

# **2011WMC50 bijlage**

## **Jaarlijks verslag Wonen en Stedelijke Vernieuwing 2010**

# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INLEIDING</b>  | <b>3</b>  |
| <b>RECENTE ONTWIKKELINGEN OP HOOFDLIJNEN</b>  | <b>4</b>  |
| <b>DEEL A</b>   | <b>6</b>  |
| <b><u>Uitvoering 2010 collegeprogramma Wonen en Stedelijke Vernieuwing 2007 - 2011</u></b>    |           |
| <b>DEEL B</b>   | <b>8</b>  |
| <b><u>Verslag Wonen en Stedelijke Vernieuwing 2010</u></b>                                    |           |
| <b>1. WONINGBOUW ALGEMEEN</b>   | <b>8</b>  |
| 1.1. Woningbouwontwikkeling tot nu toe  | 8         |
| 1.2. Aanjagen woningbouw  | 9         |
| 1.3. Aanpak leegstand kantoren  | 9         |
| 1.4. Knelpuntenpot  | 10        |
| 1.5. Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (SBW)  | 11        |
| 1.6. Woningbouwafspraken 2005 - 2010 / Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS)                | 11        |
| 1.7. Verstedelijkingsafspraken 2010 – 2020  | 12        |
| <b>2. STEDELIJKE VERNIEUWING</b>  | <b>13</b> |
| 2.1. Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)  | 13        |
| 2.2. Stimuleringsfonds stedelijke vernieuwing   | 14        |
| <b>3. KWALITATIEVE WONINGMARKT/ CONSUMENTGERICHTE WONINGBOUW</b>                              | <b>15</b> |
| 3.1. Startersfonds  | 15        |
| 3.2. Tijdelijke Stimuleringsregeling Vernieuwend Bouwen en Wonen                              | 15        |
| 3.3. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)  | 16        |
| 3.4. Programma Wel Thuis!   | 16        |
| 3.5. Nieuw wonen door de generaties heen  | 17        |
| <b>4. WETTELIJKE TAKEN WONEN</b>  | <b>18</b> |
| 4.1. Huisvestingswet; woonruimteverdeling   | 18        |
| 4.2. Huisvestingswet; huisvesting statushouders   | 18        |
| <b>5. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN EN WONEN</b>   | <b>19</b> |
| 5.1. Structuurvisie en ruimtelijk actieprogramma  | 19        |
| 5.2. NV Utrecht, Ontwikkelingsvisie Noordvleugel 2015 – 2030                                  | 20        |
| 5.3. Groene Hart/ migratiesaldo nul   | 20        |
| <b>BIJLAGE</b>  |           |
| I. Voortgang woningbouw per deelgebied en gemeente 2005 – 2010                                | 21        |
| II. Voortgang woningbouw per deelgebied en gemeente 2005-2010 in % van het steekplanprogramma | 22        |
| III. Provinciale inzet 2010 op woningbouwprojecten  | 23        |

## INLEIDING

Jaarlijks doen wij verslag van de activiteiten en beleidsresultaten/-effecten 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. Dit verslag gaat over het begrotingsjaar 2010. De kaders zijn, naast de wettelijke taken, met name de huidige Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (vml. Streekplan) en het Coalitieakkoord 2007-2011.

Het verslag is opgedeeld in twee delen:

- **Deel A**  
Geeft in het kort de opgaven toegespitst op het vorige coalitieakkoord/uitvoeringsprogramma, en/of kaderstellende besluiten door PS weer en de stand van zaken van de uitvoering daarvan.
- **Deel B**  
Geeft een uitgebreidere beschrijving van de activiteiten en resultaten/-effecten op gebied van wonen en stedelijke vernieuwing in 2010.

### *Kenmerken verslagperiode*

In de loop van 2010 was de recessie over het dieptepunt heen. Dit heeft evenwel niet geleid tot een herstel van betekenis van de woningmarkt. De financiering van de woningbouw bleef problematisch; banken stelden scherpere voorwaarden aan bouwers dan voor de recessie. Dat gold ook voor kopers die voor een hypotheek bij de banken aanklopten. De autoriteit financiële markten (AFM) heeft de normen (relatie inkomen – leensom) voor hypotheekverstrekking door banken aangescherpt. De AFM heeft aangekondigd dat de voorwaarden per 1 augustus 2011 verder worden aangescherpt. Marktpartijen gaven aan dat huurders die de stap naar een koopwoning wilden maken (starters op de koopmarkt) moeilijk een passende woning konden vinden bij hun hypotheekmogelijkheden. Mede daardoor stagneerde de doorstroming op de huurmarkt. Veel partijen die een rol spelen op de woningmarkt trokken de conclusie dat de woningmarkt nog steeds ‘op slot’ zat.

De woningproductie is in 2010 verder teruggevallen (3.465 in 2010 tegenover 4.883 woningen in 2009).

Er zijn nu (voorjaar 2011) duidelijke signalen vanuit de markt dat de woningbouw landelijk gezien in 2011, maar ook nog in volgende jaren nog verder zal terugvallen. Daarbij worden door marktpartijen zelfs aantallen genoemd van minder dan de helft van de ‘normale’ productie (voor de recessie). 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 ONTWIKKELINGEN OP HOOFDLIJNEN

### **Rijksbeleid: het Regeerakkoord**

Direct van belang voor de provincie is dat in het Regeerakkoord is vastgelegd dat het toezicht en de regie op het gebied van volkshuisvesting naar de provincies gaat. Nog niet duidelijk is om welke concrete taken het gaat, hoe de uitwerking zal zijn en of daarbij het uitgangspunt 'taak over – mens (en middelen) over' gaat gelden. Wij volstaan hier met het noemen van de (mogelijk) relevante punten uit het Regeerakkoord en wachten nadere besluitvorming over de concretisering af.

- In het beleid en de regelgeving op het gebied van volkshuisvesting komt meer ruimte voor het bedrijfsleven in de bouw en voor verschillen tussen regio's.
- Het kabinet komt met voorstellen die meer ruimte bieden voor meegroeiwoningen, mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen.
- Het kabinet komt met voorstellen die meer ruimte bieden voor specifiek beleid in de volkshuisvesting en voor woningbouw op basis van kleinschalige, natuurlijke groei.
- Het kabinet komt met voorstellen met meer ruimte voor maatwerk in de volkshuisvesting zodat zowel binnen steden als in kleine kernen ruimte is om in de eigen woningbehoefte te voorzien door middel van sociale stijging en doorstroming.
- Er komt meer ruimte voor kleinschalige bouwlocaties, ook in het Groene Hart, en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Een vrije woningmarkt is van belang maar met steun voor degenen die het nodig hebben. De woningcorporaties vervullen hierin een rol voor degenen die geen toegang hebben tot de koopmarkt en door investeringen van maatschappelijk belang. De sociale huursector wordt meer toegespitst op degenen die geen alternatieven hebben.

- Het kabinet komt met voorstellen om het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren en het externe toezicht door een woonautoriteit te verzekeren.
- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.
- De toewijzing van sociale huurwoningen wordt stapsgewijze beperkt tot lagere inkomensgroepen.
- Voor huishoudens met een inkomen tot € 43.000 stijgen de huren bij gereguleerde woningen niet met meer dan de inflatie.
- De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan.
- Samenwerking tussen woningcorporaties, thuiszorg en andere maatschappelijke organisaties wordt bevorderd door belemmerende regelgeving weg te nemen.
- De 'Vogelaarheffing' wordt afgeschaft.

### **Gemeentebestuur: aandacht voor starters, ouderen en stimuleren van woningbouw.**

In 2010 zijn er gemeenteraadsverkiezingen geweest. In veel collegeprogramma's van gemeenten komt bouwen voor doelgroep (m.n. starters en senioren) terug. Ook het bouwen van een minimaal aandeel sociale huurwoningen (veelal 30%) komt in een aantal collegeprogramma's expliciet terug.

Niet expliciet in de collegeprogramma's maar wel uit de contacten en ervaringen van ons Aanjaagteam woningbouw blijkt de voortgang van de woningbouw bij veel gemeenten een belangrijk thema is. Veel gemeenten zoeken (en krijgen) via het Aanjaagteam woningbouw ondersteuning om de geplande woningbouw ook daadwerkelijk van de grond te krijgen.

Een ontwikkeling die zich heeft aangediend is dat de kantorenmarkt fors is ingezakt en het ziet er naar uit dat dit niet alleen met conjuncturele factoren samenhangt. Een aantal structurele veranderingen op de kantorenmarkt leiden tot de verwachting dat ook voor de langere termijn rekening moet worden gehouden met minder vraag naar kantoren. Hiermee komt de grondexploitatie van (met name) grootschaliger woningbouwontwikkelingen verder onder druk te staan omdat de opbrengst van kantoorontwikkeling daarin vaak een belangrijke 'drager' is.

**Corporatiebeleid.: 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. 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. 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 één van de gevolgen van de Europese regelgeving die aangeeft dat huurwoningen voor minimaal 90% bestemd zijn voor huishoudens tot € 33.000,-/jaar. Blijf zitten waar je zit en verroer je niet is het credo van veel huurders.

**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 hebben 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. Evenals in 2009 zijn ook in 2010 veel ontwikkelaars belangrijk teruggaan in aantal medewerkers. Bij aannemers is dat proces inmiddels ook gaande. Faillissementen komen regelmatig voor.

## **DEEL A**

### **Uitvoering 2010 collegeprogramma Wonen en Stedelijke Vernieuwing 2007 - 2011**

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 vorige college-/uitvoeringsprogramma (2007-2011). De informatie in dit deel (en meer informatie) is meer beschrijvend terug te vinden in deel B van dit verslag.

#### *Doelen Uitvoeringsprogramma 2007-2011*

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.

| <b>Doel: het terugdringen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort</b>   |   |
|--|---|
| <b>Wat is er in 2010 gedaan?</b>   | <b>Wat is het (te verwachten) resultaat?</b>  |
| Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten de tijdelijke verordening Knelpuntenpot woningbouwstagnatie vastgesteld. Deze regeling voorziet in een garantstelling of rentekorting voor woningbouwprojecten waarbij een door de recessie ontstane 'laatste' knelpunt moet worden opgelost. In 2010 heeft het Aanjaagteam woningbouw daar waar dat nodig leek en mogelijk effectief kon zijn dit instrument onder de aandacht gebracht en partijen voorgesteld in overleg te treden met de provincie over inzet van dit instrument van de Versnellingsagenda. | Er zijn 5 rentekortingsubsidies definitief en er zijn 3 aanvragen voor rentekorting in behandeling per 31 december 2010. Daarnaast zijn er 2 provinciale garantstellingen verleend en zijn er 2 aanvragen voor garantstelling in voorbereiding.   |
| In 2010 is transformatie van structureel leegstaande kantoorgebouwen een belangrijke focus geworden. In 2010 is een onderzoek naar transformatiemogelijkheden afgerond en zijn de 'conclusies en aanbevelingen' van de door de provincie geïnitieerde Taskforce kantorentransformatie gepresenteerd. Mede op basis daarvan is belangrijke input geleverd aan het landelijk actieprogramma.   | In overleg met gemeenten en marktpartijen is op locatieniveau ondersteuning geboden aan transformatiemogelijkheden. In totaal zijn van 10 structureel leegstaande gebouwen de knelpunten en oplossingsrichtingen voor transformatie in kaart gebracht. In december is een, met steun van de provincie, getransformeerd pand geopend dat ruimte biedt aan 192 studenten en een aantal atelierruimtes. Daarnaast zal in 2011 worden gewerkt aan de uitvoering van de conclusies en aanbevelingen van de Taskforce voor zover ze de provinciale rol betreffen. |
| Het provinciaal Aanjaagteam woningbouw heeft blijvende aandacht gericht op een brede inzet: aanjagen van de woningbouwproductie en integrale aanpak wonen, zorg, duurzaamheid. Het stimuleren van de transformatie van leegstaande kantoren heeft bijzondere aandacht gehad van het aanjaagteam.   | In 2010 zijn via het aanjaagteam 28 projecten bij 14 gemeenten ondersteund met inzet vanuit de deskundigenpool. Hiermee zijn zo'n 3.760 woningen gemoeid.   |

| <b>Doel: bereiken dat meer starters een eigen woning kunnen verwerven</b>  |   |
|--|---|
| <b>Wat is er in 2010 gedaan?</b>   | <b>Wat is het (te verwachten) resultaat?</b>  |
| De provinciale startersregeling is in 2009 tot uitvoering gekomen. In 2010 heeft er een aanpassing in de kostenverdeling (deel B) plaatsgevonden n.a.v. de uitputting van het VROM Startersfonds. Tevens zijn de ongebruikte middelen uit deel A overgeheveld naar deel B, zodat er meer provinciale startersleningen verstrekt konden worden. | In 2010 is voor 243 startersleningen een beroep gedaan op de provinciale Startersfonds. In totaal zijn er de afgelopen jaren 374 startersleningen verstrekt met inzet van provinciale middelen. Sinds eind 2010 zijn er geen middelen meer beschikbaar voor het verstrekken van provinciale startersleningen. |

| <b>Doel: het toepassen van vernieuwende duurzame woonconcepten</b>  |  |
|---|--|
| <b>Wat is er in 2010 gedaan?</b>  | <b>Wat is het (te verwachten) resultaat?</b>   |
| Nadat Provinciale Staten op 23 juni 2008 de Tijdelijke Stimuleringsregeling Vernieuwend Bouwen en Wonen hebben vastgesteld is de stimuleringsregeling in werking getreden. In 2009 en 2010 heeft de regeling meer bekendheid gekregen en is er aan verschillende initiatieven subsidie toegekend. | In 2010 zijn de beschikbare middelen volledig benut. Er zijn 8 projecten gehonoreerd in 2010. In totaal zijn er 12 projecten gehonoreerd. De verwachting is dat de meeste projecten in 2011 uitgevoerd zijn. |

| <b>Doel: het realiseren van woningbouw voor alle doelgroepen en verbeteren van woon- en leefmilieu in wijken en buurten.</b>   |   |
|--|---|
| <b>Wat is er in 2010 gedaan?</b>   | <b>Wat is het (te verwachten) resultaat?</b>  |
| In mei 2008 hebben Provinciale Staten het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen vastgesteld. In oktober 2008 is de 1 <sup>e</sup> tranche (€ 27,5 mln.) verdeeld, in juni 2009 de 2 <sup>e</sup> tranche (€ 32,5 mln.). Het jaar 2010 stond vooral in het teken van monitoring van de voortgang van de projecten. Met name de projecten uit de 1 <sup>e</sup> tranche, waarvoor 2010 het laatste jaar was. Er is vanuit gemeenten alles op alles gezet om de deadline te halen, vanuit de provincie is waar nodig en mogelijk extra inzet geboden om de projecten te laten slagen (o.a. via Aanjaagteam woningbouw en deskundigenspool). | In totaal (1 <sup>e</sup> tranche en 2 <sup>e</sup> tranche) wordt met de inzet van het fonds de realisatie van 6.000 woningen ondersteund. Daarnaast worden 43 stedelijke vernieuwingsprojecten ondersteund. De 1 <sup>e</sup> tranche is op 1-1-2011 afgelopen. Twaalf projecten hebben niet aan de voorwaarden kunnen voldoen, hierdoor moet er bijna € 5,5 mln. teruggevorderd worden. Dit komt neer op ca. 20% van het totaal in de 1 <sup>e</sup> tranche verstrekte bedrag. Met de subsidie aan de geslaagde projecten zijn, naast de realisatie van diverse groot- en kleinschalige stedelijke vernieuwingsprojecten, ca. 1.050 woningen versneld gerealiseerd. |

| <b>Wat wilden we bereiken:<br/>Meer woonruimtezoekenden ontwikkelen gezamenlijk een woningbouwplan.</b>  |   |
|--|---|
| <b>Wat is er in 2010 gedaan?</b>   | <b>Wat is het (te verwachten) resultaat?</b>  |
| 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 en 2010 is actief bekendheid gegeven aan de mogelijkheid van provinciale ondersteuning van initiatieven, o.m. door het Aanjaagteam woningbouw. | Er worden inmiddels 17 initiatiefgroepen ondersteund. De verwachting is dat in 2011 een aantal nieuwe initiatieven kunnen worden ondersteund. Daarnaast zullen verschillende initiatiefgroepen de plannen verder ontwikkelen en in aanmerking komen voor vervolgsubsidie. Met 6 gemeenten zijn afspraken gemaakt over het opzetten van een of meer CPO-projecten. In 2011 zullen weer verschillende gemeenten benaderd worden om afspraken te maken over de mogelijkheden voor CPO. Verder wordt in 2011 nagegaan op welke wijze CPO meer structureel kan worden bevorderd. |

## **DEEL B** **Verslag Wonen en Stedelijke Vernieuwing 2010**

De opbouw van dit deel van het 'jaarlijks verslag' is als volgt. Het eerste hoofdstuk gaat over woningbouw in de brede zin van het woord. Het tweede hoofdstuk behandelt de activiteiten en regelingen op het gebied van stedelijke vernieuwing. In hoofdstuk 3 komt de consumentgerichte woningbouw (kwalitatieve woningbouw) aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in de op de wettelijke taken op het gebied van wonen. Deel B wordt afgesloten met een hoofdstuk over enkele algemene ontwikkelingen op het gebied van wonen en stedelijke vernieuwing.

### **1. WONINGBOUW ALGEMEEN**

#### **1.1. Woningbouwontwikkeling tot nu toe**

In deze paragraaf is een overzicht opgenomen met de woningbouwcijfers van 2005 tot en met 2010.

*Tabel woningproductie (2005 t/m 2010)*

| <b>Gebied</b>                | <b>Opgeleverde<br/>woningen<br/>2005</b> | <b>Opgeleverde<br/>woningen<br/>2006</b> | <b>Opgeleverde<br/>woningen<br/>2007</b> | <b>Opgeleverde<br/>woningen<br/>2008</b> | <b>Opgeleverde<br/>woningen<br/>2009</b> | <b>Opgeleverde<br/>woningen<br/>2010</b> |
|------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| <b>SG Utrecht</b>            | 4.264                                    | 3.535                                    | 3.947                                    | 3.726                                    | 4.033                                    | 1.358                                    |
| <b>SG Amersfoort</b>         | 1.626                                    | 1.230                                    | 1.262                                    | 1.854                                    | 1.637                                    | 1.086                                    |
| <b>DG ZuidOost</b>           | 341                                      | 376                                      | 345                                      | 328                                      | 291                                      | 641                                      |
| <b>DG West</b>               | 356                                      | 511                                      | 710                                      | 574                                      | 477                                      | 380                                      |
| <b>Provincie<br/>Utrecht</b> | 6.587                                    | 5.652                                    | 6.264                                    | 6.482                                    | 6.438                                    | 3.465                                    |

*Bron: CBS april 2010*

De cijfers van vorig jaar laten zien dat er in 2010 bijna de helft minder woningen is opgeleverd dan in voorgaande jaren (met uitzondering van deelgebied Zuid-Oost). Deze productie blijft daarmee ver achter op wat is aangenomen in het streekplan 2005-2015 (nu Ruimtelijke Structuurvisie) waarin is uitgegaan van ca. 7.300 woningen per jaar. Vooral in het stadsgewest Utrecht zijn er in vergelijking met 2009 circa 2.700 woningen minder opgeleverd. Het is dus hier dat de effecten van de bouwstagnatie als gevolg van de kredietcrisis het sterkste zijn te voelen.

Positief is dat het aantal verleende bouwvergunningen in 2010 wel is gestegen. Deze vormen doorgaans een indicatie voor de opleveringen in de komende jaren. In 2009 werden er in totaal 4.897 bouwvergunningen verleend. In 2010 zijn dat er 5.552 bouwvergunningen geworden.

In bijlage I is de voortgang van de woningbouw (op basis van gegevens van het CBS) per jaar en per gemeente weergegeven en in bijlage II is de vergelijking met de streekplanopgave gemaakt.

#### Woningproductie in de deelgebieden

**Stadsgewest Utrecht:** Ondanks herhaaldelijk verzoek heeft het BRU voor het stadsgewest Utrecht geen gegevens op locatieniveau kunnen leveren. Het is daardoor niet goed mogelijk specifieke conclusies te trekken. Opvallend is wel dat de productie in de stad Utrecht in 2010 maar 775 woningen bedraagt, wat bijna 2.500 woningen minder is dan in 2009. Onze veronderstelling is dat onder invloed van de recessie dit vooral ligt aan de stagnatie van de woningbouw in Leidsche Rijn (gemeente Utrecht). Opvallend is ook dat er in Nieuwegein in 2010 net als in 2009 geen woningen zijn opgeleverd. Bekend is dat door financiële problemen de start bouw van een aantal grotere (appartementen-) complexen vertraging heeft opgelopen. Deze zijn echter inmiddels gestart en de verwachting is dat de opleveringen dit jaar en volgend jaar zullen plaatsvinden.

In het **Stadsgewest Amersfoort** is het aantal opgeleverde woningen in 2010 teruggevallen naar ruim 1.000 woningen. De terugval is goed te zien Amersfoort-Vathorst, waar nog maar circa 80 woningen zijn opgeleverd. In Bunschoten-Rengerswetering is met de bouw van de eerste fase van in totaal 940 woningen gestart.



In het **deelgebied Zuidoost** zijn er in 2010 met 641 veel meer woningen opgeleverd dan in 2009. De groei zat vooral in Veenendaal in het centrumgebied (Brouwerspoort) en in Veenendaal-Oost. Anders dan door het CBS vermeld zijn er volgens opgave van de gemeente Renswoude in 2010 in het plan Beekweide circa 50 woningen opgeleverd (in 2011 zal correctie volgen).

In het **deelgebied West** is de woningbouwproductie iets teruggelopen. Het verschil wordt vooral gemaakt door de gemeente Abcoude waar in 2009 het relatief grote aantal van 120 woningen op de locatie Stationsgebied is opgeleverd. In Woerden is vrijwel de gehele productie in het Bloemen- en Bomenkwartier (95 woningen) en in Snel en Polanen (96 woningen) gerealiseerd. In Montfoort is gestart met de bouw van Hofland-Oost.

### 1.2. Aanjagen woningbouw

Ook in 2010 waren de gevolgen van de kredietcrisis op de woningmarkt nog goed zichtbaar. 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. Het aanjaagteam springt in op actuele situaties en levert maatwerk. Dat varieert van het leveren van informatie over provinciale procedures of subsidies, het inzetten van eigen provinciale expertise, soms door mediation tussen partijen (ambtelijk of bestuurlijk), tot de inzet van externe deskundigen, etc. Ondertussen weten gemeenten, corporaties, maar ook ontwikkelende en/of bouwende partijen, goed te vinden. Ook zien wij vaker dat partijen samen bij het aanjaagteam aan tafel komen, bijvoorbeeld een ontwikkelaar met een gemeente.

In 2010 is via de **deskundigenpool** van het aanjaagteam in 14 gemeenten sprake geweest van co-financiering van tijdelijke inzet van specifieke deskundigheid bij in totaal 28 projecten (ca. 3.760 woningen).

Het ging daarbij om 8 procesmanagers, projectleiders en/of mediators ingezet. Gemiddeld is een procesmanager zo'n 6 maanden actief in een gemeente, waarbij de inzet circa 1,5 tot 2 dagen per week gedraagt. 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.

Daarnaast ging het om 7 planeconomen of bouwkostenadviseurs ingezet om deze gemeenten te ondersteunen bij de (door-)ontwikkeling van de woningbouwplannen. De opdrachten van planeconomen zijn aanzienlijk korter en variëren van enkele dagen tot maximaal 3 maanden. In bijlage III is een overzicht van de co-financiering van deskundigen in 2010 opgenomen.

Om de twee maanden komt een **digitale nieuwsbrief** van het aanjaagteam uit. Dat dit een goed platform is om het netwerk te informeren blijkt uit het gestaag groeiende aantal abonnees. Er zijn nu ruim 1.000 abonnees van allerlei partijen; variërend van gemeenten tot ontwikkelaars, zorgpartijen en adviesbureaus.

### 1.3. Aanpak leegstand kantoren

In de provincie Utrecht staat ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. Daarnaast is er bij gemeenten nog sprake van een plancapaciteit van in totaal meer dan 1 miljoen m<sup>2</sup>. De leegstand van kantoren is steeds meer structureel van karakter; in sommige gebieden is de leegstand hoger dan 15% en is er geen zicht meer op verhuur van de gebouwen die vaak sterk verouderd zijn en/of gevestigd zijn op onaantrekkelijke locaties.

In de afgelopen jaren is vanuit de provincie vooral geïnvesteerd in de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar woningen. Een substantieel deel van de leegstaande kantoren kan in potentie geschikt zijn voor transformatie naar woningen. Er zijn echter verschillende hindernissen die transformatie van kantoren naar woningen in de weg staan.

Wij hebben daarom in 2009 een Taskforce transformatie ingesteld om deze problemen in kaart te brengen en te komen met concrete aanbevelingen en maatregelen. In februari 2010 heeft deze Taskforce haar aanbevelingen gepresenteerd op een druk bezochte bijeenkomst. In de publicatie staat een groot aantal concrete handreikingen/aanbevelingen aan de overheden, beleggers, eigenaren en ontwikkelaars die kunnen bijdragen aan daadwerkelijke transformatie van kantoorgebouwen. Het werk van de 'Utrechtse Taskforce' is als input belangrijk geweest voor de landelijk, bestuurlijke kantorentop die mei 2010 is gehouden onder leiding van de vml. Minister van VROM. In deze

kantorentop, waar de provincie Utrecht vanuit IPO aan deelnam, is afgesproken dat er landelijk actieprogramma wordt opgesteld om de leegstand van kantoren terug te dringen.

Naast de beleidsmatige ontwikkelingen is er in 2010 door de provincie ook op concreet niveau verder gewerkt aan de aanpak van leegstand van kantoren. Een belangrijk instrument daarvoor is de zogenaamde ‘Wasstraat’: een team van deskundigen die het transformatiepotentieel van leegstaande kantoren onderzoekt en op basis waarvan een onderbouwd advies wordt uitgebracht. Inmiddels zijn de transformatiemogelijkheden van een achttal panden in Utrecht, Houten, Nieuwegein en Veenendaal in kaart gebracht. Het resultaat van deze onderzoeken is dat bij ieder kantoorgebouw maatwerk nodig is om transformatie van kantoorruimte naar woonruimte mogelijk te maken. Uit het advies blijkt verder voor welke nieuwe doelgroep een gebouw getransformeerd kan worden, welke bouwtechnische aanpassingen mogelijk zijn en wat de kosten en opbrengsten zijn. Het advies kan een initiatiefnemer en/of eigenaar ondersteunen in het besluit om tot transformatie over te gaan. Na afronding van de onderzoeken volgen wij de vooruitgang en ondersteunen wij daar waar nodig het proces om concreet tot transformatie te kunnen komen.

Een belangrijk succes in 2010 was de opening in december van een pand aan de Archimedeslaan: een onderwijsgebouw dat al jaren leeg stond maar dat met ondersteuning van de provincie door de Stichting Tijdelijk Wonen is verbouwd tot tijdelijke huisvesting voor 192 jongeren/studenten en een aantal atelierruimtes.

#### **1.4. Knelpuntenpot**

In het kader van de kredietcrisis en de provinciale Versnellingsagenda is op 21 september 2009 de verordening Knelpuntenpot woningbouwstagnatie door PS vastgesteld. Het onderdeel Knelpuntenpot aangemerkt als een instrument (van het aanjaagteam Woningbouw) om de woningbouwproductie te stimuleren. In 2010 hebben twee keer aan PS gerapporteerd over de bereikte resultaten.

Het onderdeel rentekortingssubsidie (maximaal beschikbaar € 1,9 miljoen en € 100.000,- voor uitvoeringskosten) blijkt een goed instrument te zijn om woningbouwprojecten die in financiële problemen verkeren als gevolg van de kredietcrisis te ondersteunen en net dat laatste zetje te geven, zodat de bouw kan gaan starten. In de meeste gevallen is het een compensatie aan de gemeente voor rentelasten bij een uitgestelde groundbetaling of rentelasten die verband houden met een verlaging van de grondprijs. Vaak is een combinatie mogelijk van VROM-subsidie(-s) en een gemeentelijke bijdrage om gezamenlijk de voorwaarden te scheppen om het woningbouwproject van start te doen gaan.

Het onderdeel garantstelling (tot maximaal € 20 miljoen) blijkt in de praktijk lastiger toe te passen. Het meest voorkomende knelpunt is vooral dat de voorverkooppercentage van 70% niet wordt gehaald. Bij het gehonoreerde project geeft de provincie, met de betrokken gemeente, aan degene die de financiering beschikbaar stelt de zekerheid dat de lening wordt afgelost. Lastig bij garantstellingen als deze is dat vooraf het risico (dat de garantstelling zal moeten worden ingelost) duidelijk moet zijn en dat, in dat geval, daar ook voldoende harde zekerheden tegenover staan. Het blijkt in de praktijk zeer praktisch om samen te werken met de gemeente. De gemeente verleent dan de garantstelling en de provincie staat borg voor 50% van alle kosten die de gemeente moet maken in het geval de garantstelling (onverhoopt) wordt ingeroepen.

Inmiddels zijn er voor 5 woningbouwprojecten (in totaal 327 woningen) rentekortingsubsidies verleend. Het gaat om 2 projecten in Utrecht en verder projecten in Bunnik, Leusden en Nieuwegein. Momenteel zijn er 5 projecten nog in behandeling. Het gaat om appartementencomplexen doorgaans in het lagere segment met een onvoldoende voorverkooppercentage, vooral vanwege de onzekerheid van het moment start bouw. De doelgroep (vaak starters) die wil graag op korte en zekere termijn de woning kunnen betrekken. Duidelijk te zien is als de start bouw fysiek zichtbaar is dat de verkoop snel aantrekt. Van de garantstellingen (in totaal 297 woningen) is die voor de Vaartsche Compagnie in Utrecht er “al uit gelopen”, dat betekent dat er zoveel woningen zijn verkocht dat de garantstelling kon komen te vervallen. De andere garantstelling betreft de hiervoor bij paragraaf 1.3 Aanpak leegstaand kantoren genoemde 192 tijdelijke woningen voor jongeren/studenten in Utrecht.

In circa 1,5 jaar na de inwerkingtreding van de tijdelijke verordening Knelpuntenpot woningbouwstagnatie heeft een behoorlijk aantal woningbouwprojecten een beslissend duwtje in de rug gekregen. Hoewel de belangstelling groot is, blijkt dat in de praktijk de rentekortingsubsidies vanwege de criteria (o.a. start bouw binnen de 6 maanden) en/of het feit dat er te weinig woningen zijn verkocht (minder dan 50%), lastig af te ronden zijn. Er is dus veel uitval “onderweg”. Zoals gemeld blijken de garantstellingen ook een zeer zorgvuldige weg te vergen. Omdat de algemene verwachting

was dat de situatie op de woningmarkt in 2011 zich langzaam zou gaan verbeteren is door GS op 26 oktober 2010 besloten de looptijd van de regeling van 1 januari 2014 terug te brengen naar 1 juli 2011.

### **1.5. Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (SBW)**

In mei 2008 hebben Provinciale Staten het fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (SBW) vastgesteld. Dit fonds beoogde vooral de binnenstedelijke woningbouwproductie te stimuleren om de druk op het buitengebied te doen afnemen. Verder is er ondersteuning van gemeenten in de zin van stedelijke vernieuwing (sociaal/fysiek).

#### *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.

Het totale beschikbare budget van € 60 miljoen is verdeeld in twee tranches. In oktober 2008 is de 1<sup>e</sup> tranche (€ 27,5 miljoen) verdeeld, in juni 2009 de 2<sup>e</sup> tranche (€ 32,5 miljoen). De 1<sup>e</sup> tranche is verdeeld binnen alle vier de budgetten en eindigde op 1-1-2011. De 2<sup>e</sup> tranche betreft alleen nog de budgetten 1, 2 en 3 en loopt tot 1 januari 2013. In totaal wordt er met het fonds de realisatie van minimaal 6.000 woningen ondersteund.

Het jaar 2010 was een belangrijk jaar voor de projecten die subsidie hebben ontvangen uit de 1<sup>e</sup> tranche, omdat dit het laatste jaar van deze tranche was. Voor veel projecten is door gemeenten alles op alles gezet om de projecten tijdig te laten starten. Voor de provincie heeft dit jaar in het teken gestaan van het monitoren van de voortgang van de diverse projecten en is waar nodig en mogelijk ook aanvullende ondersteuning geboden bij de snelle realisatie van de projecten. Dit onder meer vanuit het Aanjaagteam woningbouw en de Deskundigenpool.

Hoewel de harde voorwaarde van start voor 1-1-2011 door gemeenten vooraf soms als te strikt werd ervaren, gaven zij achteraf aan dat juist deze harde eis voor een enorme versnelling in de realisatie van het project heeft gezorgd. Door de dreiging het geld van de subsidie mogelijk mis te lopen kwamen samenwerkende partijen er sneller uit en zijn vertragingen van maanden en soms zelfs jaren voorkómen.

Uiteindelijk is een kleine € 5,5 miljoen van de verdeelde € 27,5 miljoen teruggevorderd omdat niet aan de voorwaarden is voldaan, dit komt neer op 20% van de middelen.

### **1.6. Woningbouwafspraken 2005 - 2010 / Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS)**

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 door het gewest Eemland, de gemeente Amersfoort en de provincie Utrecht.

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 laatste kwartaal van 2010 is de definitieve vaststelling van de subsidie op grond van het Besluit Locatiegebonden subsidies 2005 ontvangen van Agentschap NL. Aan de hand van deze definitieve vaststelling zijn de laatste uitbetalingen aan gemeenten gedaan. Hiermee is het BLS helemaal afgesloten in 2010.

### **1.7. 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 het Rijk en de regio's 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. De algemene uitgangspunten bij de uitvoering zijn verwoord en er zijn belangrijke woningbouwgerelateerde gebiedsontwikkelingen benoemd (prioritaire gebiedsontwikkelingen die door Rijk en regio van groot belang geacht worden voor de realisatie van de verstedelijkingsdoelstellingen). Daarbij zijn afspraken gemaakt over thema's die randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van de woningbouwgerelateerde gebiedsontwikkelingen. In tegenstelling tot de woningbouwafspraken 2005-2010 zijn er geen rijksmiddelen verbonden aan de woningbouwopgaven.

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 (c.q. rode contouren) wordt 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 (c.q. rode contouren) wordt gerealiseerd.

De Verstedelijkingsafspraken (c.q. onderdelen daarvan) kunnen jaarlijks in het BO MIRT worden geagendeerd (verdere uitwerking; aanpassing). In het BO MIRT in het voorjaar van 2010 zijn de Verstedelijkingsafspraken voor het eerst geagendeerd. Deze bespreking gaf geen aanleiding tot verdere acties die vroegen om onze inzet.

## 2. STEDELIJKE VERNIEUWING

### 2.1. 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

In 2010 heeft door de gemeenten verantwoording plaatsgevonden van de prestaties en de bestedingen van stedelijke vernieuwing over de tweede investeringsperiode (2005 t/m 2009). In deze periode van vijf jaar zijn er veel woningen gerealiseerd op binnenstedelijke locaties. Ook zijn enkele grote herstructureringsprojecten van start gegaan met als resultaat, vernieuwing van de woningvoorraad en verbetering van de woonomgeving. Voor een deel zijn prestaties (en middelen) doorgeschoven met de voorwaarde dat deze behaald (en besteed) zijn voor 1 januari 2012. Dat voor deze datum is gekozen, volgt uit het GS-besluit (langere uitsteltermijnen zijn niet gegeven) met als achtergrond dat middelen niet langer op de plank mogen blijven liggen in deze tijd. De wet biedt hiervoor de mogelijkheid. In december 2010 is door GS besloten de ‘vrijvallende’ ISV-middelen uit de ISV-2 periode (naar aanleiding van de eindverantwoording ISV-2) opnieuw in te zetten voor het realiseren van de ISV-3 doelen (2010 t/m 2014).

#### ISV-3

Ook in 2010 heeft op basis van het provinciaal Uitvoeringskader Stedelijke Vernieuwing “Meer focus op kwaliteit stedelijk gebied” (PS 14 december 2009) de verdeling plaatsgevonden van de beschikbare middelen ISV-3 (circa € 13 miljoen). Deze verdeling is bij GS-besluit van 13 april 2010 vastgesteld. Bij de verdeling is de nadruk gelegd op het verbeteren van de leefbaarheid binnen de wijken met de grootste achterstandsproblematiek.

De volgende tien wijken (in tien gemeenten) hebben ISV-middelen (deelbudget wonen) ontvangen:

| <b>Gemeente</b>     | <b>Project</b>                                    |
|---------------------|---|
| De Bilt             | De Melkweg  |
| IJsselstein         | IJsselveld-Oost                                   |
| Leusden             | De Biezenkamp                                     |
| Maarssen            | Maarssenbroek/De Karavaan                         |
| Nieuwegein          | Jutphaas-Wijkersloot/Carré<br>Wenckebachplantsoen |
| Utrechtse Heuvelrug | Lange Dreef                                       |
| Veenendaal          | JES-gebied  |
| Vianen              | Vijfheerenlanden/fase 2                           |
| Wijk bij Duurstede  | De Engk   |
| Zeist               | Kerckebosch                                       |

Ook voor bodem- en geluidsprojecten is ISV-budget verdeeld.

## 2.2. Stimuleringsfonds stedelijke vernieuwing

In de Voorjaarsnota 2004 is een investeringsimpuls voor strategische woningprojecten voorgesteld; dit als concreet uitvoeringsinstrument van het provinciaal beleid op het terrein van de kwaliteit van het stedelijk gebied, in het bijzonder wonen. Het Stimuleringsfonds moest 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 reserveerden hiervoor € 11.42 miljoen. 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.

| <b>Gemeente</b> | <b>Project</b>                      |
|-----------------|-------------------------------------|
| 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 1.100 woningen bruto (sloop circa 500-600 woningen). Als de projecten geheel (en maximaal) worden uitgevoerd gaat het om ruim 2.200 woningen bruto (sloop circa. 800-900 woningen).

### *Prestatieovereenkomsten met gemeenten*

Met alle gemeenten hebben wij specifieke afspraken gemaakt over prestaties, uitvoering, verantwoording, financiering en betalingsritme. Deze zijn vastgelegd in prestatieovereenkomsten; de ondertekening hiervan heeft plaatsgevonden in 2006 en 2007. Bij twee projecten is (in 2009 en in 2010) een gewijzigde prestatieovereenkomst opgesteld.

### *Voortgang*

In 2008 hebben wij Provinciale Staten door middel van een tussentijdse stand van zaken geïnformeerd. De huidige stand is dat het merendeel van de afgesproken prestaties in 2009 is gerealiseerd. In 2010 zijn nog twee projecten volledig gerealiseerd en de laatste twee projecten krijgen in 2011 een afronding.

### 3. KWALITATIEVE WONINGMARKT/ CONSUMENTGERICHTE WONINGBOUW

#### 3.1. Startersfonds

Het bereikbaar maken van koopwoningen voor starters op de woningmarkt was één van de speerpunten uit het Uitvoeringsprogramma 2007-2011. Een starterslening is inmiddels een beproefd middel om starters een financieel steuntje in de rug te geven bij de koop van een eerste woning. 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 droeg bij aan de kosten. Door het Startersfonds provincie Utrecht in het leven te roepen konden 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

In 2010 zijn 19 gemeenten ondersteund met de provinciale startersleningen. Het gaat om de volgende gemeenten: Amersfoort, Bunschoten, De Ronde Venen, IJsselstein, Leusden, Loenen, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Renswoude, Rhenen, Soest, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Vianen, Wijk bij Duurstede en Zeist.

In totaal zijn er in 2010 243 provinciale startersleningen verstrekt. Met name door de uitputting van de middelen van het VROM Startersfonds in mei 2010 is er een groter beroep gedaan op de provinciale middelen. Sinds eind 2010 zijn er ook geen provinciale middelen meer beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen. In totaal zijn de afgelopen jaren 374 provinciale startersleningen verstrekt.

#### 3.2. Tijdelijke Stimuleringsregeling Vernieuwend Bouwen en Wonen

Op 23 juni 2008 is de Tijdelijke Stimuleringsregeling Vernieuwend Bouwen en Wonen door Provinciale Staten vastgesteld. Deze stimuleringsregeling moest partijen zoals gemeenten, corporaties, stichtingen, projectontwikkelaars en (toekomstige) bewoners(-groepen) stimuleren om te experimenteren met bouwen en wonen.

Thema's waarbinnen een subsidieaanvraag ingediend kon worden, waren:

- *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).

Voor de regeling was € 800.000,- beschikbaar. Per project kon er maximaal € 100.000,- subsidie worden verleend. Dit budget was eind 2010 uitgeput. De afgelopen twee jaar hebben 12 projecten een bijdrage ontvangen uit de stimuleringsregeling. Drie van de 12 initiatieven zijn transformatieprojecten, zoals het realiseren van tijdelijke huisvesting in een leegstaand schoolgebouw door de Stichting Tijdelijk Wonen (zie ook paragraaf 1.3 Aanpak leegstand kantoren).

Daarnaast zijn er verschillende (voorbeeld-)initiatieven gehonoreerd, zoals het realiseren van een energieneutraal monument in Driebergen. Een aantal gehonoreerde projecten heeft zich gericht op het ontwikkelen van innovatieve, flexibele bouwconcepten. De meeste projecten zijn inmiddels in uitvoering en worden voor een groot deel in 2011 afgerond.

### **3.3. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**

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 heeft een looptijd van 2008-2011. In het vml. collegeprogramma was 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 6 gemeenten concrete afspraken gemaakt over het opzetten van een of meer CPO-projecten of de ontwikkeling van een CPO-beleidskader.
- *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. Waar het in het eerste jaar nog lastig bleek om in contact te komen met initiatiefgroepen is dit in 2010 goed gaan lopen. Inmiddels is er ondersteuning geboden aan 17 initiatiefgroepen. Hiervan bevindt het grootste deel van de groepen zich in de eerste 'oriëntatie- en initiatieffase'. Er zijn vier projecten die al in een verdere fase zitten en bezig zijn met een concrete locatie. Het project De Zonnespreng in Driebergen is het eerste 'door ons ondersteunde' CPO-project dat eind 2010 is opgeleverd.

#### *Stand van zaken en tussenbalans eind 2010*

De belangstelling voor CPO is duidelijk toegenomen. Externe partijen geven aan dat de provincie hier een belangrijke rol in heeft gespeeld. De 'flexibele' regeling zoals die door de provincie wordt gehanteerd, is een passend instrument gebleken.

De ondersteuning aan initiatiefgroepen en gemeenten heeft tot goede resultaten geleid.

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.). CPO is een goed middel gebleken om vraagsturing in de woningmarkt te vergroten. Het sluit goed aan bij de specifieke woonwensen van groepen die in de bestaande markt onvoldoende worden bediend (starters, ouderen, duurzaam bouwen). Het effect van de recessie op de mogelijkheden voor CPO-projecten is nog onduidelijk. Enerzijds zijn er door de recessie projecten/locaties vrijgekomen die voor CPO gebruikt worden (o.a. Wijk bij Duurstede). Anderzijds leidt de stagnerende huizenmarkt tot onzekerheid over de verkoop van de woning bij doorstromers, wat de voortgang van CPO-projecten kan belemmeren. Een steeds vaker voorkomend knelpunt voor initiatiefgroepen is het regelen van een goede achtervangconstructie, met name nu de corporaties zich steeds meer concentreren op hun kerntaak.

### **3.4. Programma Wel Thuis!**

Met het programma Wel Thuis! wilde de provincie een bijdrage leveren aan de totstandkoming van voldoende woningen met welzijn en zorg komen. Met name door de vergrijzing zal de komende jaren de vraag naar deze woningen sterk stijgen. Het programma Wel Thuis! richtte zich op externe partijen zoals gemeenten, woningbouwcorporaties, cliëntenorganisaties en zorg-welzijnsinstellingen. De provincie stimuleert en ondersteunt.

De economische recessie heeft zijn weerslag gehad op de realisatie van verschillende plannen op het terrein van wonen met zorg en welzijn. Gemeenten moesten fors bezuinigen wat tot uiting kwam in de tragere ontwikkeling van bouwplannen maar ook in de bezuinigingen op zorg- en welzijnsprojecten. Ook corporaties, die erop rekenden hun nieuwbouw en renovatie te kunnen bekostigen met de verkoop van woningen, moesten hun plannen vaak aanpassen. Grote projecten als het ontwikkelen van levensloopbestendige wijken, die voorheen nog zorgden voor een forse toename van het aantal toegankelijke woningen met welzijn en zorg, kwamen moeilijker van de grond. Toch zijn de realisatiecijfers over de afgelopen periode niet slecht. Ondanks de afname van het aantal plannen voor toegankelijke woningen met welzijn en zorg, ligt de totale toename provinciebreed nog op schema. De



realisatie van de specifieke zorgwoningen blijft wel achter bij de normcijfers. Hoewel deze achterstand niet verder is opgelopen, is extra aandacht noodzakelijk om verdere achteruitgang te voorkomen.

Voor meer informatie over de voortgang van deze regelingen verwijzen wij u naar de voortgangsrapportage 'programma Wel Thuis!2 zoals die is gepresenteerd september 2010.

### **3.5. Nieuw wonen door de generaties heen**

Binnen het Agenda 2010-project 'Nieuw wonen door de generaties heen' wordt gewerkt aan de realisatie van twee 'levensloopbestendige wijken. Het gaat om één bestaande wijk (Ondiep in Utrecht) en één nieuw te bouwen wijk (Veenendaal-Oost) die als voorbeeldwijken worden gerealiseerd. De provincie heeft een grote rol gehad bij de ontwikkelingsfase van beide wijken. De werkwijze en uitvoering van de projecten sluit aan op het programma Wel Thuis!.

In beide gemeenten zijn forse stappen gezet ten aanzien van de uitvoering van de plannen. Ondiep is in de afrondingsfase; omdat Veenendaal-Oost een nieuwbouwwijk is loopt de uitvoering nog een aantal jaren door. In 2010 zijn de afspraken met beide gemeenten over de uitvoering van de projecten geactualiseerd.

## **4. WETTELIJKE TAKEN WONEN**

### **4.1. Huisvestingswet; 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 bouw mogelijkheden 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 koopprijsgrens 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 waren; 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 kregen gemeenten meer beleidsvrijheid en bevoegdheden en werd de rol van de provincie beperkt tot het op terughoudende wijze uitoefenen van een handhavende en toezichthoudende rol. De provincie kon 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. Het ligt in de lijn der verwachting dat de nieuwe wet in januari 2012 in werking zal treden.

### **4.2. Huisvestingswet; huisvesting Statushouders**

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

In de verslagperiode 2010 hadden de gemeenten die onder provinciaal toezicht stonden tot taak gezamenlijk 374 statushouders te huisvesten. Zij zijn er vrijwel geheel in geslaagd deze opgave te realiseren; in totaal zijn 367 personen gehuisvest. Vooral in het 2<sup>e</sup> halfjaar 2010 hebben gemeenten goed gepresteerd. Als gevolg van de extra taakstelling die gemeenten hebben gerealiseerd in het kader van de Regeling Generaal Pardon in de periode juli 2007 tot 1 januari 2010 kon een deel van de reguliere taakstelling niet worden gehuisvest; daardoor is een achterstand ontstaan bij de huisvesting van de reguliere statushouders. Op 1 januari 2011 bedroeg de achterstand 152 personen. Om er voor te zorgen dat deze achterstand wordt ingelopen is het toezicht op de achterstandsgemeenten geïntensiveerd. De nadruk ligt hierbij op de voorkant van het proces: initiëren, motiveren en faciliteren. Daar waar mogelijk wordt de per 1 juli 2010 ingestelde landelijke Taskforce Thuisgeven ingeschakeld bij het ondersteunen van gemeenten in de realisering van de taakstelling en het wegwerken van achterstanden.

Voor het 1<sup>e</sup> halfjaar 2011 bedraagt de taakstelling Regulier 164 personen. Voor het 2<sup>e</sup> halfjaar 2011 moet rekening worden gehouden met een taakstelling van 181 personen. Deze aantallen zijn exclusief de in te lopen achterstand.

## 5. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN EN WONEN

### 5.1. 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. Om de ruimtelijke provinciale belangen te laten doorweken in o.a. 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.

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe PRS, die een nieuwe integrale visie op het ruimtelijk beleid in de provincie tot 2025 biedt, met een doorkijk naar 2040.

De planning voor de nieuwe PRS was, mede met het oog op de verkiezingen in 2011 en dus een nieuwe samenstelling van provinciale staten begin 2011, in drie delen opgeknipt.

- Kadernota Ruimte (hoofdpijnen van het provinciaal beleid, biedt houvast voor opstellen ontwerp-structuurvisie en verordening, gereed in november 2010);
- Ontwerp-structuurvisie en verordening (gereed in januari 2012);
- Vastgestelde structuurvisie en verordening (eind 2012).

Op 25 januari 2010 hebben Provinciale Staten met deze planning ingestemd.

Vervolgens is gestart met het opstellen van een "dialoognotitie" op basis waarvan gesprekken met diverse partijen uit het veld zijn aangegaan. Uitgangspunten en vragen rond het brede thema van wonen en stedelijke vernieuwing zijn opgenomen in de notitie. Op basis van de uitkomsten van deze gesprekken is de Kadernota Ruimte (KNR) opgesteld, waarin de belangrijkste kaders en uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid zijn opgenomen. Ook bevat de KNR een aantal nog nader uit te werken agendapunten.

De KNR is door Provinciale Staten vastgesteld op 13 december 2010; hiermee liggen de hoofdpijnen voor de nieuw op te stellen PRS vast. Het voor-ontwerp van de PRS wordt in september 2011 aan de Statencommissie Ruimte, Groen en Water voorgelegd. De ontwerp-PRS zal vervolgens in januari 2012, na aanpassingen op basis van overleg met gemeenten en andere partners, vrijgegeven worden voor inspraak. De PRS zal uiteindelijk eind 2012 ter vaststelling aan Provinciale Staten worden voorgelegd, en zal naar verwachting per 1-1-2013 in werking treden.

In aanloop naar de KNR en bij de uitwerking van de in de KNR opgenomen agendapunten zijn vanuit de beleidsvelden wonen en het sociale domein in 2010 verschillende bilaterale gesprekken en bijeenkomsten rondom "verstedelijking en leefbaarheid" georganiseerd.

Centraal hierbij stond de vraag hoe de stevige binnenstedelijke woningbouwopgave (2/3 van de totale opgave) in onze provincie zich verhoudt tot de kwaliteit van de leefomgeving, de ruimtelijke beleving en het algemene welzijn van haar inwoners. Vervolgens was de vraag of de provincie een bijdrage moet en kan leveren aan het behouden danwel verbeteren van de algemene leefbaarheid in gemeenten, kernen, wijken en buurten en of dit mogelijk is via de PRS of dat hiervoor andere instrumenten ingezet moeten worden.

Alle geraadpleegde experts (zowel vanuit de wetenschap als de praktijk) waren het in de basis met elkaar eens; verdichting is op zich geen bedreiging voor de leefbaarheid, mits dit zorgvuldig en vooral met aandacht voor kwaliteit (voor zowel de woning zelf als de woonomgeving/openbare ruimte) gebeurt. Het binnenstedelijke woningbouwprogramma dat in de KNR is opgenomen is niet alleen in fysieke zin haalbaar, maar is ook vanuit sociale aspecten verantwoord om uit te voeren.

De vervolgvraag is wat er dan over de binnenstedelijke leefbaarheid in de PRS kan en moet worden opgenomen. Eind 2010 is met de uitwerking van deze vraag gestart en begin 2011 zal hiervoor een voorstel gedaan worden.

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.

In 2010 lag de nadruk vooral op monitoring van de voortgang van de projecten. Vanuit het beleidsveld wonen is deelgenomen aan de afstemmingsoverleggen over de projecten, mede vanuit de link die bestaat met projecten die bijvoorbeeld vanuit het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen zijn ondersteund. In 2010 is de Tussenevaluatie van het RAP 2008-2011 verschenen. Deze geeft een eerste oriëntatie op het vervolg in een nieuw ruimtelijk actieprogramma.

### **5.2. NV Utrecht, Ontwikkelingsvisie Noordvleugel 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. In 2010 is de samenwerking van de NV-partners voortgezet om de in de Ontwikkelingsvisie NV-Utrecht verwoorde ambities te realiseren. In mei 2010 is een Afsprakenkader met de 7 partners vastgesteld. Hierin zijn afspraken vastgelegd gericht op uitvoering van de ambities. De samenwerking is gericht op een aantal sporen zoals op het in overleg blijven en afspraken maken met het Rijk om samen te komen tot een strategie hoe de Visie ook daadwerkelijk te realiseren (onder andere via het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT), en op het samen met maatschappelijke en marktpartijen zoeken naar creatieve oplossingen gericht op realisering. De Visie wordt vertaald in de komende generatie ruimtelijke strategische plannen van de NV-partners, waaronder onze PRS.

#### Woningbouwmogelijkheden in Eindbalans Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030

|                               | <b>Aantal woningen</b> |
|-------------------------------|------------------------|
| 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.

### **5.3. 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. 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 nul.

## BIJLAGE

### I. Voortgang woningbouw per deelgebied en gemeente 2005 – 2010

| Gebied                  | Oplevering<br>2005 | Oplevering<br>2006 | Oplevering<br>2007 | Oplevering<br>2008 | Oplevering<br>2009 | Oplevering<br>2010 | Oplevering<br>2005 t/m<br>2010 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|
| De Bilt                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 155                | 21                 | 176                            |
| Bunnik                  | 49                 | 34                 | 44                 | 30                 | 38                 | 24                 | 219                            |
| Houten                  | 694                | 382                | 520                | 460                | 266                | 100                | 2.422                          |
| Maarssen                | 7                  | 97                 | 140                | 139                | 119                | 239                | 741                            |
| Nieuwegein              | 396                | 69                 | 107                | 15                 | 0                  | 0                  | 587                            |
| Utrecht                 | 2.699              | 2.745              | 2.940              | 2.702              | 3.118              | 775                | 14.979                         |
| Vianen                  | 11                 | 42                 | 73                 | 175                | 1                  | 40                 | 342                            |
| IJsselstein             | 323                | 39                 | 89                 | 32                 | 155                | 28                 | 666                            |
| Zeist                   | 85                 | 127                | 34                 | 173                | 181                | 131                | 731                            |
| <b>SG Utrecht</b>       | <b>4.264</b>       | <b>3.535</b>       | <b>3.947</b>       | <b>3.726</b>       | <b>4.033</b>       | <b>1.358</b>       | <b>20.863</b>                  |
| Amersfoort              | 1.298              | 893                | 757                | 1.045              | 1.048              | 684                | 5.725                          |
| Baarn                   | 108                | 26                 | 13                 | 56                 | 112                | 41                 | 356                            |
| Bunschoten              | 22                 | 131                | 83                 | 254                | 53                 | 107                | 650                            |
| Eemnes                  | 32                 | 23                 | 27                 | 1                  | 68                 | 3                  | 154                            |
| Leusden                 | 9                  | 6                  | 142                | 203                | 177                | 124                | 661                            |
| Soest                   | 146                | 59                 | 105                | 143                | 121                | 65                 | 639                            |
| Woudenberg              | 11                 | 92                 | 135                | 152                | 58                 | 62                 | 510                            |
| <b>SG Amersfoort</b>    | <b>1.626</b>       | <b>1.230</b>       | <b>1.262</b>       | <b>1.854</b>       | <b>1.637</b>       | <b>1.086</b>       | <b>8.695</b>                   |
| Utrechtse Heuvelrug     | 6                  | 0                  | 0                  | 19                 | 28                 | 49                 | 102                            |
| Renswoude               | 22                 | 51                 | 8                  | 12                 | 56                 | 13                 | 162                            |
| Rhenen                  | 14                 | 121                | 127                | 20                 | 14                 | 138                | 434                            |
| Veenendaal              | 295                | 146                | 200                | 213                | 150                | 432                | 1436                           |
| Wijk bij Duurstede      | 4                  | 58                 | 10                 | 64                 | 43                 | 9                  | 188                            |
| <b>DG Zuidoost</b>      | <b>341</b>         | <b>376</b>         | <b>345</b>         | <b>328</b>         | <b>291</b>         | <b>641</b>         | <b>2.322</b>                   |
| Abcoude                 | 18                 | 1                  | 5                  | 11                 | 120                | 16                 | 171                            |
| Breukelen               | 128                | 8                  | 0                  | 0                  | 32                 | 4                  | 172                            |
| Loenen                  | 46                 | 4                  | 79                 | 50                 | 13                 | 25                 | 217                            |
| Lopik                   | 22                 | 65                 | 35                 | 79                 | 22                 | 21                 | 244                            |
| Montfoort               | 84                 | 0                  | 15                 | 58                 | 20                 | 36                 | 213                            |
| Oudewater               | 6                  | 7                  | 37                 | 4                  | 0                  | 13                 | 67                             |
| De Ronde Venen          | 25                 | 253                | 112                | 26                 | 52                 | 63                 | 531                            |
| Woerden                 | 27                 | 173                | 427                | 346                | 218                | 202                | 1393                           |
| <b>DG West</b>          | <b>356</b>         | <b>511</b>         | <b>710</b>         | <b>574</b>         | <b>477</b>         | <b>380</b>         | <b>3.008</b>                   |
| <b>Provincie totaal</b> | <b>6.587</b>       | <b>5.652</b>       | <b>6.264</b>       | <b>6.482</b>       | <b>6.438</b>       | <b>3.465</b>       | <b>34.888</b>                  |

## II. Voortgang woningbouw per deelgebied en gemeente 2005-2010 in % van het steekplanprogramma

| Gebied                  | <i>Woningbouw<br/>programma Streekplan<br/>2005-2015</i> | <i>Oplevering 2005 t/m 2010</i> | <i>% oplevering tov<br/>Streekplan programma<br/>2005-2015</i> |
|-------------------------|--|---------------------------------|--|
| De Bilt                 | 850  | 176                             | 20,7%  |
| Bunnik                  | 300  | 219                             | 73,0%  |
| Houten                  | 2.300  | 2.422                           | 105,3%   |
| Maarssen                | 1.150  | 741                             | 64,4%  |
| Nieuwegein              | 2.400  | 587                             | 24,5%  |
| Utrecht                 | 31.200   | 14.979                          | 48,0%  |
| Vianen                  | 500  | 342                             | 68,4%  |
| IJsselstein             | 800  | 666                             | 83,3%  |
| Zeist                   | 3.200  | 731                             | 22,8%  |
| <b>SG Utrecht</b>       | <b>42.700</b>  | <b>20.863</b>                   | <b>48,9%</b>   |
| Amersfoort              | 13.150   | 5.725                           | 43,5%  |
| Baarn                   | 650  | 356                             | 54,8%  |
| Bunschoten              | 1.990  | 650                             | 32,7%  |
| Eemnes                  | 450  | 154                             | 34,2%  |
| Leusden                 | 1.500  | 661                             | 44,1%  |
| Soest                   | 1.200  | 639                             | 53,3%  |
| Woudenberg              | 500  | 510                             | 102,0%   |
| <b>SG Amersfoort</b>    | <b>19.440</b>  | <b>8.695</b>                    | <b>44,7%</b>   |
| Utrechtse Heuvelrug     | 1.230  | 102                             | 8,3%   |
| Renswoude               | 150  | 162                             | 108,0%   |
| Rhenen                  | 570  | 434                             | 76,1%  |
| Veenendaal              | 3.650  | 1.436                           | 33,0%  |
| Wijk bij Duurstede      | 500  | 188                             | 37,6%  |
| <b>DG Zuidoost</b>      | <b>6.100</b>   | <b>2.322</b>                    | <b>34,3%</b>   |
| Abcoude                 | 200  | 171                             | 85,5%  |
| Breukelen               | 485  | 172                             | 35,5%  |
| Loenen                  | 300  | 217                             | 72,3%  |
| Lopik                   | 300  | 244                             | 81,3%  |
| Montfoort               | 410  | 213                             | 52,0%  |
| Oudewater               | 270  | 67                              | 24,8%  |
| De Ronde Venen          | 1.510  | 531                             | 35,2%  |
| Woerden                 | 1.945  | 1393                            | 71,6%  |
| <b>DG West</b>          | <b>5.420</b>   | <b>3.008</b>                    | <b>55,5%</b>   |
| <b>Provincie totaal</b> | <b>73.660</b>  | <b>34.888</b>                   | <b>47,0%</b>   |

### III. Provinciale inzet 2010 op woningbouwprojecten (d.m.v. externe procesbegeleiding via het aanjaagteam)

(*Cursief*= project al in 2009 gestart, maar loopt nog door in 2010)

| <b>Gemeente</b>                   | <b>Projecten</b>   | <b>Aantal (beoogde) woningen</b>   |
|-----------------------------------|--|--|
| <i>Bunschoten</i>                 | <i>Zuidwenk ,Zuyderzee, Oostmaat</i>   | 160  |
| Bunschoten                        | Gemeentewerf   | +/- 30   |
| De Bilt                           | De Leijen Zuid   | 28 woningen +<br>110 woon-zorg eenheden  |
| De Ronde Venen                    | 1. Rondweg/Stationslocatie<br>2. Haitsmahof/Molenhof<br>3. Nat bedrijventerrein Amstelhoek | +/- 90<br>141<br>Nog niet bekend   |
| Loenen                            | Ontwikkeling CSV   | +/- 17 starterswoningen  |
| <i>Loenen</i>                     | <i>Centrum Ontwikkeling</i>  | Centrum: 40<br>Bedrijf Driessen: 60  |
| Lopik                             | Herontwikkeling Centrum  | Niet bekend  |
| Maarssen                          | Het Kwadrant   | +/- 100  |
| <i>Maarssen</i>                   | <i>De Karavaan</i>   | 65   |
| Renswoude                         | Beekweide  | +/- 300 woningen   |
| Utrecht                           | RWZI   | Nog niet bekend  |
| Utrechtse Heuvelrug               | 6 projecten  | Totaal: 111<br>(Donderberg: 14<br>Beaufortweg: 14<br>De Lei: 13<br>Middelweggebied: 50<br>Manger Cats: 20) |
| Wijk bij Duurstede                | Postkantoor  | +/- 25   |
| Woerden                           | 1. Campinaterrein<br>2. Defensie Eiland<br>3. Zorghuis Zuwe                                | 250<br>240<br>51 zorgwoningen  |
| Woudenberg                        | Het Groene Woud  | 400  |
| IJsselstein                       | Clinckhoeff  | 120  |
| Zeist                             | 1. De Clomp<br>2. Herstructurering Kerckebosch   | 170<br>1.250   |
| <b>Totalen</b>                    |  |  |
| <b>14 verschillende gemeenten</b> | <b>28 projecten (incl. deelprojecten)</b>  | <b>3.758 woningen</b>  |