maatstaf daarbij is de integrale kwaliteitsverbetering. Om versnippering te voorkomen is het beperkte budget (25 mln. Rijks- en 3 mln. provinciaal geld) bij de ISV-2 verdeling effectief en gericht toebedeeld aan de grootste bedreigingen en kansen. In 2005 zijn alle ISV-2 middelen verdeeld.

In 2009 was de inzet concreet gericht op het ondersteunen van gemeenten bij het uitvoeren van de doelstellingen van hun ISV-2 programma's en projecten en het actief inspringen bij knelpunten. Hiervoor zijn door het jaar heen diverse gesprekken met gemeenten gevoerd en hebben alle gemeenten in het eerste halfjaar een voortgangsrapportage ingediend. De realisatie van de meeste projecten ligt in grote lijnen op koers. Door stimulatie en mee denken is er een versnelling in de voortgang geboekt. De gemeenten hebben nog de mogelijkheid om de nog uitstaande prestaties in 2010 te realiseren.

Het jaar 2009 is het laatste jaar van het tweede ISV-tijdvak. De gemeenten moeten in juli 2010 hun eindverantwoording bij de provincie in te dienen. Om gemeenten daarop voor te bereiden zijn er aan het eind van 2009 een tweetal bijeenkomsten gehouden over de verantwoordingssystematiek. Gemeenten hebben hier dankbaar gebruik van gemaakt.

ISV-3

In het eerste kwartaal van 2009 heeft het Rijk een nieuw Rijksbeleidskader voor de ISV-3 periode van 2010-2015 vastgesteld. Aan de hand van het Rijksbeleidskader is een provinciaal beleidskader voor de ISV-3 periode opgesteld. De provinciale doelstelling die centraal staat is het verbeteren van de leefbaarheid van wijken en buurten in de provincie Utrecht. De nadruk ligt vooral op de wijkenaanpak. Half december 2009 is door Provinciale Staten het Uitvoeringskader stedelijke vernieuwing “Meer focus op kwaliteit stedelijk gebied” vastgesteld.

De verdeling van de beschikbare middelen (ca. € 13 miljoen) vindt in april 2010 plaats.

Hoofdstuk 3: DOELGROEPEN

3.1. Algemeen

De provincie Utrecht stimuleert gemeenten bij het opstellen van een integrale gemeentelijke woonvisie. Het is belangrijk dat gemeenten via zo'n visie aangeven wat zij willen en dat ze daarover met partijen communiceren. Het kunnen beschikken over een kwalitatief goede gemeentelijke woonvisie essentieel voor de communicatie met gemeenten over bijvoorbeeld de uiteenlopende doelgroepen, stimuleringsmaatregelen/-fondsen, de ruimtelijke ordening of de Huisvestingswet. Er wordt met gemeenten meegedacht over de opzet en inhoud van de visie. Ook wordt deelgenomen aan de diverse bijeenkomsten die gemeenten organiseren om input te krijgen voor de visie. In 2009 is dit onder andere gedaan voor de woonvisies van de gemeente Utrecht en het Bestuur Regio Utrecht.

3.2. Startersfonds provincie Utrecht

Het bereikbaar maken van koopwoningen voor starters op de woningmarkt is één van de speerpunten van het Uitvoeringsprogramma 2007-2011 van ons college. Een starterslening is inmiddels een beproefd middel om starters een financieel steuntje in de rug te geven bij de koop van een eerste huis. De starterslening overbrugt met een renteloze lening het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximaal te lenen bedrag door de starter volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Veel gemeenten bieden deze starterslening inmiddels aan en ook het Rijk draagt bij aan de kosten. Door nu ook een Startersfonds provincie Utrecht in het leven te roepen kunnen nog meer startersleningen verstrekt worden.

De provinciale startersregeling is in januari 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Er is éénmalig een bedrag van € 5.000.000,- in het Startersfonds gestort. De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) voert de starterlening uit voor gemeenten en Rijk en voert dat inmiddels ook uit voor de provinciale deel van de starterleningen. Eind januari 2009 heeft de ondertekening van een deelnemingsovereenkomst met SVn plaatsgevonden.

Het aantal gemeenten dat in 2009 wordt ondersteund met de provinciale startersleningen bedraagt 14. Het gaat om de volgende gemeenten: Amersfoort, Bunschoten, De Ronde Venen, IJsselstein, Leusden, Loenen, Lopik, Nieuwegein, Renswoude, Rhenen, Utrecht, Veenendaal, Vianen en Zeist. In totaal zijn er in 2009 141 provinciale startersleningen verstrekt. De gemiddelde bijdrage voor het provinciale deel (= 50 % van de totale lening) is ca. € 17.500 en voor de ondersteuning van een gemeentelijke starterslening is dat 25 % i.c. gemiddeld € 10.000.

3.3. Tijdelijke Stimuleringsregeling Vernieuwend Bouwen en Wonen

Op 23 juni 2008 is de Tijdelijke Stimuleringsregeling Vernieuwend Bouwen en Wonen door Provinciale Staten vastgesteld. Deze stimuleringsregeling moet partijen (zoals gemeenten, corporaties, stichtingen, projectontwikkelaars) stimuleren om te experimenteren met bouwen en wonen. Belangrijk is dat een substantieel deel van de experimenten gericht is op starters, lage inkomens en/of duurzaamheid. Voor de regeling is € 800.000 beschikbaar. Per project kan er maximaal € 100.000 subsidie worden verleend.

Thema's waarbinnen een subsidieaanvraag ingediend kan worden, zijn:

- *Klimaatbestendig bouwen* (wonen gecombineerd met water en/of groen);
- *Transformatie* (bijvoorbeeld transformeren van bedrijfslocaties naar woningen);
- *Flexibel bouwen* (een gebouw kan worden aangepast aan een nieuwe functie of een nieuwe indeling).

In 2009 zijn drie vernieuwende initiatieven gesubsidieerd. Twee van de drie initiatieven richten zich op participatie van burgers bij woningbouw, namelijk een initiatief van senioren die collectief een duurzaam seniorencomplex gaan ontwikkelen en het ontwikkelen van een concept waarbij kopers gedurende het hele

bouwproces invloed uit kunnen oefenen (een vernieuwende tussenvorm van traditionele bouw en particulier opdrachtgeverschap).

Het andere innovatieve project dat in 2009 een bijdrage heeft ontvangen vanuit deze regeling is een project om een ambtswoning in Driebergen volledig energieneutraal te renoveren. Dit is dan ook het eerste energieneutrale monument van Nederland. Het project heeft verschillende ambities, namelijk: het stimuleren van duurzaam onderhoud en renovatie binnen de bestaande woningvoorraad specifiek voor historische en monumentale woonhuizen; het ontwikkelen van duurzaamheidsdenken in de bestaande bouw; het introduceren van een integrale benadering van duurzaamheid voor overheden en specialistische commissies en het ontwikkelen van een unieke woning (een ademend energieneutraal monument).

De regeling loopt door tot januari 2011.

3.4. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De provincie Utrecht is in 2008 begonnen met de uitvoering van een project om ‘Collectief Particulier Opdrachtgeverschap’ (CPO) te stimuleren en te ondersteunen. Dit project dat is opgenomen in het collegeprogramma heeft een looptijd van 2008-2011. In het collegeprogramma is hiervoor een bedrag van € 200.000,- gereserveerd. Daarnaast is ruim € 600.000 beschikbaar gesteld door het ministerie van VROM. Bij CPO realiseert een groep particulieren gezamenlijk een woningbouwplan.

Ondersteuning op 2 hoofdlijnen

De ondersteuning van de provincie op het terrein van CPO bestaat uit 2 hoofdlijnen:

- *Ondersteunen van gemeenten:* de provincie biedt gemeenten ondersteuning met inhoudelijke expertise om knelpunten bij de ontwikkeling en realisatie van CPO-projecten te voorkomen. Daarbij kan het gaan om ondersteuning bij de beleidsvoorbereiding of bij de uitvoering van een concreet project. Inmiddels zijn met 5 gemeenten concrete afspraken gemaakt over het opzetten van een of meer CPO-projecten.
- *Ondersteunen van initiatiefgroepen:* de provincie levert zowel inhoudelijke als financiële ondersteuning aan initiatiefgroepen die een CPO-project willen realiseren. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefgroepen zo weinig mogelijk last hebben van bureaucratische rompslomp bij het aanvragen van de ondersteuning. Daarom biedt de provincie de ondersteuning aan in de vorm van externe expertise. Het is dit eerste jaar lastig gebleken om vanuit de provincie in contact te komen met initiatiefgroepen. De provincie is voor initiatiefgroepen geen ‘vanzelfsprekende’ relatie: groepen zoeken meestal in een concrete gemeente naar woonmogelijkheden; de provincie is daarbij op ‘afstand’. Mede door onze PR-initiatieven (flyer, handboek, website) beginnen op dit moment de contacten met verschillende initiatiefgroepen toe te nemen. Inmiddels is er ondersteuning geboden aan zeven initiatiefgroepen.

Stand van zaken en tussenbalans eind 2009

Na de inzet van het eerste jaar op het terrein van CPO kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt als soort tussenbalans;

- Er is toenemende belangstelling voor het onderwerp CPO. Gemeenten en andere partijen zien in CPO kansen om concreet inhoud te geven aan ‘vraaggericht bouwen’.
- Het ondersteuningsaanbod van de provincie (de inzet van externe expertise) sluit goed aan bij de behoefte van gemeenten. Door de inzet van externe expertise kunnen gemeenten op een snelle manier de concrete stap zetten van globaal beleid naar een concrete aanpak.
- Initiatiefgroepen beschouwen de ondersteuning van de provincie als laagdrempelig. De subsidie van €5.000 in de initiatieffase helpt hen om in de lastige opstartfase te komen tot enkele concrete stappen (oprichten rechtspersoon, plan van aanpak etc.)
- De doelgroepbenadering van CPO ‘werkt’: CPO sluit aan bij specifieke wensen van doelgroepen die in de bestaande markt onvoldoende worden bediend (starters, duurzaam, ouderen).
- Veel projecten zijn nog in de oriëntatie/ initiatieffase. Dit geldt zowel voor gemeenten als voor initiatiefgroepen.
- Het effect van de crisis op de mogelijkheden voor CPO-projecten is nog onduidelijk. Enerzijds komen er door de crisis projecten/locaties vrij die voor CPO gebruikt worden (o.a. Wijk bij Duurstede). Anderzijds geldt ook hier dat de stagnerende huizenmarkt de voortgang van CPO-

projecten kan belemmeren (zeker als leden van een initiatiefgroep eerst de eigen woning moeten verkopen).

3.5 Huisvesting statushouders

Gemeenten krijgen halfjaarlijks van het Rijk een taakstelling voor het huisvesten van asielzoekers met een verblijfsstatus ('statushouders'). De provincie heeft krachtens de Huisvestingswet (artikel 60 e.v.) toezicht op de wijze waarop gemeenten deze taak uitvoeren. Sinds de wijziging van de Huisvestingswet in mei 2005 heeft de provincie geen rol meer in het toezicht op het BRU.

In de verslagperiode 2009 hadden de gemeenten die onder provinciaal toezicht stonden tot taak gezamenlijk 708 statushouders te huisvesten. Dit aantal bestond uit 312 reguliere statushouders en 396 extra personen die onder de Regeling 'Afwikkeling nalatenschap oude Vreemdelingenwet', de zogenoemde Generaal Pardonregeling vielen (GP). De taakstelling voor de GP startte op 1 juli 2007 en liep tot 1 januari 2010.

De gemeenten moesten in 2009 dus aanzienlijk meer statushouders huisvesten dan in 2008 (708 t.o.v. 550). Desondanks hebben de gemeenten die onder provinciaal toezicht stonden redelijk gepresteerd. De gemeenten hebben in totaal 272 reguliere statushouders gehuisvest tegenover een taakstelling van 312 personen (87%). Van de 396 te huisvesten generaal pardonners zijn er in 2009 250 aan woonruimte geholpen. Per 1 januari 2010 is de Regeling Generaal Pardon afgesloten. De gemeenten hebben dus niet volledig voldaan aan hun opdracht. In overleg tussen Rijk, IPO, VNG en WGR+regio's is in december 2009 afgesproken dat gemeenten die hun taakstelling Generaal Pardon niet geheel hebben kunnen realiseren hierop niet zullen worden afgerekend. De totale landelijke opdracht om ca 28000 gepardonnerden te huisvesten is overigens wel gelukt. Vooral de G-32 gemeenten zijn er in geslaagd meer dan de hun opgedragen taakstelling te vervullen.

Gemeenten kunnen en moeten zich nu weer geheel richten op de uitvoering van de taakstelling Regulier. Deze taakstelling blijft de komende perioden hoog. Een tiental gemeenten loopt bij deze taakstelling inmiddels fors achter. Het toezicht richt zich vooral op deze gemeenten en is geïntensiveerd.

Knelpunten

Als algehele oorzaak voor de tegenvallende prestaties bij de huisvesting van reguliere statushouders/gepardonnerden noemen veel gemeenten het sterk teruglopen van de mutatiegraad in de beschikbare woningvoorraad. Vooral de kleinere gemeenten zeggen hier tegenaan te lopen. Gemeenten konden daardoor over weinig woningen beschikken voor deze doelgroep. Veel woningbouwprojecten stagneren door de recessie en nieuwe projecten komen mondjesmaat van de grond. De doorstroming stagneert daardoor. Verschillende gemeenten geven ook aan dat men druk bezig is met herstructureringsprojecten wat vaak gepaard gaat met het slopen van woningen. De mensen die deze woningen moesten verlaten krijgen voorrang bij de toewijzing van de opgeleverde nieuwbouwwoningen. Veel gemeenten zeggen bovendien te maken te hebben met een groot aantal 'reguliere' urgente woningzoekenden.

Een structureel probleem is de onevenwichtigheid tussen vraag en aanbod van woningen. De groep statushouders bestaat nu voor het overgrote deel uit alleenstaanden. Dit geeft steeds meer problemen bij de huisvesting van alleenstaanden aangezien nog steeds vrijwel uitsluitend eengezinswoningen beschikbaar worden gesteld en mondjesmaat woningen voor alleenstaanden.

Bestuurlijk overleg

In ons bestuurlijk overleg met diverse gemeenten en op een door ons georganiseerde werkconferentie (4 september 2009) hebben wij gemeenten er op gewezen dat vooral in dit kader onorthodoxe maatregelen noodzakelijk zijn. Te denken valt hierbij aan realiseren van semi-permanente woningbouw, ombouwen van leegstaande kantooruimte tot passende woningen, geschikt maken van eengezinswoningen voor bewoning door meerdere huishoudens e.d. Bij deze maatregelen moeten gemeenten er rekening mee houden dat de te huisvesten doelgroep vooral uit alleenstaanden bestaat. Bij ons toezicht wijzen wij gemeenten op het belang van deze maatregelen en dringen er bij hen op aan dat zij hierover met de lokale woningcorporaties

prestatieafspraken moeten maken. Wij blijven dit stimuleren ook al om de reguliere alleenstaande woningzoekenden een huisvestingsmogelijkheid te bieden.

Een toenemend knelpunt is het maatschappelijk draagvlak dat in sommige buurten sterk onder druk staat. In deze buurten zijn veel mensen uit deze doelgroep woonachtig.

Voor het 1^e halfjaar 2010 bedraagt de taakstelling Regulier 177 personen. Voor het 2^e halfjaar 2010 zal de taakstelling 197 bedragen.

3.6 Programma Wel Thuis!

Het programma Wel Thuis! zorgt er op verschillende manieren voor dat er meer woningen met welzijn en zorg komen. Het programma Wel Thuis! richt zich op externe partijen zoals gemeenten, woningbouwcorporaties, cliëntenorganisaties en zorg-welzijnsinstellingen. De provincie stimuleert en ondersteunt.

Hoewel door de financiële crisis en ontwikkelingen in de regelgeving de ambities op het gebied van wonen met welzijn en zorg onder druk komen, zien we dat partijen de afgelopen periode er toch in geslaagd zijn om voortgang te boeken.

Op basis van een door bureau Companen uitgevoerde monitor kan worden geconcludeerd dat de totale toename van het aantal toegankelijke woningen met zorg en welzijn, gerealiseerd en in planvorming, op schema ligt: in de periode van 2003-2008 zijn er in de provincie Utrecht 14.500 woningen met zorg en welzijn bijgekomen. Het aantal plannen voor woningen met welzijn en zorg is de afgelopen periode per saldo echter afgenomen. Dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de effecten van de economische en financiële crisis. Het is nu zaak de realisatie van deze plannen in de gaten te houden en waar mogelijk stagnatie in de uitvoer te voorkomen. Het programma Wel Thuis zal hier een aanjaagfunctie blijven vervullen.

Voor meer informatie over de voortgang van deze regelingen verwijzen wij u naar de voortgangsrapportage 'programma Wel Thuis!2 zoals die is gepresenteerd september 2009).

3.8 Nieuw wonen door de generaties heen

Het Agenda 2010-project 'Nieuw wonen door de generaties heen' sluit aan op het programma Wel Thuis!. Binnen dit project worden twee levensloopbestendige wijken, waarvan één bestaande wijk (Ondiep in Utrecht) en één nieuw te bouwen wijk (Veenendaal-Oost)) als voorbeeld gerealiseerd.

In beide gemeenten zijn forse stappen gezet ten aanzien van de uitvoering van de plannen

De provincie is bij beide projecten betrokken, mede om de voortgang te bewaken. Over de afronding zijn inmiddels begin 2010 met beide gemeenten gesprekken gestart..

3.8 Woonruimteverdeling

In de huidige Huisvestingswet heeft de provincie de mogelijkheid om beleidsregels op te stellen. In 2007 is dit gedaan door beleidsregels bindingseisen inzake één provinciale woningmarkt vast te stellen. Het doel van deze beleidsregels is om voor alle woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding toegang tot de gehele provinciale woningmarkt te verlenen. Binnen de nieuwe provinciale woningmarkt is wel oog voor lokaal maatwerk; gemeenten met beperkte bouwmogelijkheden mogen 30% van het aanbod met voorrang aan hun eigen inwoners toewijzen.

In de huidige wet heeft de provincie een (preventieve) toezichthoudende taak en kan vooraf toestemming verlenen voor bijvoorbeeld het hanteren van een hogere kooprijsgrens en voor het stellen van bindingseisen.

In 2009 is het voorstel voor een nieuwe Huisvestingswet aan de kamer voorgelegd. Begin 2010 is deze echter door de 2e Kamer, na de kabinetscrisis, controversieel verklaard. Belangrijke uitgangspunten in

deze nieuwe wet zijn; vrijheid van vestiging (tenzij aantoonbaar sprake is van schaarste of leefbaarheidsproblematiek), decentralisatie en vermindering van regeldruk en lasten voor de burger. In het voorstel voor de nieuwe Huisvestingswet krijgen gemeenten meer beleidsvrijheid en bevoegdheden en wordt de rol van de provincie beperkt tot het op terughoudende wijze uitoefenen van een handhavende en toezichthoudende rol. De provincie kan wel via de provinciale structuurvisie invloed uitoefenen op de inhoudelijke invulling van de woonruimteverdeling door op te nemen hoe bijvoorbeeld gedacht wordt over het bevorderen van gelijke kansen op de woningmarkt. De verwachting is nu dat de nieuwe Huisvestingswet in 2012 van kracht wordt.

Hoofdstuk 4: Ruimtelijke ontwikkelingen en wonen

4.1 Structuurvisie en Ruimtelijk actieprogramma

Het ruimtelijk beleid tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan 2005-2015. Het Streekplan is, na de inwerkingtreding van de nWro, van rechtswege aangemerkt als een structuurvisie en biedt de kaders voor het provinciaal ruimtelijk beleid en de kaders waarbinnen gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden. In de “Beleidslijn nieuwe Wro” (PS 2008) zijn de provinciale (ruimtelijke) belangen aangemerkt op basis waarvan de uitgangspunten van het Streekplan kunnen blijven worden toegepast.

Om de ruimtelijke provinciale belangen te laten doorweken in oa bestemmingsplannen van gemeenten is het opstellen van een provinciale ruimtelijke verordening (PRV) vereist. In september 2009 is de PRV door provinciale staten vastgesteld. Het oude Streekplan is hiermee ‘beleidsneutraal’ omgezet in de instrumenten die ingezet kunnen worden onder de nieuwe Wro. In 2010 wordt gestart met het opstellen van de Kadernota Ruimte (KNR), die naar verwachting in november 2010 door provinciale staten zal worden vastgesteld. De KNR bevat hoofdlijnen voor de nieuw op te stellen Provinciale Structuurvisie Ruimte (PRS), die uiteindelijk in 2012 door provinciale staten wordt vastgesteld. De PRS biedt een nieuwe integrale visie op het ruimtelijk beleid in de provincie tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Nieuwe Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS)

In september 2009 hebben Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten opdracht gegeven de start van een integrale herziening van de structuurvisie voor te bereiden. Dit heeft geleid tot een statenvoorstel, dat op 15 december door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In het statenvoorstel is in de planning een driedeling aangebracht:

- Kadernota Ruimte (hoofdlijnen van het provinciaal beleid, biedt houvast voor opstellen ontwerp-structuurvisie en verordening, gereed in november 2010);
- Ontwerp-structuurvisie en verordening (gereed in december 2011);
- Vastgestelde ontwerp-structuurvisie en verordening (oktober 2012).

In het voorstel is tevens een aantal belangrijke uitgangspunten voor de PRS vastgelegd en is een globale inhoudsopgave van de Kadernota Nota opgenomen.

Provinciale Staten hebben op 25 januari 2010 met het statenvoorstel ingestemd.

Ruimtelijk Actieprogramma

Een belangrijk instrument bij de uitvoering is het Ruimtelijk Actieprogramma voor de periode 2008-2011 (RAP 2008-2011). Het RAP richt zich op ruimtelijke projecten die niet of lastig van de grond komen, projecten die vanwege het multidisciplinaire en/of bovenlokale karakter niet elders geprogrammeerd worden. Voor wonen is project 1: *Offensief Binnenstedelijke woningbouwlocaties* van belang. In overleg met de gemeenten Amersfoort en Utrecht zijn de projecten Kop van Isselt, Wagenwerkplaats/NS-emplacement (beide Amersfoort) en Carthusiusdriehoek, Merwedekanaalzone (beide Utrecht) geselecteerd. Op 23 februari 2009 hebben Gedeputeerde Staten besloten om € 1,6 mln. als subsidie te verlenen aan de gemeenten.

4.2 NV Utrecht: Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015 - 2030

In 2009 is in het kader van de integrale Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 door de achterbannen van de NV-Utrecht partners ingestemd met de Concept-Eindbalans. Op 23 maart 2009 is deze door Provinciale Staten aangemerkt als kader voor de vervolgactiviteiten van de NV-Utrecht en als uitgangspunt voor de op te stellen komende generatie ruimtelijke strategische plannen van de NV-Utrecht partners. Ook het Rijk onderschrijft de hoofdlijnen van de visie. Op basis van deze raadplegingen heeft de NV-Utrecht in 2009 vervolgens de definitieve Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans) opgesteld. Deze is in oktober 2009 aangeboden aan de NV-partners, waaronder de provincie. De ambities van de lange termijnvisie van de NV-Utrecht zijn onder de titel “Duurzaam bouwen in de Noordvleugel Utrecht” ook opgenomen in het programma Randstad Urgent van het Kabinet. Voor het project Duurzaam bouwen zijn in juni 2009 door Minister Cramer en de regiobestuurder van dit project, de bestuurlijke afspraken uit december 2008, geactualiseerd.

Woningbouwmogelijkheden in Eindbalans Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030

	Aantal woningen
Regio Utrecht	37.000
Regio Amersfoort	12.200
Gewest Gooi en Vechtstreek	4.500
Totaal Noordvleugel Utrecht	53.700
Almere	15.000
Noordvleugel Utrecht + Almere	68.700

Van de opgave mogelijkheden in het gebied van de NV Utrecht zelf (exclusief Almere) is 66% voorzien binnen de rode contouren en 34% als nieuwe uitleg.

De realisatie van de binnenstedelijke NV opgave (periode 2015-2020 / 2020-2030) zal bijzonder veel inzet vragen van alle relevante partijen.

4.3 Groene Hart / migratiesaldo nul

Voor de uitwerking en uitvoering van het beleid ten aanzien van het Groene Hart wordt een interprovinciale aanpak gevolgd onder regie van de Stuurgroep Groene Hart. Met het Rijk is eind 2007 afgesproken dat de drie Groene Hart-provincies gezamenlijk, vooruitlopend op de provinciale structuurvisies, een Voorloper Groene Hart (2008-2020) opstellen. Deze Voorloper is in februari 2009 door Provinciale Staten vastgesteld als bouwsteen voor een nieuwe integrale structuurvisie. Dit bestaat in het totaal uit negen acties, waaronder implementatie in structuurvisies, kwaliteitsatlas en monitoren wonen en werken. De monitor wonen en werken voor het gehele Groene Hart in relatie tot migratiesaldo nul is in 2009 uitgevoerd. Deze eerste monitor heeft laten zien dat realisatie en programmering voor het Groene Hart als geheel en voor de provincie Utrecht specifiek op dit moment past binnen migratiesaldo nu

BIJLAGE 1a, Voortgang woningbouw per deelgebied en gemeente, 2005 tot en met 2009

Deelgebied/gemeente	Oplevering 2005	Oplevering 2006	Oplevering 2007	Oplevering 2008	Oplevering 2009	Oplevering 2005 t/m 2009
De Bilt	0	0	0	0	155	155
Bunnik	49	34	44	30	38	195
Houten	694	382	520	460	266	2.322
Maarssen	7	97	140	139	119	502
Nieuwegein	396	69	107	15	0	587
Utrecht	2.699	2.745	2.940	2.702	3.118	14.204
Vianen	11	42	73	175	1	302
IJsselstein	323	39	89	32	155	638
Zeist	85	127	34	173	181	600
SG Utrecht	4.264	3.535	3.947	3.726	4.033	19.505
Amersfoort	1.298	893	757	1.045	1.048	5.041
Baarn	108	26	13	56	112	315
Bunschoten	22	131	83	254	53	543
Eemnes	32	23	27	1	68	151
Leusden	9	6	142	203	177	537
Soest	146	59	105	143	121	574
Woudenberg	11	92	135	152	58	448
SG Amersfoort	1.626	1.230	1.262	1.854	1.637	7.609
Utrechtse Heuvelrug	6	0	0	19	28	53
Renswoude	22	51	8	12	56	149
Rhenen	14	121	127	20	14	296
Veenendaal	295	146	200	213	150	1004
Wijk bij Duurstede	4	58	10	64	43	179
DG Zuidoost	341	376	345	328	291	1.681
Abcoude	18	1	5	11	120	155
Breukelen	128	8	0	0	32	168
Loenen	46	4	79	50	13	192
Lopik	22	65	35	79	22	223
Montfoort	84	0	15	58	20	177
Oudewater	6	7	37	4	0	54
De Ronde Venen	25	253	112	26	52	468
Woerden	27	173	427	346	218	1191
DG West	356	511	710	574	477	2.628
Provincie totaal	6.587	5.652	6.264	6.482	6.438	31.423

Bijlage 1 b.

**Voortgang woningbouw per deelgebied en gemeente, 2005 tot en met 2009
in % van het streekplanprogramma**

Deelgebied/gemeente	Woningbouw programma Streekplan 2005-2015	Oplevering 2005 t/m 2009	% oplevering tov Streekplan programma 2005-2015
De Bilt	850	155	18,2%
Bunnik	300	195	65,0%
Houten	2.300	2.322	101,0%
Maarssen	1.150	502	43,7%
Nieuwegein	2.400	587	24,5%
Utrecht	31.200	14.204	45,5%
Vianen	500	302	60,4%
IJsselstein	800	638	79,8%
Zeist	3.200	600	18,8%
SG Utrecht	42.700	19.505	45,7%
Amersfoort	13.150	5.041	38,3%
Baarn	650	315	48,5%
Bunschoten	1.990	543	27,3%
Eemnes	450	151	33,6%
Leusden	1.500	537	35,8%
Soest	1.200	574	47,8%
Woudenberg	500	448	89,6%
SG Amersfoort	19.440	7.609	39,1%
Utrechtse Heuvelrug	1.230	53	4,3%
Renswoude	150	149	99,3%
Rhenen	570	296	51,9%
Veenendaal	3.650	1004	27,5%
Wijk bij Duurstede	500	179	35,8%
DG Zuidoost	6.100	1.681	27,6%
Abcoude	200	155	77,5%
Breukelen	485	168	34,6%
Loenen	300	192	64,0%
Lopik	300	223	74,3%
Montfoort	410	177	43,2%
Oudewater	270	54	20,0%
De Ronde Venen	1.510	468	31,0%
Woerden	1.945	1191	61,2%
DG West	5.420	2.628	48,5%
Provincie totaal	73.660	31.423	42,7%

Bijlage 2, Provinciale inzet 2009 op woningbouwprojecten (d.m.v. externe procesbegeleiding via het aanjaagteam)

Gemeente	Projecten	Aantal woningen gepland
Abcoude	Leisurecentrum Angstelborgh, Projectregisseur op enkele overige projecten,	13; elders 36 woningen 18 200 Totaal: 267
Amersfoort	Amersfoort-Vernieuwt projecten (3 projecten)	Ca 1.200
Bunschoten	Oostmaat Eemlandia	140-160 (150) 15 Totaal: 165
De Bilt	Zorgcentrum Beukenburg	Ca 66 zorgwoningen
Eemnes	Zuidpolder	250 (vlgns Streekplan)
Loenen	Centrumplan Loenen Fetha in Vreeland Verplaatsing fabriek Greif Vreeland Garsten-Noord	40 8-10 75 40 (vlg Streekplan) Totaal: 165
Lopik	Centrumplan Uitweg Cabauw	50 12 45 Totaal: 107
Lopik	Benschop-Oost Vergeer	Ca 80 woningen 28 (zorg)woningen Totaal: 108
Maarssen	Eenhoorn/ Marc's	143
Maarssen	Harmonieplein De karavaan Het kwadrant	70 60 100 Totaal: 230
Maarssen	Schildershof	45 seniorenwoningen
Montfoort	Hofland Oost Voorvliet Herontwikkeling supermarkt Golf Willeskopperpoort	115 80 15 6 Totaal: 216
Oudewater	Integrale huisvesting Onderwijs – 2 (IHO2) (vervolgfase)	100 (in 3-4 jaar)
Oudewater	Westerwal	Ca. 100
Utrechtse Heuvelrug	Donderberg, Beaufortlaan, Middenweg, De Lei Manger Cats	14 14 50 13 20 Totaal: 111
Wijk bij Duurstede	Woningbouwprogramma voor komende 10jr Singel-Noord Zorgboerderij	90-135 per jaar (gem.100) 60 (25 wooneenheden) Totaal: 185
Wijk bij Duurstede	Locatie postkantoor	20 tot 30
Woerden	Campinaterrein Defensie-eiland Zorghuis Zuwe zorg	250 240 51(zorg) woningen Totaal: 541
IJsselstein	Oranje Nassaukades	200
Zeist	De Clomp	170
Totaal 15 gemeenten	Totaal: ca 44 projecten	Totaal: 4.399 woningen

