

2011WMC69 Memorandum

Datum : 13 september 2011
Aan : Statencommissie WMC
Van : gedeputeerde R.E. de Vries Tel.:
Onderwerp : beantwoording feitelijke vragen n.a.v. bespreking jaarlijks verslag wonen en stedelijke vernieuwing 2010

De vermelde bladzijden zijn uit het jaarlijks verslag.

Blz. 6 *Wat is de stand van zaken van de 10 projecten waarvoor de transformatiemogelijkheden zijn onderzocht (slechts 1 is er daadwerkelijk getransformeerd)?*

→ In 2010 is het kantoorpand aan de Archimedeslaan 16 te Utrecht getransformeerd. Daarnaast wordt in oktober 2011 een start gemaakt met de transformatie van een kantoorgebouw in Houten Bij 4 projecten hebben de eigenaren in hun afweging (m.n. financieel) besloten om niet door te gaan. Er lopen nog 4 projecten die in 2010 zijn onderzocht. Het betreft 2 panden in Nieuwegein, 1 pand in Veenendaal en 1 pand in Utrecht, waar de transformatiemogelijkheden nog verder worden uitgewerkt. Gezamenlijk bedraagt de oppervlakte bij transformatie van deze panden ruim 25.000 vierkante meter.

Het proces om tot concrete transformatie te komen is complex en heeft veel tijd nodig. Dit heeft onder andere te maken met de perceptie van de problematiek en het gevoel van urgentie bij eigenaren en beleggers. De quick-scans blijken een goede basis voor alle betrokken partijen om met elkaar gericht in overleg te gaan en geven concreet inzicht in de kansen voor transformatiemogelijkheden.

Blz. 7 *Waar is de € 5,5 miljoen uit de 1^e tranche van het Fonds stedelijk bouwen en wonen (FSBW) terecht gekomen en hoeveel komt er uit de 2^e tranche terug? Is er meer ondersteuning vanuit de provincie nodig om projecten tijdig te laten slagen?*

→ De € 5,5 miljoen is voor een deel (ca. € 3.5 miljoen) teruggevallen naar de algemene middelen. Het andere deel van € 2 miljoen is naar de Knelpuntenpot woningbouwstagnatie gegaan. Hoeveel er uit de 2^e tranche aan uitval terug komt, is op dit moment nog niet bekend omdat de datum waarvoor de overeengekomen prestaties moeten zijn gerealiseerd op 1 januari 2013 ligt.

Blz. 9 *Wat is de actuele stand van het landelijk actieprogramma leegstand kantoren?*

Het landelijk actieprogramma kent drie hoofdlijnen:

- Herontwikkeling, transformatie en sloop: op dit moment werken overheden en marktpartijen samen in zogenaamde 'experimenteergebieden' waarin op gebiedsniveau de leegstand wordt aangepakt. Voor de provincie wordt voor het gebied Merwestein (in Nieuwegein) de experimenteeraanpak uitgewerkt.
- Maaatregelen om het functioneren van de kantorenmarkt op langere termijn aan te pakken: hier zijn de marktpartijen de 'trekker' om te komen met voorstellen. Door de koepelorganisaties van de marktpartijen worden deze voorstellen op dit moment uitgewerkt.
- Beter regionale ruimtelijke planning, programmering en afstemming: hier is een aantal initiatieven:
 - o Het rijk heeft het EIB de opdracht gegeven om te komen tot een eenduidig model om de vraag naar kantoorruimte beter in kaart te brengen. In dit onderzoek heeft de provincie Utrecht als 'pilot' gediend; het onderzoek is vrijwel afgerond en het model zal ook in andere provincies worden toegepast.
 - o In IPO/VNG-verband is een quick-scan in uitvoering om de plancapaciteit beter in beeld te krijgen
 - o Op basis van deze gegevens zullen provincies nagaan in hoeverre gekomen kan worden tot regionale bestuurlijke afspraken.

Blz. 10 *Hoe is de stand van zaken van de Knelpuntenpot. Hoeveel geld zit er nog in?*

→ De regeling Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie is formeel per 1 juli 2011 beëindigd. In november zal de evaluevaluatie van deze regeling aan de staten worden aangeboden. Ongeveer € 760.000 is niet verleend. Er is nog wel veel (urgente) vraag. Een eventueel vervolg zal in het kader van de aangekondigde (start)notitie Binnenstedelijke Ontwikkeling aan de orde komen.

Blz. 11 *Wat is de reden dat een aantal projecten uit de 1^e tranche van het Fonds Stedelijk Bouwen en wonen zijn uitgevallen?*

→ Dat zijn er verschillende. Uitval is vooral ontstaan door dat de gemeente en/of de betrokken bouwende partijen het financieel of procedureel niet rond konden krijgen. Verder is er niet voldaan aan de door de

provincie gestelde criteria en afgesproken prestaties. Bijvoorbeeld dat de afgesproken aantallen woningen niet zijn gerealiseerd, dat de “start bouw” niet voor de datum van 1 januari 2011 is gehaald, dat de overeengekomen prestatie zoals een goedgekeurde exploitatieovereenkomst etc. niet tot stand is gekomen.

Blz. 13 Wat zijn de criteria geweest om de aangegeven 10 projecten uit het ISV3-budget te honoren?

→ In het uitvoeringskader ‘Meer focus op kwaliteit stedelijk gebied’ zijn de provinciale prioriteiten geformuleerd: wijken die een score hebben van matig tot negatief uit de Leefbarometer (een objectief meetinstrument van voormalig VROM m.b.t. de leefbaarheid van wijken), investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad en duurzaamheid. Bij de beoordeling van de aanvragen is, naast deze prioriteiten, ook gelet op gebiedsgerichtheid, de inhoudelijk samenhang van fysiek en sociaal en de snelle uitvoerbaarheid van projecten.

Blz. 15 Hoeveel projecten zijn er niet gehonoreerd/afgewezen bij de Tijdelijke Stimuleringsregeling Vernieuwend Bouwen en Wonen?

→ De tijdelijke stimuleringsregeling was een ‘op is op’-regeling. Aanvragen zijn in concept en in een vroeg stadium beoordeeld. Aanvragen die niet kansrijk bleken zijn in deze fase al afgevallen. Door deze vroegtijdige selectie zijn er formeel geen aanvragen afgewezen.

Blz. 16 Wordt CPO nog meer structureel bevorderd in 2011?

→ In 2011 wordt de bestaande ondersteuning op het terrein van CPO voortgezet. Daarnaast wordt geprobeerd om samen met partijen (corporaties, gemeenten) oplossingen te vinden voor de belangrijkste knelpunten op het terrein van CPO (voorfinanciering, achtervangconstructies) zodat CPO ook meer structureel een plaats kan krijgen op de woningmarkt.

Blz. 18 Woonruimteverdeling. Vraag naar mogelijkheid van lokale binding voor kleine kernen? Uitbreiding van het Lokaal Maatwerk (kernbinding).

→ Uit een evaluatie van het lokaal maatwerk in 2008 is gebleken dat de meeste gemeenten tevreden zijn over het ‘lokaal maatwerk’. Veel gemeenten benutten de mogelijkheden van het lokaal maatwerk nog niet maximaal. Een enkele gemeente zou graag nog meer woningen willen toewijzen aan inwoners van de eigen kern. Dit is echter niet wenselijk omdat dan een te groot deel van de sociale woningbouw niet meer direct toegankelijk is voor andere inwoners (uit de provincie Utrecht).

Blz. 21 Hoeveel sociale woningen zijn er gebouwd?

→ Zie bijlage 1. Aantallen per gemeenten zijn in 2010 gereedgekomen huur- en koopwoningen waarvan een corporatie of overheid opdrachtgever was. De grenzen die hierbij gehanteerd zijn, zijn een huurprijs van € 652,52 euro per maand en een bovengrens voor sociale koopwoningen van rond de € 221.000. Bron: CBS.

Blz 22 Wat is de succesformule van die gemeenten die in 2010 bijvoorbeeld meer dan 100% van de streekplanopgave hebben gehaald?

→ De aantallen woningen in het streekplan betreffen een indicatieve opgave (d.d. 2004) op basis van met name de beschikbare woningbouwcapaciteit en een inschatting van de ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeenten die hoog scoren (o.a. Houten, Renswoude) hebben doorgaans een uitleglocatie (gehad) met een stabiele woningbouwproductie en een goede afname op basis van een aantrekkelijk aanbod. De meeste andere gemeenten hebben relatief meer complexe binnenstedelijke projecten met een lange doorlooptijd waar o.a. de negatieve effecten van de kredietcrisis ook meer hebben toegeslagen. Voor de grote aantallen geldt dit in het bijzonder voor Amersfoort-Vathorst en Utrecht-Leidsche Rijn, waar deze complexiteit ook het geval is en het aanbod van vooral appartementen werd beperkt als gevolg van de afgenomen vraag.

Blz. 22 47% van het te realiseren aantal woningen is gehaald? Hoeveel woningen gesloopt? Hoeveel woningen aantal netto aan de woningvoorraad toegevoegd?

→ Zie bijlage 2. In de CBS-cijfers wordt de nettotoevoeging aan de woningvoorraad bepaald door het saldo van nieuwbouw/overige toevoeging (door splitsing bijv.) en onttrekkingen (door sloop, samenvoeging etc.). In de praktijk zijn de aantallen door splitsing en samenvoeging echter zeer klein. In de tabel worden daarom de aantallen nieuwbouw versus sloop gepresenteerd.

Blz. ? Op welke manier kan de provincie de corporaties ondersteunen?

→ Veel corporaties hebben het in de huidige markt moeilijk hun stedelijke vernieuwingsopgave in de herstructureringswijken te realiseren. Corporaties financieren de stedelijke herstructurering uit de opbrengsten van de verkoop van bestaand bezit en nieuw gebouwde koopwoningen. Nu de verkoop van alle woningcategorieën sterk terug is gelopen zorgt dit voor problemen in de financiering. Daarnaast worstelen corporaties momenteel met de verduurzaming van hun woningvoorraad. Vanuit de vorige coalitieperiode heeft de provincie corporaties ondersteund met het aanjaagteam woningbouw (bijv. mediation tussen partijen en procesbegeleiding), diverse (subsidie)regelingen, zoals de Knelpuntenpot en de regeling Vernieuwend Bouwen en Wonen en met kennis en advisering over de thema's zorg en duurzaamheid/energie.

Dit onderwerp wordt meegenomen in de aangekondigde (start)notitie Binnenstedelijke Ontwikkeling.

Memo over Stand van zaken Bestuursakkoord op onderdeel Volkshuisvesting/Wonen

Formeel is er geen bestuursakkoord omdat de VNG niet akkoord is; vooral over de sociale paragraaf en Regionale uitvoeringsdiensten (RUD's). Ook spelen er nog discussies over de financiering en uitvoering op het gebied van Groen en de OV-bijdragen.

In het Bestuursakkoord is over het beleidsveld Wonen en Stedelijke Vernieuwing in hoofdstuk 6.4 Ruimte, economie en natuur het volgende opgenomen:

1. dat de provincies (rekening houdend met de rijksdoelstellingen) de regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang hebben. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming. Waar samenwerking uitblijft stimuleren provincies actief dat deze alsnog tot stand komt.
2. dat in de complexe woningmarkt van dit moment het Rijk gemeenten en provincie ondersteunt met kennis, experimenten, wegnemen hinderlijke regelgeving en nieuwe verdienmodellen.
3. dat Rijk, provincie en gemeenten bestuurlijk inzetten op de aanpak van de gevolgen van bevolkingsdaling (gemeenten en provincies maken afspraken over spreiding voorzieningen).
4. dat door het vervallen van het ISV-budget (na 2014) en voor de opvang gevolgen van (schoksgewijze) demografische veranderingen IPO en VNG samen met de grote steden en het Rijk een "Agenda Stedelijke Vernieuwing" opstellen. VNG, Rijk en grote steden stellen ook een gezamenlijke agenda wonen en leefbaarheid op.

Stand van zaken provincie Utrecht

- Ad 1. Voor de Noordvleugel Utrecht is er op dit vlak samenwerking en afstemming gepleegd, wat in 2009 heeft geresulteerd in een Ontwikkelingsvisie. Op dit moment loopt het proces om tot een Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 (PRS) te komen, waarin in nauwe samenwerking met medeoverheden en maatschappelijke organisaties de doelstellingen m.b.t. het ruimtelijk beleid worden bepaald. Dit is ook de basis voor het overleg met de gemeenten om het provinciaal belang op gemeentelijk niveau te realiseren en over de wijze waarop we gemeenten kunnen ondersteunen. De gezamenlijke opgave is dat er een woningbouwprogramma is van ca. 65.000 woningen, waarvan tweederde deel binnenstedelijk moet worden gerealiseerd. Het aan de PRS gekoppelde Ruimtelijke Actieprogramma (RAP) 2012-2015 is programmerend voor het realiseren van deze zware (binnen)stedelijke opgave en voor de inzet van de beschikbare provinciale investeringsbudgetten. Het idee is o.a. via te selecteren "stedelijke ontwikkelingszones" samen met de partners tot operationele projecten en feitelijke planrealisatie te komen. Ondersteuning kan bijvoorbeeld via de provinciale Aanjaagteams en de inzet van bijv. de OMU lopen. Afspraken hierover worden in 2013 vastgelegd.
- Ad 2. Er lopen veel initiatieven vanuit het Rijk en voorbeelden op het vlak van (nieuw) instrumentarium zijn het zoeken naar alternatieve financieringsvormen (mogelijk via de inzet van de OMU om maatschappelijk kapitaal aan te trekken), de inzet van de SER-ladder, vereenvoudiging van het omgevingsrecht, de slimme inzet van het Rijksvastgoed, het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en aangepaste fiscale regelgeving m.b.t. leegstand kantoren. Er wordt ook gewerkt aan nieuwe concepten voor meer consument gericht bouwen. Verder is een voorbeeld het tijdelijk verlagen van de overdrachtsbelasting om de doorstroming naar bestaande woningen te bevorderen.
- Ad 3. Bevolkingsdaling is geen actueel probleem in de provincie Utrecht.
- Ad 4. Op ambtelijk niveau is dit traject onlangs gestart.

Conclusie:

De partijen houden zich tot dusver aan de afspraken uit het Bestuursakkoord (behoudens waar zoals aangegeven discussie over is).

Het probleem is dat het Rijk zich op veel terreinen terug heeft getrokken. Dat maakt op het terrein van Wonen en Stedelijke vernieuwing vooral het realiseren van de binnenstedelijke opgave lastiger. De beschikbare budgetten van Rijk en provincie slinken en tegelijk dalen de middelen/inkomsten van de belangrijke partijen, zoals gemeenten (o.a. bezuinigingen, dalende grondopbrengsten), corporaties (o.a. hoge noodzakelijke investeringen en dalende opbrengsten woningverkoop) en van de markt (ingezakte markt woningen en kantoren). Met het wegvallen van de ISV-budgetten komt na 2014 ook 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 prioriteren. De provincie zal naar vermogen kunnen ondersteunen door o.a. aanjaagteams en de inzet van provinciale instrumenten/budgetten etc.

In een breder perspectief geldt dat de provincie Utrecht een belangrijke economische motor en is qua bereikbaarheid de draaischijf van Nederland. Het rijksbelang is er dus ook niet mee gediend als voor de verstedelijking het accent geheel op uitleg buiten de huidige kernen zou komen te liggen. Het hoofdwegennet zou (te) zwaar belast worden waardoor de bereikbaarheid onder druk komt te staan. In het kader van de totstandkoming van de

structuurvisie infrastructuur en ruimte wordt het Rijk aangesproken om de binnenstedelijke opgave financieel haalbaar te maken.

BIJLAGE 1 Sociale huur- en koopwoningen 2010 per gemeente

Gemeente	Gereedgekomen huurwoningen	Gereedgekomen koopwoningen
Abcoude	0	15
Amersfoort	133	73
Baarn	0	0
De Bilt	0	0
Breukelen	1	0
Bunnik	0	0
Bunschoten	12	0
Eemnes	0	0
Houten	39	50
IJsselstein	0	0
Leusen	32	32
Loenen	0	0
Lopik	0	0
Maarssen	0	0
Montfoort	14	1
Nieuwegein	0	0
Oudewater	0	0
Renswoude	0	0
Rhenen	25	0
De Ronde Venen	0	0
Soest	0	0
Utrecht	109	12
Utrechtse Heuvelrug	0	0
Veenendaal	0	37
Vianen	0	2
Wijk bij Duurstede	0	0
Woerden	0	0
Woudenberg	56	0
Zeist	2	0
TOTAAL	423	222

BIJLAGE 2 Netto toevoeging woningvoorraad 2005 t/m 2010 per gemeente

Gemeente	Opleveringen 2005 t/m 2010	Onttrekkingen 2005 t/m 2010	Netto toevoeging woningvoorraad 2005 t/m 2010
Abcoude	171	6	165
Amersfoort	5725	447	5278
Baarn	356	17	339
De Bilt	176	0	176
Breukelen	172	0	172
Bunnik	219	5	214
Bunschoten	650	62	588
Eemnes	154	2	152
Houten	2422	76	2346
IJsselstein	666	0	666
Leusden	661	50	611
Loenen	217	6	211
Lopik	244	40	204
Maarssen	741	19	722
Montfoort	213	21	192
Nieuwegein	587	207	380
Oudewater	67	0	67
Renswoude	162	5	157
Rhenen	434	29	405
De Ronde Venen	531	68	463
Soest	639	99	540
Utrecht	14979	1384	13595
Utrechtse Heuvelrug	102	22	80
Veenendaal	1436	45	1471
Vianen	342	54	288
Wijk bij Duurstede	188	13	175
Woerden	1393	305	1088
Woudenberg	510	21	489
Zeist	731	239	492
TOTAAL	34888	3242	31646