

2011WMC75 bijlage

Startnotitie Binnenstedelijke Ontwikkeling

19 september 2011

Inhoudsopgave

1.	Doel van deze notitie	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Achtergrond.....	3
1.3	Afbakening	4
1.4	Doel van deze notitie.....	4
1.5	Totstandkoming intern en extern.....	5
1.6	Opties voor vervolg	5
2.	Huidige ontwikkelingen en trends.....	7
2.1	Recente ontwikkelingen	7
2.2	Partijen en belangen	8
3.	Bestaande kaders.....	10
3.1	Bestaande beleidskaders.....	10
3.2	Bestaande financiële kaders	11
4.	Richting geven	12
4.1	Ingrediënten	12
4.2	Voorgestelde focus	12
4.3	Mogelijke effecten	12
5.	Palet van mogelijkheden	14
5.1	Betere afstemming vraag en aanbod van de binnenstedelijke functies wonen en werken .	14
5.2	Toekomstbestendigere binnenstedelijke kwaliteit.....	15
5.3	Efficiënter ruimtegebruik	16
5.4	Huidige activiteiten en hun effecten	17
6.	Marsroute.....	21
6.1	Link met voorontwerp-PRS en OMU.....	21
6.2	Communicatie	21
	Samenvatting.....	22
	Bijlage 1 Toelichting bestaande kaders en rollen.....	23
	Bijlage 2 Gebruikte documenten	25

1. Doel van deze notitie

1.1 Aanleiding

In de commissie WMC van 6 juni 2011 hebben Gedeputeerde Staten aangekondigd dat er na de zomerperiode een visie over Wonen aan deze commissie wordt voorgelegd, en dat dan wordt nagegaan hoe daar financieel invulling aan gegeven kan worden. Genoemde onderwerpen voor deze notitie zijn onder andere het Aanjaagteam, de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) in oprichting, binnenstedelijke vernieuwing en het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen. Ook is gevraagd om (in overleg met externe partijen) de voor de provincie interessante ontwikkelingen op dit gebied mee te nemen.

De genoemde onderwerpen zijn echter niet op zichzelf staand, en passen binnen het bredere speelveld van Binnenstedelijke Ontwikkeling. Daarom is de vraag voor een woonvisie in breder perspectief opgepakt en is deze notitie over Binnenstedelijke Ontwikkeling opgesteld.

1.2 Achtergrond

Inzet op binnenstedelijke ontwikkeling

In het provinciaal beleid zetten we in op binnenstedelijke ontwikkeling. Dat blijkt onder andere uit het Coalitieakkoord en het recent verschenen voorontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Deze keuze vloeit voort uit de provinciale waarden en ambities: door de centrale ligging, de aantrekkelijke steden en landschappen en de sterke positie op het gebied van kennis en cultuur doet de provincie Utrecht het goed op economisch gebied. De provincie wil deze positie graag behouden en versterken. Maar er zijn bedreigingen, onder andere op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid, de mismatch tussen vraag en aanbod van woon- en werkruimtes en de toenemende druk op landschap en natuur. Door te kiezen voor binnenstedelijke ontwikkeling beoogt de provincie de Utrechtse positie te versterken zonder dat dit ten koste gaat van het aantrekkelijke landschap.

Complex en integraal werkveld

In de PRS is aangegeven dat er binnenstedelijk voldoende ruimtelijke mogelijkheden zijn, maar de uitvoerbaarheid is complex en vraagt aandacht. Zeker omdat bij een dergelijke integrale problematiek ook ruimte nodig is voor het meenemen van milieuknelpunten, duurzaamheidsaspecten en levensloopbestendigheid, zowel bij nieuwe ontwikkelingen en herstructurering/herontwikkeling van bestaande gebieden.

Focus en vervolgstappen

De vraag is hoe de provincie het thema van Binnenstedelijke Ontwikkeling zo goed mogelijk vorm kan geven en welke rollen de provincie daarin oppakt, wat samen met de partners gedaan wordt en wat daarin van partners zelf wordt verwacht. Het zal hierbij nodig zijn, gezien de beperkte financiële middelen en ook de beperkte primaire verantwoordelijkheid, om selectief te zijn en focus aan te brengen in het brede speelveld van Binnenstedelijke Ontwikkeling. Met deze notitie wordt hiertoe een eerste stap gezet¹. Vervolgens zal, na akkoord op de geschetste hoofdlijnen, een uitwerking worden gemaakt tot een kadernota, waarin meer de concreetheid wordt gezocht op te ondernemen activiteiten.

¹ In afstemming met de strategische agenda provincie Utrecht, waarin het Binnenstedelijke Ontwikkeling als thema is genoemd.

1.3 Afbakening

Breed werkgebied

Het thema Binnenstedelijke Ontwikkeling kan op verschillende manieren worden ingestoken en vraagt daarom om een toelichting. Binnenstedelijke Ontwikkeling zoals in deze notitie genoemd, wordt mede bepaald door de voorontwerp-PRS, dat zich vooral richt op gebiedsontwikkeling in landelijk en stedelijk gebied, via de (landelijke en) stedelijke ontwikkelzones.

Relatie Binnenstedelijke Ontwikkeling en Wonen

Het voorstel is om onder Binnenstedelijke Ontwikkeling de integrale opgave op locaties binnen de rode contouren te verstaan. Wonen is hierbij een belangrijk onderdeel (meer dan tweederde deel van het woningbouwprogramma is immers binnenstedelijk gepland), maar het gaat om integrale ontwikkelingen met meer belangen. Goed om hier te vermelden, is dat het beleidsterrein Wonen breder is dan het prioriteitsgebied van de binnenstedelijke woningopgave. Ook de realisatie van woningen op in de voorontwerp-PRS vastgelegde uitbreidingslocaties is voor de provincie belangrijk.²

Voorstel is dat Binnenstedelijke Ontwikkeling zich richt op:

- binnenstedelijke ontwikkeling (en stedelijke ontwikkelzones), zoals wordt opgenomen in de voorontwerp-PRS. Wonen is hierbij een essentieel onderdeel, maar het gaat om integrale ontwikkelingen met meer belangen.
- het binnenstedelijke deel van het beleidsveld Wonen. Het ander deel van Wonen, waaronder de in de voorontwerp-PRS genoemde uitbreidingslocaties, vraagt om nadere uitwerking.

Ten behoeve van de afbakening van het thema en de noodzakelijke focus kunnen we het volgende aangeven:

- Het gaat om nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied.
- Het accent van de inspanningen ligt op de functies wonen en werken, echter functiemenging, transformatie, aanwezigheid groen, recreatieve mogelijkheden en voorzieningen en mobiliteit zijn belangrijk voor de leefbaarheid en duurzaamheid en daarom integraal meegenomen.
- Bedrijventerreinen die hun huidige functie behouden, worden (al hoewel ze wel binnen het thema Binnenstedelijke Ontwikkeling vallen) niet in deze notitie opgenomen³. Voor de aanpak van verouderde bedrijventerreinen bestaat immers al specifiek beleid. Ook is er met de OMU in oprichting een instrument voorhanden om als provincie ook financieel bij te dragen aan bepaalde herstructureringsprojecten.
- Uitbreidingslocaties zijn van belang als het gaat om regionale afstemming en het toevoegen van woonmilieus die niet binnenstedelijk kunnen worden geaccommodeerd. In de huidige context van economische en vastgoedmarktontwikkelingen is de insteek om de provinciale focus te leggen bij binnenstedelijke ontwikkelingen. De provinciale rol bij de uitbreidingslocaties kan dan vooral worden opgepakt via het scheppen van planologisch kaders.

1.4 Doel van deze notitie

De voorliggende notitie heeft daarom als belangrijkste doel voor ogen:

Doel van deze notitie: Komen tot richtinggevende keuzes bij het bepalen van de provinciale activiteiten en in te zetten middelen (en hun beoogde effecten) op het terrein van Binnenstedelijke Ontwikkeling. Daarbij wordt nadrukkelijk de verbinding gezocht met ontwikkelingen uit de voorontwerp-PRS en de te ontwikkelen werkwijze voor de realisatieparagraaf van de PRS.

² Nadere toelichting hierbij volgt.

³ Onder een bedrijventerrein wordt verstaan: een terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door de handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren (bron: IBIS). Onder een kantoorlocatie wordt verstaan: een perceel of groepering van aaneengesloten percelen, waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben.

1.5 Totstandkoming intern en extern

Intern werkveld

Om beeld te krijgen van de beoogde effecten en activiteiten die de provincie op het terrein van Binnenstedelijke Ontwikkeling wil aanpakken, is als start een werksessie belegd op 23 augustus 2011. Met een brede groep deskundigen uit de organisatie is een voorzet gedaan. Door de groepssamenstelling kon vanuit een brede blik worden gewerkt en gediscussieerd. Er was een afspiegeling aanwezig van mogelijke afdelingen en teams waar een deel van de werkzaamheden terecht komt.

Betrekken externe werkveld

Het draagvlak vanuit het externe werkveld is meegenomen door dit onderwerp aan de orde te stellen in recente gesprekken met gemeenten en marktpartijen vanuit het Aanjaagteam en in het kader van de totstandkoming van de PRS. Wat verwachten zij van de provincie op het gebied van Binnenstedelijke Ontwikkeling? Ook in de bestuurlijke Werkgroep Woningmarkt is over dit thema gesproken⁴.

1.6 Opties voor vervolg

De uitwerking van de kadernota op Binnenstedelijke Ontwikkeling verloopt gefaseerd. De Startnotitie wordt op 14 november 2011 voorgelegd aan de commissie WMC, met uitnodiging van commissie RGW. Vervolgens kan de Startnotitie worden uitgewerkt tot een kadernota Binnenstedelijke Ontwikkeling, waarin meer de concreetheid wordt gezocht ('wat gaat de provincie doen?'). Deze fasering sluit ook aan bij de planning en opzet van het voorontwerp van de PRS. De genoemde opzet biedt ruimte om richting te zoeken op een aantal onderwerpen. Hierbij kunnen onder andere de volgende vragen aan de orde komen:

Hoe kijkt de provincie aan tegen een beweging van Wonen naar Binnenstedelijke Ontwikkeling?

Het voornemen is om als provincie een beweging te maken van het thema Wonen naar het thema Binnenstedelijke Ontwikkeling. De recente ontwikkelingen in de economische en maatschappelijke situatie, op de vastgoedmarkt en bij de belanghebbende partijen vragen om een meer integrale aanpak. Deze wijziging van de provinciale koers van Wonen naar Binnenstedelijke Ontwikkeling draagt daaraan bij, en sluit aan bij de vragen die vanuit het werkveld worden gesteld.

Hoe kijkt de provincie aan tegen een gebiedsgerichte aanpak, met focus op grotere gebieden?

Het voorliggende document laat zien dat Binnenstedelijke Ontwikkeling een integraal thema is, waarin meer dwarsverbanden nodig zijn tussen de inzet van middelen, mensen en activiteiten. Ook de externe partners werken steeds vaker in gezamenlijkheid aan dit integrale onderwerp. Een manier om de Binnenstedelijke Ontwikkeling (nog) efficiënter en effectiever aan te pakken, is een gebiedsgerichte aanpak. Daarbij prioriteert de provincie de gebieden waarop wel of niet wordt ingezet. De activiteiten en instrumenten die de provincie nu tot haar beschikking heeft, worden in die gebieden aangewend. Daarmee brengt de provincie focus aan in de inzet van middelen. Mogelijke consequentie kan zijn dat er minder aandacht gaat naar de gebieden waarop geen focus ligt. Het is de vraag hoe de provincie hier mee om wil gaan. Een gebiedsgerichte aanpak met mogelijke focus voor aandachtsgebieden vraagt in ieder geval om een afwegingskader hoe om te gaan met de niet-aandachtsgebieden.

Hoe positioneert de provincie zich ten opzichte van andere betrokken partijen?

Het is belangrijk om als provincie ook goed de meerwaarde van de provinciale betrokkenheid bij Binnenstedelijke Ontwikkeling in beeld te hebben. Daarbij is het nodig om rekening te houden met de andere partijen in het werkveld, zoals gemeenten, woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en

⁴ De *bestuurlijke werkgroep woningmarkt* is een initiatief van de provincie om te onderzoeken of, en zo ja wat, partijen in de woningmarkt keten zelf kunnen doen om de situatie op de Utrechtse woningmarkt te verbeteren. In deze werkgroep zijn alle partijen uit de keten vertegenwoordigd: de kopers (Vereniging Eigen Huis), de banken, corporaties, ontwikkelaars, beleggers, gemeenten, provincie en rijk. De werkgroep is maart 2011 gestart.

zorginstellingen, en hun inzet en belangen. Hoe stelt de provincie zich op ten opzichte van deze partijen?

Hoe kijkt de provincie aan tegen de provinciale rol om zelf en in samenwerking met partners maatregelen op te pakken?

Aansluitend daarbij is de rol die de provincie oppakt binnen Binnenstedelijke Ontwikkeling (zelf, met partners)? Wat zijn de mogelijkheden om een (pro)actieve rol op te pakken? Is daar een afwegingskader voor nodig om te kunnen bepalen wanneer het gewenst en geoorloofd is om als provincie actiever (en eventueel risicodragend) deel te nemen? En hoe sluit dat aan bij het eerder genoemde prioriteren van gebieden in een gebiedsgerichte aanpak?

Hoe maakt de provincie keuzes op onderwerpen?

De vraag is ook, aansluitend op het bovenstaande, op welke binnenstedelijke onderwerpen de provincie wil focussen. Naast nieuwbouw, is Binnenstedelijke Ontwikkeling ook vaak gericht op vernieuwing/herstructurering van de bestaande omgeving. Zeker gezien de huidige situatie op de markt, komt aanpassing en verbetering (binnenstedelijke kwaliteit) van bestaande gebieden en gebouwen (nog) vaker aan de orde. Hoe wil de provincie hier in staan? Denk daarbij ook aan onderwerpen als duurzame aanpak van bestaande bouw, herbestemming van bijvoorbeeld winkels en servicekoopflats of inzet voor sociale leefbaarheid.

Hoe kijkt de provincie aan tegen hoge ambities en beperkte middelen?

De ambities zijn hoog, de middelen beperkt. Dit vraagt om slim om te gaan met de aanwezige financiële middelen en het prioriteren van activiteiten waaraan dit uitgegeven wordt. Hoe gaat de provincie dit vorm geven en hoe komt hier draagvlak voor? Hierbij kan gedacht worden aan een integrale gebiedsaanpak die ook gefinancierd wordt vanuit een bundeling van geldstromen. Een andere optie is bijvoorbeeld het teruggaan in ambities.

Hoe kijkt de provincie aan tegen lange looptijden van projecten in Binnenstedelijke Ontwikkeling en bijbehorend gevraagd commitment?

Het werken aan Binnenstedelijke Ontwikkeling vraagt vaak om een lange adem. Looptijden voor projecten en hun betrokken partijen (zoals gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties) lopen door hun complexiteit vaak over een bestuursperiode heen. Vraag is hoe de provincie aankijkt tegen het uitzetten van activiteiten in een dergelijk lange termijn-kader, en het bijbehorende commitment.

2. Huidige ontwikkelingen en trends

Om efficiënt en effectief aan Binnenstedelijke Ontwikkeling te kunnen werken, is een beeld nodig van de huidige situatie. Met deze kennis op zak kan een pad uitgestippeld worden om vanuit de huidige situatie te werken aan de beoogde effecten voor Binnenstedelijke Ontwikkeling die de provincie Utrecht op middellange termijn (2011-2014) wil realiseren. Hierbij is aandacht nodig voor de trends en ontwikkelingen die nu gaande zijn op dit gebied, en de partijen die zich bezighouden met Binnenstedelijke Ontwikkeling. Hiervan geeft dit hoofdstuk een beeld.

2.1 Recente ontwikkelingen

Snelle veranderingen

In de afgelopen jaren is de wereld van het vastgoed in hoog tempo veranderd. Dit werkt door in vrijwel alle binnenstedelijke ontwikkelingen. De middelen, mogelijkheden en inkomsten van belangrijke partijen zijn afgenomen, niet alleen bij gemeenten (onder andere door bezuinigingen en dalende grondopbrengsten) en woningcorporaties (onder andere door hoge noodzakelijke investeringen en dalende opbrengsten woningverkoop), maar juist ook bij de markt (ingezakte deelmarkten van woningen, kantoren en voorzieningen en aangescherpte financieringsregelingen). Tegelijkertijd slinken ook de beschikbare budgetten van rijk en provincie. Met bijvoorbeeld het wegvallen van de ISV-budgetten komt na 2014 het proces van herstructurering van de woningvoorraad en de aanpak van probleemwijken onder druk te staan. De direct verantwoordelijke gemeenten en corporaties zullen noodgedwongen moeten schrappen in hun projectenlijsten en ontwikkelingen nadrukkelijker prioriteren.

Structurele veranderingen kantorenmarkt

Binnen de diverse binnenstedelijke functies zijn daarbij verschillende structurele veranderingen gaande. Bij kantoren is een duidelijke oververzadiging van deelmarkten te zien, waarbij een landelijk gemiddelde van ruim 14% leegstand regionaal grote verschillen laat zien. Binnen de provincie Utrecht kent Maarssele bijvoorbeeld ruim 34% leegstand, Nieuwegein 24%, Veenendaal 19%, Woerden 16%, en Utrecht doet het relatief goed met ongeveer 10% leegstand. Binnen de regio is daarnaast een verschuiving zichtbaar van monofunctionele kantoorlocaties langs snelwegen naar multifunctionele locaties rondom vervoersknooppunten zoals het stationsgebied in Utrecht. Trends als het nieuwe werken, thuiswerken en deeltijdwerken maken dat de vraag naar kantoren in de toekomst alleen nog verder af zal nemen.

Stagnerende doorstroming op woningmarkt

De situatie op de woningmarkt is een heel andere: de woningbehoefte in de provincie Utrecht is onverminderd een van de hoogste in Nederland, terwijl ook hier de effecten van de crisis en de aangescherpte financieringsmaatregelen voelbaar zijn in de doorstroming op de woningmarkt. Deze stagnerende doorstroming vertaalt zich naar een daling van ruim 30% in de verkooptransacties van huizen in de provincie Utrecht in het eerste kwartaal van 2011 ten opzichte van het eerste kwartaal van 2008. De stagnerende doorstroming en aangescherpte financieringsbeperkingen voor particulieren en markt hebben weer een desastreus effect op de verkoop van nieuwbouw, waardoor ondermeer de binnenstedelijke ontwikkeling van nieuwbouwwoningen op locaties stagneert. Door de stokkende doorstroming op de kopersmarkt verwacht men tevens dat de huurmarktdoorstroming ook op slot komt te zitten, en juist de kwetsbaarste groepen zo de grootste schaarste zullen gaan voelen. De wachttijden voor een (sociale) huurwoning in de provincie Utrecht behoren momenteel al tot de hoogste in Nederland, ongeveer 7,5 jaar. Dit wordt nog verergerd door de stagnerende markt voor koopwoningen. Door het gemiddeld hoge prijsniveau van koopwoningen is de overstap van huur naar koop vaak niet te maken. Vooral starters op de woningmarkt hebben het moeilijk, wat versterkt wordt door de aangescherpte hypotheekregels. Wat voorheen voor een starter een betaalbare woning was, is dat nu wellicht nog, maar financiële instellingen kunnen de gemiddelde starter er geen financiering meer voor bieden. De Woonvisie die door het Ministerie van BZK is opgesteld, gaat ook in op het bevorderen van eigenwoningbezit en een betere werking van de huurmarkt.

Woningmarkt is een kopersmarkt geworden

Door al deze veranderingen is er een plotselinge omkeer gekomen in de marktwerking rondom (koop)woningen: van aanbodmarkt, waarin wat de ontwikkelaar op de markt bracht werd gekocht, naar kopersmarkt, waarbij kopers kritischer zijn en verzadiging van deelmarkten sneller en scherper

zichtbaar wordt. Om te voorkomen dat soortgelijk aanbod op eenzelfde moment op de markt wordt gebracht, is het van belang dat gemeenten onderling in regionaal verband hun plannen qua inhoud en planning afstemmen. Dit gebeurt nog zelden.

Blijvende druk op woningmarkt

Uit onderzoek⁵ blijkt dat er nog steeds sprake is van een fors woningtekort in de provincie Utrecht en dat dit tekort de komende jaren toeneemt, ondanks het voorgenomen woningbouwprogramma. Dit komt voornamelijk door de nu nog jonge bevolkingsopbouw in de provincie Utrecht en het economisch aantrekkelijk klimaat dat jonge vestigers aantrekt. De druk op de Utrechtse woningmarkt zal onverminderd groot zijn en er is nu en op de langere termijn nog geen sprake van krimp in provincie Utrecht.

Vergrijzing in cijfers

Het woningtekort waar het ABF mee rekent, is gebaseerd op de toename van het aantal huishoudens conform de laatste demografische prognoses. Een specifieke doelgroep die de komende periode de aandacht zal vragen in binnenstedelijke woonmilieus is de toenemende groep ouderen. In de provincie Utrecht zal het aantal senioren (55-plussers) tot 2030 blijven toenemen. Nagegaan is wat het effect van de vergrijzing is op de behoefte aan beschermde woonvormen in de komende decennia. Daarbij is aangenomen dat de extramuralisering omstreeks 2015 zal zijn afgerond en niet verder wordt voortgezet. Met in achtneming van deze uitgangspunten zal de vraag naar beschermde woonvormen zich als volgt ontwikkelen:

- Tussen 2015 en 2030 neemt de vraag van senioren naar beschermde woonvormen toe van 9.300 plaatsen tot 14.600 plaatsen; een toename met 56%.
- Voor de groep lichamelijk en verstandelijk gehandicapten neemt de vraag naar beschermde woonvormen toe van 4.300 in 2015 tot 4.800 in 2030; een groei met ruim 10%.
- Voor de groep met een psychische beperking neemt de vraag naar beschermde woonvormen toe van circa 2.300 plaatsen in 2015 tot circa 2.550 plaatsen in 2030. Een toename met ruim 10%.

2.2 Partijen en belangen

Veranderende belangen en rollen

Door de verschuivingen op de vastgoedmarkt verschuiven ook de belangen en rolopvattingen van de diverse partijen. De komende jaren zullen zowel gemeenten als corporaties, maar ook ontwikkelaars en bouwers zich anders oriënteren in hun werkveld. *Gemeenten* zien zich genoodzaakt om meer aandacht te besteden aan financieringsmogelijkheden van hun binnenstedelijke opgaven. Bovenwijkse voorzieningen en aanvullende bouweisen zoals doelgroepenbouw, duurzaamheidsinvesteringen en omgevings- en milieueisen worden ondergeschikt aan de uitvoerbaarheid van het bouwprogramma. *Corporaties* zijn recent sterk beteugeld in hun mogelijkheden om ontwikkelingen te financieren en moeten een manier vinden om de nieuwe Europese regelgeving rondom sociale huur te incorporeren in hun woningvoorraad. Daarbij zullen zij een groter deel van hun woningbestand gaan verhuren aan mensen met lagere inkomens, wat niet alleen effecten in de wijken zal hebben (geen inkomensspreiding, maar juist clustering van de laagste inkomens bij elkaar), maar ook een andere werkwijze van de corporaties tot gevolg zal hebben.

Corporaties en gemeenten zullen zich moeten beraden op de gevolgen die dit heeft voor beleidsvoering, bijvoorbeeld op gebieden als strategisch voorraadbeheer, klantcontact, voorlichting en wijkvoorzieningen. *Ontwikkelaars en bouwers* moeten zich aanpassen aan strengere financieringsregelingen en kritischer kopers, een stagnerende doorstroming in de kopersmarkt en de toenemende wens van de koper om invloed te hebben op het eindproduct. *De eindafnemer* (koper, huurder, corporatie of belegger) krijgt een prominenter rol in het ontwikkelproces en zal vaker voorin het proces betrokken gaan worden.

Werken aan meer balans

Om balans te krijgen in het vraag en aanbod van binnenstedelijk vastgoed zullen de ketenpartijen, inclusief de financierende instellingen (banken, beleggers) en de eindafnemers gezamenlijk vorm moeten geven aan een bovenlokale en in sommige gevallen zelfs regionale programmering van binnenstedelijk vastgoed.

⁵ Bron: ABF woningbehoefte 2011

Complexe opgave vraagt pro-actieve inzet

Binnenstedelijke vernieuwing in de huidige marktomstandigheden is zo'n complexe opgave met zulke diverse belangen en zoveel regionale uitstraling dat een pro-actieve inzet van de provincie onontbeerlijk lijkt. Die inzet speelt zich af op drie schaalniveaus: lokaal (bijvoorbeeld door het aanjagen van stagnerende projecten, stimuleren van experimenten bijvoorbeeld op het gebied van innovatie in de bouw), regionaal (ondermeer door het faciliteren en begeleiden van regionale programmering door de belanghebbende partijen (gemeenten, ontwikkelaars, eigenaren, eindgebruikers)) en bovenregionaal, door afstemming met andere provincies en lobby richting het rijk voor bijvoorbeeld flexibeler wet- en regelgeving. Binnen deze schaalniveaus zijn verschillende rollen denkbaar die de provincie zou kunnen oppakken.

Nauwe samenwerking partijen vereist

Een van de belangrijkste randvoorwaarden binnen het huidige, veranderende economisch systeem is dat de provinciale rol in de jaren 2011-2015 steeds ingevuld wordt in nauwe samenwerking met de belanghebbende partijen, zoals vanzelfsprekend gemeenten, maar juist óók ketenpartijen als ontwikkelaars, eigenaren, eindgebruikers. En dat deze samenwerking plaats vindt met het besef dat het huidige systeem een veranderend systeem is, dus met de nodige flexibiliteit om toekomstige wijzigingen en veranderingen in consumptiegewoonten en behoeften goed te kunnen ondervangen.

3. Bestaande kaders

Bij het bepalen waar de provincie op het gebied van Binnenstedelijke Ontwikkeling naar toe wil, begint de provincie niet vanaf nul. Het al bestaande beleid in het werkveld is in meer of mindere mate sturend voor de invulling van Binnenstedelijke Ontwikkeling, net als bestaande afspraken over financiën. Dit hoofdstuk geeft een beeld van de belangrijkste bestaande afspraken op gebied van beleid en financiën. In de bijlagen staat een uitgebreidere toelichting bij de genoemde beleidsstukken.

3.1 Bestaande beleidskaders

Op beleidsgebied zijn vooral het voorontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 (PRS) en de daaruit voortkomende werkwijze voor de uitvoeringsparagraaf de belangrijkste richtinggevers. Daarin zijn de meest relevante aspecten uit Utrecht 2040 en het Coalitieakkoord 2011-2015 opgenomen. Ook in de (Ontwerp)Structuurvisie Ruimte & Infrastructuur zijn punten genoemd over verstedelijking in het Utrechtse.

Voorontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

In de PRS wordt het voorgenomen ruimtelijk beleid van de provincie voor de periode 2013-2025 beschreven⁶. In de voorontwerp-PRS zijn andere (ruimtelijke) beleidsstukken meegenomen als bouwsteen, bijvoorbeeld de AmvB Ruimte, de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht en de Strategie Utrecht 2040. Belangrijke thema's uit de voorontwerp-PRS voor Binnenstedelijke Ontwikkeling zijn de drie pijlers: duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden, landelijk gebied met kwaliteit. De voor Binnenstedelijke Ontwikkeling zeer relevante pijler 'vitale dorpen en steden' geeft aan dat er ingezet wordt op binnenstedelijke ontwikkeling, met realisatie van meer dan tweederde van het woningbouwprogramma (totaal 68.610) binnen de actuele rode contouren.

In de voorontwerp-PRS zijn stedelijke programma's per regio en gemeente opgenomen, die jaarlijks worden gemonitord en elke vier jaar worden herijkt. Het realiseren van een voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling is als provinciaal belang aangemerkt, net zoals het optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte. Voor wat betreft kwaliteit en leefbaarheid in het stedelijke gebied is aangegeven dat dit primair een gemeentelijke belang is, maar dat de provincie gemeenten daarbij wil stimuleren. Denk daarbij aan leefbaarheid (in kleine kernen), gezonde leefomgeving/milieukwaliteit, een klimaatneutrale provincie, bebouwingdichtheden, de stedenbouwkundige opzet en aandacht voor (cultuur)historie en identiteit.

In het voorontwerp van de PRS worden stedelijke ontwikkelzones opgenomen. In deze gebieden is sprake van een forse ontwikkelingsopgave, die qua aard en/of omvang bovenlokaal is. Het gaat daarbij om meerdere opgaven, bijvoorbeeld woningbouw, kantorenproblematiek, herstructurering bedrijventerreinen, inpassing hoofdinfrastructuur, stad-landverbindingen of het realiseren van recreatievoorzieningen. Op deze manier wordt focus aangebracht in de inspanningen. De A12-zone is een 'bijzondere' stedelijke ontwikkelzone. Ook voor bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, knooppuntontwikkeling en de overgang stad-land is beleid opgenomen in het voorontwerp van de PRS.

Ruimtelijk ActieProgramma

In de voorontwerp-PRS staat een Uitvoeringsparagraaf, die in het ontwerp straks verder uitgewerkt moet zijn. Daarnaast wordt gewerkt aan de totstandkoming van het Ruimtelijk ActieProgramma 2012-2015⁷, dat qua besluitvorming aansluit op de (ontwerp)PRS. Het nieuwe RAP wordt programmerend voor de inzet van provinciale middelen en capaciteit in het gehele fysieke domein, vanuit verschillende beleidsvelden. Het RAP wordt procesgericht en legt relaties met andere provinciale programma's en budgetten. Bij stedelijke gebiedsontwikkeling wordt een focus aangebracht door middel van het selecteren van een aantal Stedelijke Ontwikkelzones. Hierbinnen bestaat een samenloop van

⁶ Op 5 juli 2011 heeft GS het voorontwerp vastgesteld als basis voor overleg met onze partners. Naar verwachting wordt de PRS tweede helft 2012 definitief vastgesteld door PS.

⁷ Het huidige RAP 2008-2011 wordt eind dit jaar afgerond.

provinciale belangen én van inzet van vooral gemeenten en marktpartijen. De provincie zet zich daarbij, afhankelijk van de fase, in op voortgang van proces en planontwikkeling of op planrealisatie.

(Ontwerp)Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Ook het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte benoemt de grote ruimtedruk in Utrecht vanwege de grote behoefte aan woningen in combinatie met de beperkte ruimte daarvoor. Tot 2040 is er in de regio Utrecht nog een vraag naar ruim 100.000 woningen en bovendien vragen rond de 20.000 woningen om vervanging. Vanwege de complexiteit en omvang van de binnenstedelijke opgave en de relatie van deze opgave met het functioneren van de draaischijf Utrecht maken Rijk en regio hierover afspraken.

3.2 Bestaande financiële kaders

Brede context Binnenstedelijke Ontwikkeling, ook financieel

Uit de genoemde beleidskaders komt ook naar voren dat het thema Binnenstedelijke Ontwikkeling breed is en verweven is met andere beleidsvelden. Wonen, werken en recreëren in het fysieke, sociale en economische domein, het zijn allemaal onderdelen van Binnenstedelijke Ontwikkeling. Daardoor raakt het ook aan vele werkzaamheden van verschillende partijen (gemeenten, woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsinstellingen, belangenorganisaties et cetera) en aan vele onderdelen van de provinciale organisatie.

Dit komt ook terug in de financiële context waarbinnen Binnenstedelijke Ontwikkeling opereert. Goede afstemming is noodzakelijk om efficiënt te kunnen werken en synergie te kunnen bereiken. De meest voor de hand liggende financiële kaders worden gevormd door de structureel € 2 miljoen per jaar voor het RAP, de structureel € 2 miljoen per jaar voor gebiedsontwikkeling en het eenmalige budget van € 10 miljoen voor de binnenstedelijke opgave (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht). Daarbij zou het, gezien de integraliteit van het thema en de daaruit voortkomende synergie, gewenst kunnen zijn om af te stemmen met andere projecten en programma's.

De belangrijkste bestaande kaders voor Binnenstedelijke Ontwikkeling zijn:

- Beleid: de voorontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 (PRS) en de daaruit voortkomende werkwijze voor de uitvoeringsparagraaf voor de komende vier jaar. Daarin zijn ook de meest relevante aspecten uit Utrecht 2040 en het Coalitieakkoord 2011-2015 opgenomen. Vanuit de Structuurvisie I&R komen mogelijk ook nog afspraken voort over verstedelijking.
- Financiën: structureel € 2 miljoen per jaar voor het op te stellen Ruimtelijke Actieprogramma (RAP), structureel € 2 miljoen per jaar voor gebiedsontwikkeling en het eenmalige budget van € 10 miljoen voor de binnenstedelijke opgave (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht). Daarbij zou het, gezien de integraliteit van het thema en de daaruit voortkomende synergie, gewenst kunnen zijn om af te stemmen met andere projecten en programma's.

4. Richting geven

4.1 Ingrediënten

De provincie wil richting geven aan de invulling en uitvoering van de opgaven bij Binnenstedelijke Ontwikkeling, binnen bestaande kaders. De belangrijke ingrediënten hiervoor zijn in de vorige hoofdstukken de revue gepasseerd: een analyse van de huidige situatie en maatschappelijk trends en ontwikkelingen die zich hierin voordoen en inzicht in het interne en externe speelveld van Binnenstedelijke Ontwikkeling. Hieruit kan een mogelijke richting voor Binnenstedelijke Ontwikkeling worden afgeleid, zoals beschreven in dit hoofdstuk.

4.2 Voorgestelde focus

Het werken aan Binnenstedelijke Ontwikkeling kan gericht worden door een stip op de horizon te plaatsen. Dit geeft focus op de werkzaamheden van vandaag en morgen, en geeft ruimte om op zoek te gaan naar nieuwe kansen en mogelijkheden.

Voorgestelde focus op Binnenstedelijke Ontwikkeling: De provincie Utrecht werkt aan vitale en leefbare dorpen en steden met behoud en versterking van de groene ruimte.

Deze voorgestelde focus maakt duidelijk dat met de inzet op Binnenstedelijke Ontwikkeling actief kan worden bijgedragen aan het creëren en verbeteren van leefbare en economisch veerkrachtige woon- en werkgebieden, met voldoende voorzieningen en een goed openbaar vervoer. Door deze inzet neemt de druk af op het vinden van locaties buiten de rode contour en blijft de groene ruimte gehandhaafd. Ook dit is belangrijk voor een goed woon- en werkklimaat, omdat juist in de aantrekkelijke veelzijdigheid de aantrekkingskracht van de provincie zit.

4.3 Mogelijke effecten

Mogelijk beoogde effecten

Op basis van de voorgestelde focus, de eerder genoemde ingrediënten en rekening houdend met de bestaande kaders uit onder andere de voorontwerp-PRS, is het voorstel om drie effecten te kiezen die de provincie wil bereiken op het terrein van Binnenstedelijke Ontwikkeling, op middellange termijn.

Voorstel voor effecten waar de provincie Utrecht naar streeft op het gebied van Binnenstedelijke Ontwikkeling:

- *Betere afstemming van vraag en aanbod van de binnenstedelijke functies wonen en werken.*
Een goede 'match' tussen vraag naar en aanbod van de functies wonen en werken, zorgt voor balans (en kwaliteit en duurzaamheid) in de binnenstedelijke omgeving en bij de daarbij betrokken partijen. Het bevordert het economisch functioneren van de steden, de leefbaarheid in het stedelijk gebied en het welbevinden van de inwoners.
- *Toekomstbestendigere binnenstedelijke kwaliteit*
Dit gaat om duurzaamheid, levensloopbestendigheid en de aanwezigheid van voorzieningen. Het begrip 'kwaliteit' is zeer locatieafhankelijk.
- *Efficiënter ruimtegebruik.*
Dit doel gaat in op het optimaal gebruik van de stedelijke ruimte: herontwikkeling van leegkomende plekken of gebouwen, het slim combineren van functies en intensiever ruimtegebruik. Door de binnenstedelijke ruimte op een intensieve en kwalitatief goede manier te gebruiken, kan de open en groene ruimte behouden blijven.

Activiteiten voor betere uitvoerbaarheid als randvoorwaarde

In de gesprekken die in het kader van het opstellen van de PRS en vanuit het Aanjaagteam zijn gevoerd met gemeenten en andere betrokkenen (woningcorporaties, ontwikkelaars, et cetera) is gebleken dat er breed draagvlak is voor de binnenstedelijke opgave. Alle partijen geven echter aan

dat de realisatie op dit moment erg lastig is, door de huidige marktsituatie en het wegvallen van overheidsmiddelen. Partijen doen daarom een beroep op hulp van de provincie, met geld, maar ook met deskundigheid.

De inzet op een betere uitvoerbaarheid van de binnenstedelijke ontwikkelingen wordt hiermee een belangrijke randvoorwaarde voor het behalen van genoemde beoogde effecten. Het gaat daarbij om het doorzetten en versterken van succesvolle initiatieven die nu al lopen (zie ook paragraaf 5.4), maar vooral om extra inspanningen en nieuwe activiteiten die de daadwerkelijke uitvoering van de binnenstedelijke ontwikkeling dichterbij brengen. Bijvoorbeeld:

- *Verbinden van partijen.* Bijvoorbeeld het bijeenbrengen van partijen voor een initiatief of experiment, mediation of procesbegeleiding bij ontwikkelingstrajecten, bestuurlijke afspraken maken over ontwikkelingen.
- *Stimuleren van partijen.* Bijvoorbeeld op het vlak van binnenstedelijke kwaliteit (leefbaarheid/duurzaamheid), vraaggericht bouwen, procesmanagement binnenstedelijke projecten.
- *Kennis delen en verspreiden.* Bijvoorbeeld door het organiseren van bijeenkomsten, het opzetten van een kennisbank, uitvoeren van 'best practices', instellen van een kennisteam binnenstedelijke ontwikkeling, organiseren van monitoring van projecten en programma's.
- *Financiering 2.0.* Door bijvoorbeeld nieuwe financieringsconstructies vorm te geven, garantstellingen afgeven als impuls voor ontwikkelingen, investeren en risicodragend participeren in ontwikkelingen.

Ook in het Bestuursakkoord 2011-2015 is genoemd dat de provincie regie voert over integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang. En dat zij waar samenwerking uitblijft, actief stimuleert dat deze alsnog tot stand komt.

De provincie in het werkveld Binnenstedelijke Ontwikkeling kan vorm krijgen door:

- **Voorgestelde focus:** De provincie werkt aan vitale en leefbare dorpen en steden met behoud en versterking van de groene ruimte.
- **Mogelijk beoogde effecten:** betere afstemming van vraag en aanbod van de binnenstedelijke functies wonen en werken, toekomstbestendigere binnenstedelijke kwaliteit en efficiënter ruimtegebruik.
- **Belangrijke randvoorwaarde:** activiteiten die bijdragen aan een betere uitvoerbaarheid van binnenstedelijke ontwikkelingen.

5. Palet van mogelijkheden

Het voorstel voor de drie effecten die de provincie wil bereiken op het terrein van Binnenstedelijke Ontwikkeling, op middellange termijn, is in dit hoofdstuk verder uitgewerkt⁸. Ook wordt een kijkje gegeven in de keuken van de huidige activiteiten op gebied van Binnenstedelijke Ontwikkeling.

5.1 Betere afstemming vraag en aanbod van de binnenstedelijke functies wonen en werken

Huidige situatie en problematiek

In de gehele keten van ontwikkeling en realisatie van binnenstedelijke projecten blijven de effecten van de vastgoedcrisis merkbaar. Denk aan terugvallende verkopen, partijen die financieel onder druk staan en meer onderlinge concurrentie tussen projecten. Binnenstedelijke projecten ondervinden vertraging of worden helemaal stil gelegd. Tegelijkertijd biedt de huidige situatie ook kansen om te werken aan meer balans in het aanbod en de vraag van binnenstedelijke functies.

Beoogd effect

Een aanbod van woon- en werkruimte dat beter is afgestemd op de vraag, zodat er minder sprake is van leegstand en het aantal woningzoekenden afneemt.

Inzet van provincie

De provincie wil lopende en nieuwe trajecten die bijdragen aan een meer efficiënte en effectieve afstemming van vraag en aanbod bevorderen. Onderwerpen die daarbij aan de orde kunnen komen, zijn consumentgericht ontwikkelen, huisvesting statushouders, experimenten om te innoveren en pionieren, regelgeving verbeteren, regionale focus en programmering, et cetera.

Mogelijke activiteiten

Bijvoorbeeld:

- *Werken aan woningmarkt.* Door bijvoorbeeld als vervolg op de bestuurlijk werkgroep woningmarkt samen met partners initiatieven op te pakken om de crisis op de woningmarkt in gezamenlijkheid tegen te gaan.
- *Regionale afspraken.* Denk aan het komen tot betere regionale afspraken over programma's voor woningbouw met gemeenten en andere partijen.
- *Stimuleren vraagsturing.* Bijvoorbeeld het ondersteunen van initiatieven om vraagsturing op de woningmarkt te stimuleren.

Passend bij het beoogd effect 'Betere afstemming vraag en aanbod' is het onderwerp Woningmarkt.

Momenteel wordt gewerkt aan de opzet van een deelonderwerp Woningmarkt. Aanleiding hiervoor is dat de provincie wil werken aan een gezondere woningmarkt in de provincie Utrecht. Samen met de betrokken ketenpartijen kan op deze manier bottom-up het provinciaal beleid en inzet vorm krijgen.

Basis hiervoor is de bestuurlijke werkgroep woningmarkt. Dit initiatief is voorjaar 2011 gestart als een initiatief van de provincie om te onderzoeken of, en zo ja wat, partijen in de woningmarktketen zelf kunnen doen om de situatie op de Utrechtse woningmarkt te verbeteren.

⁸ Nadere uitwerking per beoogd effect volgt, bijvoorbeeld op punten als taakverdeling (wie doet wat?), activiteiten en middelen (geld, mensen, methoden/instrumenten) en planning. Dit in afstemming met andere programma's en beleidsvelden.

5.2 Toekomstbestendigere binnenstedelijke kwaliteit

Huidige situatie en problematiek

Het voorontwerp van de PRS zet in op een stevige binnenstedelijke woningbouwopgave. Omdat bij een dergelijke verdichting wel aandacht nodig is voor de fysieke en sociale kwaliteit en leefbaarheid, is binnenstedelijke kwaliteit als thema opgenomen in de voorontwerp-PRS. Ook in de nieuwe Woonvisie van het Rijk is de kwaliteit van de leef- en woonomgeving opgenomen als belangrijk onderwerp.

Uit onderzoek is gebleken dat verdichting, mits op een kwalitatief goede wijze en met de juiste mix ingezet, juist kansen biedt voor versterking van de leefbaarheid/kwaliteit. De gemeenten (en andere partijen in het veld) zijn als eerste aan zet bij deze opgave. Omdat de provincie in de voorontwerp-PRS de keuze maakt voor een stevig binnenstedelijk woningbouwprogramma, wil de provincie medeverantwoordelijkheid nemen om bij te dragen dat dit ook op een verantwoordelijke, duurzame en kwalitatief goede manier gebeurt.

Beoogd effect

Een binnenstedelijk milieu waar het ook in de toekomst prettig wonen, werken en leven is.

Inzet van provincie

De provincie speelt een faciliterende en stimulerende rol naar gemeenten, corporaties en ontwikkelaars om daadwerkelijk een goede binnenstedelijke kwaliteit te realiseren. Aandachtspunt daarbij is een mogelijke spanning met de uitvoerbaarheid: door stapeling van ambities kan de realisering van een binnenstedelijke locatie ernstig worden belemmerd. Dit moet worden voorkomen.

Mogelijke activiteiten

Bijvoorbeeld:

- *Herstructurering/herontwikkeling bestaande wijken.* Om de kwaliteit van de binnensteden te kunnen handhaven en verbeteren zal de komende jaren sterk moeten worden ingezet op herstructurering van bestaande wijken. Daarbij kan gedacht worden aan nauwe samenwerking met gemeenten en corporaties om financiële constructies uit te werken voor een impuls aan duurzame herstructurering van bestaande wijken.
- *Samenwerkingsafspraken.* Bijvoorbeeld door het sluiten van gerichte samenwerkingsafspraken ('package deals') met gemeenten, waarbij beide partijen aangeven hoe inhoudelijk en financieel invulling wordt gegeven aan projecten om de binnenstedelijke kwaliteit te verbeteren.

Passend bij het beoogd effect 'Toekomstbestendigere binnenstedelijke kwaliteit' is het onderwerp Binnenstedelijke kwaliteit (uit het voorontwerp van de PRS)

Momenteel wordt gewerkt aan het ontwikkelen van een instrument dat binnenstedelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk maakt en zo gemeenten (en ontwikkelaars en corporaties) kan helpen bij het maken van de juiste keuzes.

De inzet van het instrument moet uiteindelijk leiden tot ontwikkelingen die op specifieke locaties kwaliteit toevoegen, duurzaam zijn en de beleving van bestaande en nieuwe bewoners en gebruikers in algemene zin verbeteren. Hiervoor moet het instrument maatwerk per locatie kunnen leveren (wat moet hier gebouwd worden, voor wie en welke eisen worden dan gesteld aan de openbare ruimte) en een integrale afweging waarborgen (welke kwaliteitsaspecten zijn in dit geval van doorslaggevend belang).

De komende tijd wordt verder gewerkt aan dit onderwerp, op inhoud en op proces. Optimale binnenstedelijke kwaliteit kan immers beter worden bereikt door de verschillende onderwerpen vroegtijdig, integraal mee te wegen in het (ruimtelijk) planproces.

5.3 Efficiënter ruimtegebruik

Huidige situatie en problematiek

Mensen wonen, werken en recreëren graag in de provincie Utrecht. De provincie ligt centraal, heeft aantrekkelijke steden en landschappen en is sterk in kennis en cultuur. Deze drie pijlers bieden een goed uitgangsperspectief. Tegelijkertijd is Utrecht ook een regio met een grote ruimtedruk. Het is nodig om te streven naar een evenwicht in gebruik van de ruimte. Daarom wordt ook in de voorontwerp-PRS sterk ingezet op het realiseren van binnenstedelijke ambities (binnen rode contouren) en het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied. Bijsturing is noodzakelijk om dit te bereiken.

Beoogd effect

Een beter gebruik van de binnenstedelijke ruimte zodat er naar tevredenheid gewoond, gewerkt en geleefd kan worden, plus een beperking van de druk van stedelijke functies op het landelijk gebied.

Inzet van provincie

In overleg met andere partijen wil de provincie de onderwerpen voor dit beoogd effect afbakenen en zo focus aanbrengen. Bij efficiënt ruimtegebruik gaat het bijvoorbeeld over hergebruik, transformatie, functiemenging, tijdelijk gebruik, dubbel grondgebruik, et cetera. Eén van de onderwerpen die bij dit effect zeker speelt, is de transformatie van kantoren.

Mogelijke activiteiten

Bijvoorbeeld:

- *Samenwerking en afspraken.* Bijvoorbeeld door meer afstemming aan te brengen in programma's voor bedrijfsgebouwen, kantoren, woningbouw, groen en infrastructuur.
- *Kennisbevordering.* Denk aan het delen van ervaringen uit experimenten met multifunctioneel grondgebruik, functiemenging, of woningbouw in hoge dichtheden.

Passend bij het beoogd effect 'Efficiënter ruimtegebruik' is het onderwerp leegstand van kantoren.

Sinds drie jaar is de provincie Utrecht bezig om de groeiende structurele leegstand van kantoorgebouwen te onderzoeken en dit onder de aandacht van een breed publiek te brengen. Voorbeelden hiervan zijn de Taskforce Transformatie in 2009/2010 en de bijeenkomst "Pak leegstand kantoren Aan!" in 2011. Daarnaast zijn onder andere initiatieven voor de transformatie van kantoorgebouwen onderzocht. In december 2010 is bijvoorbeeld het gebouw aan de Archimedeslaan tijdelijk getransformeerd naar woonruimte voor 192 studenten.

Als gevolg van de proactieve aanpak wordt de provincie als frontrunner beschouwd en wordt, mede namens het IPO, deelgenomen aan de (bestuurlijke en ambtelijke) landelijke werkgroep Leegstand kantoren. Tevens is de provincie betrokken bij de landelijke experimenteergebieden om de aanpak van de leegstand op gebiedsniveau te onderzoeken. In de afgelopen jaren is er een breed netwerk opgebouwd waar regelmatig contact mee is. Vanaf begin 2011 is een brede samenwerking opgezet tussen de afdelingen ECM en PRO. Momenteel wordt het concrete vervolg verder uitgewerkt.

5.4 Huidige activiteiten en hun effecten

Voorbeelden uit huidige aanpak

Binnenstedelijke Ontwikkeling is natuurlijk geen nieuw werkveld. Ook de afgelopen jaren is op verschillende manieren gewerkt aan dit thema. Een aantal activiteiten die succesvol zijn geweest voor Binnenstedelijke Ontwikkeling en die mogelijk, al dan niet in gewijzigde vorm, doorgezet worden bij de nieuwe insteek van Binnenstedelijke Ontwikkeling zijn:

- *RAP 2008-2011*, de voorloper van het nieuw op te zetten RAP 2012-2015. De provincie heeft ervaring opgedaan met de uitvoering van verschillende (voorbeeld)projecten, ook in de binnenstedelijke ontwikkeling. Met de opgedane kennis en ervaring wordt het straks het nieuwe RAP opgezet.

Kop van Isselt in Amersfoort, één van de projecten uit het RAP 2008-2011

De Kop van Isselt heeft de potentie zich te ontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied voor wonen en werken. Met de gemeente Amersfoort is een ontwikkelingsvisie voor het gebied opgesteld. Deze heeft de vorm van een ontwikkelingskaart en –model. Hierin is duidelijk gemaakt welke fysieke elementen in het gebied tot ontwikkeling kunnen of moeten worden gebracht: welke kwaliteiten heeft het gebied en welke betekenis kan het gebied voor de stad hebben. Tevens zijn de hoofdlijnen van variaties in het programma beschreven en strategieën om tot ontwikkeling te komen beschreven.

De Gemeente Amersfoort en de Provincie Utrecht zijn voor de ontwikkeling van het gebied een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. En op grond daarvan zijn subsidiemiddelen beschikbaar gesteld om de plankosten te dekken. De ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst heeft een gunstig effect gehad voor de doorloop van de visieontwikkeling. De haalbaarheid van de -voor het project cruciale- verplaatsing van de ROVA (afvalverwerking) is onder druk komen te staan. De prioriteit van de ontwikkeling blijft niettemin hoog. Ook binnen de provincie wordt nu bezien welke maatregelen kunnen worden genomen om verplaatsing mogelijk te maken. In dit project liggen kansen om, juist in een samenhangende aanpak, tot resultaten te komen, waarbij de inzet van de provincie tot versnelling leidt.

- *Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie*. Deze regeling is per juli 2011 gestopt en voorzag in een garantstelling of rentekorting voor woningbouwprojecten waarbij een door de recessie ontstane 'laatste' knelpunt moet worden opgelost. Uit praktijkervaring blijkt dat de rentekorting goed heeft voldaan, maar dat de werkbaarheid van een garantstelling zonder risicodragend deel lastig is, terwijl er wel vraag is naar dit instrument.

Provincie geeft laatste zetje voor start woningbouw Kanaleneiland*

Appartementencomplex 'De nieuwe wereld' in Kanaleneiland kreeg te maken met tegenvallende verkoop door onder andere de financiële crisis. Deze onzekere situatie vormde een struikelblok om met de bouw te starten. Dankzij de samenwerking van de gemeente Utrecht, corporaties Mitros en Portaal en de provincie Utrecht is de bouw nu toch in volle gang.

Het struikelblok om met de bouw te kunnen starten was, dat er vooraf voldoende zekerheid moest zijn over het aantal af te nemen woningen. Gemeente Utrecht en de corporaties Mitros en Portaal bedachten een achtervangconstructie voor het geval de appartementen niet verkocht zouden worden. Voor de laatste zet werd een bijdrage van de provincie Utrecht gevraagd. De provincie stelde een subsidie van 200.000 euro uit de Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie beschikbaar aan de gemeente. Hiermee is het mogelijk om een deel van de rentelasten van de voorfinanciering te dekken. Inmiddels is de bouw in volle gang.

Met 'De Nieuwe Wereld' krijgt de wijk Kanaleneiland een totale metamorfose. Onder de noemer 'Het wordt mooi' is het totaalplan om tot de bouw van 1.100 woningen te komen.

* Bericht uit de nieuwsbrief van het Aanjaagteam Woningbouw, over de Knelpuntenpot

- *Transformatie* is een belangrijke focus geworden van de provincie. Bij verschillende structureel leegstaande gebouwen (met name kantoren) wordt op locatieniveau ondersteuning geboden aan

eigenaren en gemeenten bij het in kaart brengen van de knelpunten en oplossingsrichtingen voor transformatie (de 'wasstraat'). Een aantal projecten is daadwerkelijk gerealiseerd. Ook voor het provinciale beleid over leegstaande kantoren wordt naar de OMU gekeken. De inzet op de kansen en mogelijkheden van transformatie van langdurig leegstaande kantoren naar woningen wordt doorgezet. Het gaat daarbij om een integrale aanpak om te komen tot een gezonde kantorenmarkt, mede in het licht van de vast te stellen PRS en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma.

Transformatie van het voormalige schoolgebouw Archimedeslaan 16 in Utrecht

De bovenste drie verdiepingen van het voormalige schoolgebouw aan de Archimedeslaan 16 in Utrecht zijn door de Stichting Tijdelijk Wonen in 2010 verbouwd tot 192 onzelfstandige kamers voor jongeren. Met de eigenaar van het pand en de gemeente is overeengekomen dat het gebouw gedurende vijf jaar gebruikt mag worden. De toekomstige bewoners hebben zelf mee geholpen met de verbouwing in ruil voor huurkorting. Ook nemen bewoners zelf deel aan het beheer.

De provincie heeft samen met de gemeente Utrecht een garantstelling afgegeven om de financiering van de transformatiekosten voor de Stichting Tijdelijk Wonen te kunnen dekken. Deze kosten worden gedurende de exploitatieperiode afgebouwd. Daarnaast heeft de gemeente de benodigde functiewijziging planologisch mogelijk gemaakt.

- *Het Aanjaagteam woningbouw* richt zich op het aanjagen van de woningbouwproductie en integrale aanpak van wonen, zorg en duurzaamheid. Het succesvol zijn van het Aanjaagteam hangt vooral samen met een actief onderhouden intern en extern netwerk, en de pro-actieve en samenbindende werkwijze. Hiermee springt het Aanjaagteam in op actuele situaties en wordt vraaggericht maatwerk geleverd, bijvoorbeeld met inzet van procesmanagers en planeconomen op basis van co-financiering. Duurzaamheid en leefbaarheid wordt gekoppeld door aansluiting te zoeken bij bijvoorbeeld duurzaam bouwen, de inzet van aanjaagteam energie en garantiefonds energie, en verschillende Wel Thuis!-initiatieven.

Projectmanagement in Woudenberg naar hoger niveau*

Binnen de gemeentelijke organisatie in Woudenberg wordt gewerkt aan het opstellen van een leidraad herstructurering projectorganisatie Woudenberg. Belangrijk knelpunt was dat de sturing van projecten onvoldoende geborgd was. In het bijzonder het onderscheid tussen rollen, verantwoordelijkheden en taken van bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever en projectleider. De deskundigenpool van het Aanjaagteam bood uitkomst.

Het risico dat deelactiviteiten niet integraal en tijdig werden uitgevoerd nam steeds verder toe. Project Het Groene Woud is een woningbouwproject dat relatie heeft met andere projecten in de gemeente en juist bij dit project waren de knelpunten en risico's zichtbaar. Het Aanjaagteam reageerde snel op de aanvraag van gemeente Woudenberg. Binnen enkele weken startte Henk Voulon, projectleider uit de deskundigenpool van het Aanjaagteam, als interim-projectleider in Woudenberg. Hij ging aan de slag met de herstructurering van de projectorganisatie van Het Groene Woud en het traject van visievorming voor fase 3 tot en met 5 van het project in samenhang met overige projecten en ontwikkelingen die gaande zijn op ruimtelijk gebied.

* Bericht uit de nieuwsbrief van het Aanjaagteam Woningbouw, over de Deskundigenpool

- *Fonds Uitplaatsing Milieuhinderlijke Bedrijven*. Deze regeling werkt toe aan duurzame verplaatsing van een aantal bedrijven, waardoor er minder milieuhinder is in de leefomgeving en het daardoor mede mogelijk wordt om een gewenste duurzame ruimtelijke ontwikkeling (vaak woningbouw) te realiseren op de vertreklocatie van het te verplaatsen bedrijf. Naar verwachting kunnen er op de vrijkomende locaties circa 2800 binnenstedelijke woningen worden gerealiseerd. Insteek is om de regeling te continueren en op termijn de uitvoering van projecten mogelijk uit de zetten bij de OMU.
- *Ontwikkeling bedrijventerreinen*. De provincie zet met kracht in op de aanpak van verouderde bedrijventerreinen. Daarbij gaat het om intensivering en herstructurering van bestaande terreinen, zodat ze worden aangepast aan de eisen die het moderne bedrijfsleven stelt. Een basis voor

verdere concretisering wordt gelegd met regionale convenanten, waarin regio's afspraken maken over herstructurering, kwaliteit en planning. Een belangrijk instrument bij de aanpak wordt de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). Een bijzondere (zware) vorm van herstructurering is transformatie. Dat betekent dat het bedrijventerrein zijn oorspronkelijke bedrijfsmatige functie verliest. Deze vorm van herstructurering komt veel bij binnenstedelijke ontwikkeling voor en is in die zin onderdeel van deze notitie. Hieronder kan bijvoorbeeld ook de eerder genoemde transformatie van kantoren vallen.

- *Ondersteuning Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)*. Ondersteunen van CPO-initiatieven en gemeenten met kundige begeleiding op dit onderwerp. Een groot deel van de middelen is inmiddels besteed. De flexibiliteit van regeling en de maatwerk-ondersteuning op proces of inhoud zijn succesfactoren gebleken. Verbeteringen voor een nieuwe vorm van CPO-ondersteuning kunnen gevonden worden in het zoeken naar nieuwe financieringsconstructies, het stimuleren van kennisuitwisseling tussen ervaren en minder ervaren CPO-ers of het toepassen in herstructurering (meer betrokkenheid, zelf investeren door bewoners).

Veel animo voor De Riethof in Woerden*

Toekomstige bewoners van De Riethof hebben in januari de vereniging van opdrachtgevers voor De Riethof opgericht. Dit eerste Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-project (CPO-project) in Woerden kon rekenen op grote belangstelling. Belangrijkste argumenten van de deelnemers: "Een huis bouwen tegen een betaalbare prijs" en "Zelf bepalen hoe je huis wordt". Zij realiseren gezamenlijk een woonblok dat past bij al hun eisen en wensen.

* Bericht uit de nieuwsbrief van het Aanjaagteam Woningbouw, over CPO

- *Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen*. Ondersteunen van stedelijke vernieuwingsprojecten en het versnellen van woningbouwproductie. Zit in een afrondende fase (tot 2013). Deze subsidie werkt mee aan het streven voor een toekomstbestendigere binnenstedelijke kwaliteit en versnelt daadwerkelijk de realisatie van projecten.
- *Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing*. Subsidieprogramma dat een vliegwieleffect bij binnenstedelijke vernieuwingsprojecten moet veroorzaken. Kwaliteit van de leefomgeving is daarbij een belangrijk punt. Het zijn voornamelijk Rijksmiddelen met een provinciale bijdrage. De gelden voor de laatste tranche zijn inmiddels verdeeld.

Zorgeloos wonen (in Kerckebosch) in Zeist-Oost

Voor de wijk Zeist-Oost is het programma 'Zorgeloos Wonen' ontwikkeld met het doel om een levensloopbestendige wijk te ontwikkelen in combinatie met nieuwe en innovatieve concepten van zorg- en welzijnsdiensten. De gemeente Zeist en de provincie Utrecht hebben in 2005 samen besloten om tot dit programma om op vernieuwende wijze de vergaande vermaatschappelijking van de zorg vorm te geven.

Een groot deel van de prestaties van het programma Zorgeloos Wonen wordt gerealiseerd in Kerckebosch, een wijk binnen Zeist-Oost. Hier vindt een complete binnenstedelijke vernieuwing plaats, met sloop/nieuwbouw van woningen, een upgrade van de woonomgeving, meer en betere voorzieningen en doorvoering van sociale, culturele en economische verbeteringen. De provincie is met subsidies vanuit ISV en Wel Thuis! en met ondersteuning vanuit de Deskundigenpool vanuit het Aanjaagteam betrokken bij het realiseren van deze levensloopbestendige wijk.

- *Wel Thuis!* Stimuleringsprogramma gericht op het realiseren van een grote variatie en een betere spreiding van woonzorgvormen voor ouderen en mensen met beperkingen. Behalve ondersteuning van de realisatie van levensloopbestendige wijken heeft het programma de monitor 'Wonen, welzijn zorg' ontwikkeld. Daarin zijn op provinciaal en gemeentelijk niveau vraag en aanbod op het gebied van verpleeg- en verzorgingshuiscapaciteit en van toegankelijke woningen met welzijn en zorg in kaart gebracht. Tevens is de kennisbank Wel Thuis! opgezet en is de ontwikkeling kleinschalige woonvormen voor mensen met dementie gestimuleerd. Het programma loopt eind 2011 af.

- *Stimulering leefbaarheid en duurzaamheid bij planontwikkeling.* Essentieel voor het bereiken van een goede en gezonde binnenstedelijke leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid is dat deze onderwerpen vroegtijdig en integraal worden betrokken bij planontwikkeling. Daarmee worden kansen in beeld gebracht en afgewogen. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat er in een latere fase van planontwikkeling onvoorziene knelpunten ontstaan. Om deze werkwijze te stimuleren, is in 2010 een programma gestart van waaruit gemeenten worden ondersteund om aan de hand van een concreet ruimtelijk plan zich deze werkwijze eigen te maken.

6. Marsroute

Belangrijke aandachtspunten bij de verdere uitwerking van deze startnotitie zijn de sterke relaties met het voorontwerp van de PRS en de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) in oprichting, en het verdere communicatietraject. Daarop wordt in dit hoofdstuk kort ingegaan.

6.1 Link met voorontwerp-PRS en OMU

Sterke link met voorontwerp-PRS

Het thema Binnenstedelijke Ontwikkeling is, zoals eerder gezegd, ingebed in verschillende andere provinciale werkvelden, programma's en budgetten. De meest belangrijke daarbij is (de te ontwikkelen werkwijze voor de uitvoeringsparagraaf van) de voorontwerp-PRS. Afstemming hiermee is essentieel, op inhoudelijk, procesmatig en financieel vlak. Daarom haakt de planning voor verdere uitwerking en concretisering van deze notitie voor Binnenstedelijke Ontwikkeling in op de planning van de voorontwerp-PRS. Dat geldt ook voor de financiële paragraaf.

Planning voorontwerp-PRS zorgt voor fasering

Deze nauwe band met het traject van de voorontwerp-PRS betekent dat een verdere uitwerking van dit document voor Binnenstedelijke Ontwikkeling gefaseerd loopt. Er wordt daarbij aangesloten op de planning voor de (voorontwerp) PRS. Flexibiliteit om ambities en doelstellingen bij te stellen indien nodig, is vereist bij deze werkwijze. Vooruitlopend op de nieuwe aanpak maakt de provincie zich sterk om te werken met (stedelijke) ontwikkelzones, om middelen meer te bundelen en om de aanpak richting gemeenten en andere partners te versterken en te focussen.

OMU en Binnenstedelijke Ontwikkeling

De uitwerking van het thema Binnenstedelijke Ontwikkeling zal niet alleen gefaseerd verlopen als gevolg van de planning van de voorontwerp-PRS, maar ook door de mogelijk toekomstige inzet van de OMU voor binnenstedelijke ontwikkeling, naar verwachting eind 2012/begin 2013. De succesvolle en aan de beoogde effecten bijdragende activiteiten worden tot die tijd versterkt en doorgezet, zoals de aanpak vanuit het Aanjaagteam, flankerende maatregelen als het oplossen van milieuknelpunten, inpassing van leefbaarheid en duurzaamheid en het geven van andere functies aan kantoren en bedrijventerreinen.

De verwachting is dat er vanaf 2013 voor de aanbodkant (woningbouwproductie) een verbinding wordt gelegd met de OMU. Door deze voor de binnenstedelijke opgave in te zetten, kan een vliegwieleffect ontstaan waarbij ook de markt meedoet. Deze situatie vraagt dan om een herijking van de rol van de provincie, ten opzichte van de rol die de OMU dan inneemt. Duidelijk is dat sturing en programmering meer plaats zal vinden via integrale afweging en gestuurd op een manier die ruimtelijke projecten in hun onderlinge samenhang plaatst, en via een heldere programmering een betere afstemming van provinciale inzet (bestuurskracht, kennis, middelen) mogelijk maakt.

Door de sterke koppeling van Binnenstedelijke Ontwikkeling met de voorontwerp-PRS en in de toekomst met de OMU is een fasering aangebracht in de verdere uitwerking van de beoogde effecten en resultaten.

6.2 Communicatie

Het brede thema van Binnenstedelijke Ontwikkeling vraagt om een bijpassend communicatietraject. Intern wordt met een ambtelijke kerngroep gewerkt aan de uitwerking van het onderwerp Binnenstedelijke Ontwikkeling en de verdere uitwerking daarvan. Informatie-uitwisseling met externe partijen vindt plaats via reguliere overleggen en bestaande overlegstructuren.

Samenvatting

Het probleem en de kansen

De binnenstedelijke opgave is niet eenvoudig. Hoge verwervingskosten, een versnipperd eigendom, ambitieuze programma's en knelpunten op het gebied van milieu en leefbaarheid, zorgen ervoor dat een groot deel van de binnenstedelijke locaties zonder extra inspanningen en creativiteit van alle betrokken partijen niet gerealiseerd kan worden. Die extra inspanning wordt ook door de provincie geleverd. In het provinciaal beleid wordt sterk ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling. Dat blijkt onder andere uit het Coalitieakkoord en het recent verschenen voorontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Door te kiezen voor binnenstedelijke ontwikkeling wil de provincie haar positie als aantrekkelijke regio (voor wonen, werken en recreëren) versterken zonder dat dit ten koste gaat van het landschap.

Voorgestelde afbakening

Het thema Binnenstedelijke Ontwikkeling richt zich op binnenstedelijke ontwikkeling (en de stedelijke ontwikkelzones), zoals aangekondigd in het voorwerp van de PRS. Wonen is hierbij een essentieel onderdeel, maar het gaat om integrale ontwikkelingen met meer belangen. De niet-binnenstedelijke opgaaf van het thema Wonen (voornamelijk uitbreidingslocaties) valt niet onder de genoemde afbakening en wordt later uitgewerkt.

Het doel van deze notitie

Het doel van deze notitie is om te komen tot richtinggevende keuzes bij het bepalen van de provinciale activiteiten en in te zetten middelen (en hun beoogde effecten) op het terrein van Binnenstedelijke Ontwikkeling. Daarbij wordt nadrukkelijk de verbinding gezocht met ontwikkelingen uit de voorontwerp-PRS en de te ontwikkelen werkwijze voor de uitvoeringsparagraaf van de PRS. Nadere uitwerking van deze notitie op uitvoeringsniveau volgt in een Visie Binnenstedelijke Ontwikkeling, na goedkeuring van dit richtinggevend document.

Voorgestelde focus en beoogde effecten

Het werken van de provincie in het werkveld Binnenstedelijke Ontwikkeling kan vorm krijgen door:

- Voorgestelde focus: De provincie werkt aan vitale en leefbare dorpen en steden met behoud en versterking van de groene ruimte.
- Mogelijk beoogde effecten:
 - *Betere afstemming van vraag en aanbod van de binnenstedelijke functies wonen en werken.*
 - *Toekomstbestendigere binnenstedelijke kwaliteit*
 - *Efficiënter ruimtegebruik.*
- Belangrijke randvoorwaarde: activiteiten die bijdragen aan een (nog) betere uitvoerbaarheid van binnenstedelijke ontwikkelingen.

De huidige activiteiten en het vervolg

Als overeenstemming is bereikt over bovengenoemde focus op binnenstedelijke ontwikkeling, kan verder worden gewerkt aan de bijbehorende rollen en activiteiten. Daarbij gaat het om het versterken en doorzetten van activiteiten die bijdragen aan de beoogde effecten en het opstarten van nieuwe daartoe bijdragende initiatieven. Activiteiten die doorlopen zullen bijvoorbeeld te maken hebben met de leegstand van kantoren, de woningmarkt, binnenstedelijke kwaliteit en leefbaarheid, zoeken van kansen in de binnenstedelijke ontwikkeling en het aanjagen van binnenstedelijke projecten in de uitvoeringsfase.

Marsroute

Door de sterke koppeling van Binnenstedelijke Ontwikkeling met het voorontwerp van de PRS en mogelijk met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) wordt fasering aangebracht aan in het verder uitwerken van de beoogde effecten en activiteiten. Daarbij dient een goede afstemming gevonden te worden met beide onderwerpen. Ook is er aandacht nodig voor een communicatietraject.

Openstaande opties voor vervolg

De uitwerking van de kadernota Binnenstedelijke Ontwikkeling verloopt, zoals eerder gezegd, gefaseerd. Dit biedt ruimte om richting te zoeken op een aantal onderwerpen. Hoe kijkt de provincie bijvoorbeeld aan tegen:

- *Een beweging van Wonen naar Binnenstedelijke Ontwikkeling?*
- *Een gebiedsgerichte aanpak, met focus op grotere gebieden (aandachtsgebieden)?*
- *Het pakket van maatregelen dat daarbij hoort en langere inzet rechtvaardigt vanuit de provincie?*

Bijlage 1 Toelichting bestaande kaders en rollen

Coalitieakkoord 2011-2015

Op 1 april 2011 bereikten VVD, CDA, D66 en GroenLinks overeenstemming over het coalitieakkoord. Hierin wordt een duidelijke keuze gemaakt voor de kerntaken van de provincie: economische en ruimtelijke ontwikkeling, natuur en landschap, bereikbaarheid en cultuurhistorisch erfgoed. Duurzaamheid (leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit) is een integraal onderdeel van de kerntaken. Er wordt ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Ondersteuning bij de realisatie gebeurt vanuit de provincie onder meer door de inzet van het aanjaagteam woningbouw, flankerende maatregelen (zoals het oplossen van milieuknelpunten) en het geven van andere functies aan kantoren- en bedrijventerreinen. Ook het RAP en het oppakken van een bepaalde rol bij gebiedsontwikkeling worden genoemd. Andere punten zijn:

- Zoeken naar creatieve financiële mogelijkheden voor de knelpunten in de exploitatie van binnenstedelijke projecten met de gemeenten en private partijen.
- De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) ook inzetten voor de binnenstedelijke opgave, hiermee kan een vliegwieleffect ontstaan waarbij ook de markt meedoet. Dit in plaats van de huidige provinciale financiering. Daarbij bijzondere aandacht besteden aan duurzaamheid, leefbaarheid en levensloopbestendigheid.
- Eenmalig budget van 10 miljoen euro beschikbaar stellen voor de binnenstedelijke opgave. Ook worden er financiële bijdragen van het rijk verwacht.
- Met verscheidenheid van het woningaanbod (doelgroepenbeleid) bemoeit de provincie zich niet in het ruimtelijk beleid, gemeenten zijn hiervoor de juiste bestuurslaag. Stoppen met startersleningregeling.

Nadere toelichting Voorontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

In de voorontwerp-PRS is een Uitvoeringsparagraaf opgenomen, die in het ontwerp straks verder uitgewerkt moet zijn. Het ruimtelijke actieprogramma (RAP) maakt daar onderdeel van uit. Voor de uitvoering wordt onderscheid gemaakt tussen drie provinciale rollen: participeren, stimuleren en reguleren. Genoemde instrumenten zijn wettelijke instrumenten als de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) of het inpassingsplan, overleg met gemeenten, onderzoek en uitwerking, overige instrumenten zoals beleid, projecten en programma's en RAP.

Nadere toelichting Ruimtelijk ActieProgramma 2008-2011

Het huidige RAP 2008-2011 wordt eind dit jaar afgerond. Hierin is het project offensief binnenstedelijke woningbouwlocaties opgenomen waarbij de planontwikkeling van vier grootschalige binnenstedelijke ontwikkelingslocaties in Utrecht en Amersfoort is ondersteund. In de Tussenevaluatie Ruimtelijk Actieprogramma 2008 – 2011 (d.d. 13 april 2010) is geconstateerd:

- De ervaring in de projecten leert dat een provinciaal ruimtelijke uitvoeringsprogramma er toe bijdraagt dat projecten aandacht, inzet en prioriteit krijgen waarmee versnelling kan worden gerealiseerd. De meerwaarde die de provincie kan bieden is vooral gelegen in complexe projecten. Daar waar de omvang of complexiteit de gemeentegrenzen overstijgt leidt provinciale betrokkenheid tot versnelling. Dergelijke opgaven vragen om een duidelijke regierol en de provincie is bij uitstek de partij om die regierol te pakken.
- Bij de keuze voor projecten is het goed nog meer te sturen op de aansluiting bij de provinciale doelstellingen. Daarmee is de provinciale inzet meer te richten en wordt voorkomen dat inspanningen en middelen versnipperd worden ingezet. Het RAP maakt deze samenhang zichtbaar. De Provincie Utrecht kan aan slagkracht winnen wanneer meer dwarsverbanden worden gelegd tussen de inzet van middelen, mensen en activiteiten. Dit vraagt om focus van provinciale inzet van geld, gecombineerd met een meer samenhangende aanpak van gebiedsontwikkeling. Hierin kan het RAP een programmerende rol vervullen.
- Het RAP brengt vooral versnelling in planprocessen. De realisatie van projecten behoort nu (RAP 2008 – 2011) niet tot de doelstellingen van het RAP. Om plannen ook daadwerkelijk tot realisatie te brengen is een steviger inzet nodig, ook vanuit meerdere beleidsterreinen. Dit pleit voor een integrale aanpak van gebiedsontwikkeling. Daarmee zijn de resultaten die tot nu toe met het RAP zijn gerealiseerd ook beter te borgen.

Rollen voor de provincie (vanuit de voorontwerp-PRS)

Vanuit het kader van de voorontwerp-PRS zijn er voor de provincie drie mogelijke rollen aangegeven. Dat zijn:

- Participeren: regisseur, coördinator, ontwikkelaar, deelnemer. Bijvoorbeeld via gebiedsontwikkeling zoals in het programma Hart van de Heuvelrug en de provinciale rol in de NV Utrecht.
- Stimuleren: facilitator, aanleveren van expertise en capaciteit, subsidies, overleg en informeren. Bijvoorbeeld met de ondersteuning van Samen Bouwen (CPO), de inzet van de Deskundigenpool van het Aanjaagteam Woningbouw of de inzet van de consultant voor Duurzaam Bouwen.
- Reguleren: kaderstellend, toetsend. Bijvoorbeeld via ruimtelijke ordening of provinciaal inpassingsplan.

Deze rollen hoeven elkaar niet uit te sluiten, ze kunnen bij een onderwerp ook gelijktijdig vervuld worden. De PRV en RAP zijn belangrijke instrumenten ter ondersteuning van de rol binnen Binnenstedelijke Ontwikkeling.

Overleg met Rijk en andere overheden

De provincie neemt ook een (stimulerende) rol in bij het overleg met andere overheden. Bijvoorbeeld door deelname in de Stuurgroep onorthodoxe maatregelen. Hierin werken Rijkspartijen, regio's en gemeenten samen met als doel maatregelen te onderzoeken die kunnen bijdragen aan het haalbaar maken van binnenstedelijke ontwikkelingsprojecten. Ook neemt de provincie deel aan het Landelijk Actieprogramma Kantoren en het overleg in MIRT-verband. Daarnaast zijn er nog diverse andere regionale en (boven)lokale overleggen waarin de provincie een rol oppakt van agenderen, stimuleren van innovatie, afstemmen tussen partijen en de inzet van provinciale expertise en eventueel capaciteit en middelen.

Nadere toelichting Visiedocument Wonen en Stedelijke Vernieuwing (d.d. 15 december 2010)

Dit visiedocument is een ambtelijke verkenning naar de provinciale rol op de beleidsvelden Wonen en Stedelijke Vernieuwing voor de komende vijf of tien jaar. Belangrijkste doel is om vanuit de beleidsvelden Wonen en Stedelijke Vernieuwing bij te dragen aan het behouden en verbeteren van een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving in Utrecht. Dit visiedocument vormt op dit moment een basisdocument voor het werken aan deze thema's.

Daarbij is het bekijken van de vraag- en aanbodkant van belang. Dat betekent realiseren van de binnenstedelijke opgaaf en inspelen op de gevolgen van maatschappelijke ontwikkelingen. Inhoudelijk sluit de visie aan bij de PRS. Centraal staat de verstedelijkingsopgave met accent op binnenstedelijke herstructurering en transformatie, kwaliteit en differentiatie van de fysieke woonomgeving (regionaal en provinciaal), maatschappelijke ontwikkelingen en gevolgen voor woningvoorraad (duurzaamheid en leefbaarheid) en keuzevrijheid en gelijke kansen op de woningmarkt (doelgroepen).

Qua aanpak wordt er daarbij gekozen voor:

- Meer integraal werken, minder vanuit 'hokjes' denken
- Meer ontschotten en bundelen van budgetten
- Meer programma-achtig werken
- Meer gebiedsgericht werken
- Minder subsidie, meer actieve rol van provincie
- Meer experimenteren, icoonprojecten

Bijlage 2 Gebruikte documenten

- ABF research 'Verkenning kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte provincie Utrecht'
- Bestuursakkoord 2011-2015
- Coalitieakkoord provincie Utrecht 2011-2015
- Kadaster Vastgoed Dashboard
- Kwartaal rapportage WoningNet 1e kwartaal 2011 (regio Utrecht, Utrecht West en Utrecht Zuidoost).
- Ontwerp Structuurvisie Ruimte & Infrastructuur (en zienswijze daarop van Noordvleugel Utrecht (NV-Utrecht) en het Utrechts Verkeer- en Vervoerberaad (UVVB).
- Ontwikkelingsvisie NV Utrecht
- Regionale Woonvisie 2030 BRU
- Strategie Utrecht 2040
- Voorontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025
- Woonvisie Ministerie BZK