



BINNENSTEDELIJK IN BEWEGING



Eerste voortgangsrapportage

Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling

Mei 2012 - April 2013

1. Vertrekpunt

1.1 Kaders

'Krachtige steden en dorpen' is een belangrijke ontwikkelopgave voor onze provincie. Een opgave die geborgd is in kaders die ook voor dit programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO) een belangrijke basis vormen: de strategische agenda, de provinciale ruimtelijke structuurvisie en de Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling bijvoorbeeld. Deze nota is op 23 april 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. We benoemen in deze Kadernota onze ambities en opgaven (focus), onze rol en in te zetten instrumenten. De provincie zet in op activiteiten waarbij zij, gezien haar schaalniveau, rol, middelen en belangen, het verschil kan maken. Vanuit dit vertrekpunt werken wij aan een betere afstemming tussen vraag en aanbod, aan toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit en aan een efficiënter ruimtegebruik. Wij nemen duurzaamheid (met onderwerpen als energiebesparing en een gezonde leefomgeving) en wonen en zorg (levensloopbestendig bouwen) integraal mee in ondersteuning op gebiedsniveau en in onze rol als kennismakelaar.

Ons programma werkt volgens de zogenoemde duurzame verstedelijkingsladder¹. De Kadernota is voor de komende jaren concreet gemaakt in een Actieplan 2012-2015, dat verder is uitgewerkt in het Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling dat voorligt in deze voortgangsrapportage.

1.2 Een veranderende wereld: externe ontwikkelingen

Dat binnenstedelijke ontwikkeling op dit moment moeilijk verloopt, is een feit. Tegelijkertijd kunnen alle betrokken partijen niet anders dan vooruit kijken. Dat betekent dat partijen het nodige moeten en willen gaan veranderen. Dit om tegemoet te komen aan knelpunten als de gestokte doorstroming, de lastige financiering van projecten, de onder druk staande investeringsmogelijkheden van woningcorporaties (in herstructureringsgebieden) en de forse teruggang in bouwproductie. In februari 2013 is het woonakkoord van minister Blok gepresenteerd. Het pakket maatregelen moet zorgen voor onder andere een stabilisering van de prijzen, een herstel van de woningmarkt en meer investeringen in de noodlijdende bouwsector. De discussie rondom de maatregelen is nog in volle gang.

¹ Dat houdt in dat, als de behoefte aan voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd: eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaande stedelijk gebied; daarna naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer. Concreet hanteren wij de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van haltes en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

In gesprek met corporaties



In deze wereld in beweging staan de woningcorporaties flink onder druk, ook in onze provincie. Uit een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat er in de provincie Utrecht ook enkele corporaties zijn die hun financiële zaken beter op orde moeten krijgen. Alleen Portaal staat onder verscherpt toezicht (mede door het werken met rentederivaten) en werkt momenteel aan een verplicht herstelplan met bezuinigingen. De conclusie is echter

ook dat de Utrechtse corporaties het in vergelijking met de rest van Nederland nog niet zo slecht doen. Er is onzekerheid bij de corporaties door onder andere de jaarlijkse verhuurdersheffing uit het regeerakkoord Rutte II die kan oplopen tot €1,75 miljard en de saneringsopgave van circa € 1 miljard vanwege de debacles van bijvoorbeeld Vestia en Woonbron. Er dreigt inactiviteit (risicomijdend gedrag) onder corporaties, omdat ze minder kunnen investeren ("vermogen zit in de stenen"), en de verkoop van huurwoningen loopt ook slecht. Tegelijkertijd is het ook zaak om creativiteit aan te wenden om bijvoorbeeld de bouwkosten te reduceren en de koppeling met duurzaamheid te zoeken om de energielasten en daarmee de woonlasten van huurders te verlagen. De provincie is daarover in gesprek met de corporaties (onder andere de RWU, Regionale Woningcorporaties Utrecht). We benadrukken hierin het belang van kennisdeling.

Om de ontwikkeling op de woningmarkt in de provincie Utrecht te illustreren, volgen hieronder enkele cijfers uit de woningmarktmonitor.

In onze provincie is de gemiddelde nieuwbouwproductie gedaald van ruim 6.000 woningen per jaar in de periode 2007-2009 naar circa 3.500 in 2010 en ruim 4.400 in 2011. De daling zit met name in het aantal gerealiseerde koopwoningen, het aantal gerealiseerde huurwoningen is redelijk stabiel. Ook in de transacties is een flinke daling te zien. In de provincie Utrecht ligt het aantal transacties in 2007 en 2008 tussen de 15.000 en bijna 16.000 woningen per jaar. Vanaf 2009 is dit gedaald naar gemiddeld 10.000 woningen per jaar. De gemiddelde transactieprijs ligt in 2012 op ruim 265.000. In 2008 was de gemiddelde transactieprijs ruim 300.000.

Deze cijfers komen uit de (voorlopige opzet van de) provinciale woningmarktmonitor. Deze monitor stelt bureau Companen in onze opdracht op. Dit gebeurt in samenspraak met andere ketenpartijen als regio's, gemeenten, corporaties en ontwikkelaars, zodat zoveel mogelijk partijen de monitorgegevens kunnen gebruiken. De monitor komt voor de zomer 2013 digitaal beschikbaar op de provinciale website en via www.wmm-provincie-utrecht.nl.

1.3 Van Actieplan naar Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO)

De ambities uit de Kadernota zijn zoals aangegeven concreet gemaakt in het Actieplan 2012-2015. De individuele acties hebben de basis gevormd voor de opzet van het Programma WBO. De voortdurende en snelle ontwikkelingen in het werkveld en de buitenwereld in het algemeen vragen om een flexibele aanpak binnen het programma. De acties uit het Actieplan zijn alle afgewogen en geplaatst in het programmakader, waarbij ze zijn geclusterd in subdoelen van het programma. Deze subdoelen met bijbehorende inspanningen gelden in de eerste instantie voor de periode 2012-2013. Zo kan per jaar de focus optimaal afgestemd worden op de recente ontwikkelingen.

1.4 Programma-aanpak

Zoals expliciet is genoemd in de Kadernota, is het van belang dat we zo effectief mogelijk met schaarse middelen omgaan. “We bepalen onze rol met name door de afweging tussen de bijdrage van een project aan onze ambities (en provinciale doelen), en de mate van inspanning (in fte’s, in euro’s) die gevraagd wordt”. Ook zijn in de Kadernota condities (criteria) benoemd die we in het programma hanteren om projecten te selecteren.

De programma-aanpak ‘Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling’ gaat uit van de bovengestelde kaders en speelt tegelijkertijd flexibel in op de veranderende wereld. We kiezen bij de geselecteerde projecten dan ook voor maatwerkondersteuning. Dit omgevingsgerichte maatwerk wordt gewaardeerd in het werkveld. We sturen erop aan dat programma-initiatieven bijdragen aan de kadernotadoelen² en tegelijkertijd leiden tot *beweging* en *systeemvernieuwing*.

- **Beweging door focus**

We verwachten extra beweging te creëren door krachten te bundelen en te prioriteren. Dat betekent een intensievere aanpak gericht op een aantal strategische en kansrijke binnenstedelijke ontwikkelopgaven; gebieden waar gemeenten hun focus hebben liggen en waar kansen liggen om onze provinciale doelen te realiseren.

- **Beweging door versnelling**

Naast deze focus op geprioriteerde binnenstedelijke opgaven, bekijken we, daar waar sprake is van laaghangend fruit waarmee we kadernotadoelen kunnen bereiken, of we vanuit onze rol en mogelijkheden een laatste zetje kunnen geven.

- **Beweging door bovenlokale afstemming tussen projecten**

We verwachten verder dat een goede balans en fasering tussen vraag en aanbod op regionaal/bovenlokaal niveau helpt bij het doorbreken van stagnatie op de woningmarkt. Daarom spannen we ons in om het proces tot goede bovenlokale afstemming te ondersteunen.

- **Vernieuwing**

De crisis op de woningmarkt heeft alle partijen doen realiseren dat er door het hele systeem vernieuwing nodig is. Het vereist lef, een ‘open mind’ en oprechte samenwerking om nieuwe, soms experimentele projecten te starten die leiden tot een nieuwe, gezonde woningmarkt in de toekomst. Het programma richt zich daarom op vernieuwende concepten, nieuwe manieren van ontwikkelprocessen zoals ‘organisch ontwikkelen’, nieuwe vormen van samenwerking en nieuwe financieringsconstructies. We dagen partijen uit om kennis te delen en systeeminnovatie door te zetten: “van anders denken naar anders doen”.

² Zie ook het overzicht op de volgende pagina.

Ervaringen met een veranderende woningmarkt



Oscar Higler, ontwikkelmanager Heijmans Vastgoed

"De Utrechtse woningmarkt is altijd stabiel dan in de rest van Nederland, maar de landelijke trends en stemming zijn hier natuurlijk ook goed voelbaar. Mensen komen nu alleen in beweging als er een verbetering te behalen is. In prijs, sfeer en identiteit. De locatie, het huis en de omgeving moeten nu perfect aansluiten bij de wensen.

We investeren veel in projecten die aantoonbaar aansluiten bij de behoefte en we ontwikkelen en bouwen in een hoog tempo. Onze uitstekende relatie met corporaties en pensioenfondsen stelt ons in staat om vaak al in de initiatieffase zekerheden te creëren. De uitdaging is om dit zo te doen dat er een vliegwielerwerking optreedt."

Hoofddoelen (ambities) 2012-2015

1. Een gezondere woningmarkt door betere afstemming tussen vraag en aanbod woningen en woonomgeving

2. Gezond en prettig binnenstedelijk woon- en leefklimaat door verbetering van toekomstbestendigheid en kwaliteit binnenstedelijke omgeving

3. Meer binnenstedelijke ruimte creëren voor wonen en gerelateerde voorzieningen door efficiënter binnenstedelijk ruimtegebruik

Subdoelen 2012-2013

Hoofddoel 1	Hoofddoel 1	Hoofddoel 1	Hoofddoel 1, 2	Hoofddoel 1, 2,3	Hoofddoel 1, 2, 3	Hoofddoel 2	Hoofddoel 2,3	Hoofddoel 2,3	Hoofddoel 2,3	Hoofddoel 2,3
Regionale afstemming woningmarkt	Monitor	Nieuwe financieringsconstructies	Nieuwe vormen samenwerking & opdrachtgeverschap	Organisch ontwikkelen	Focusgebieden Prioritering en integrale aanpak	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Pauze-land-schappen	Efficiënt gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Uitplaatsing hinderlijke bedrijven
Gezondere woningmarkt door betere afstemming tussen regionale / bovenlokale woningmarkten	Beter inzicht in lokaal en regionaal vraag en aanbod	Doorbreken stagnatie woningmarkt en versnelling realisatie door toepassing van nieuwe financieringsconstructies bij woningbouwprojecten	Beter consumentgericht bouwen door meer toepassingen van nieuwe vormen van samenwerken & opdrachtgeverschap bij woningbouwprojecten	Doorbreken stagnatie binnenstedelijke ontwikkelingen door organisch ontwikkelen	Meer beweging bij binnenstedelijke ontwikkeling door prioritering projecten en slimme integrale aanpak van binnenstedelijke opgaven	Meer woonmilieus die bestand zijn tegen toekomstige ontwikkelingen (demografisch, klimaatrobuust, energiezuinig) door meer toepassingen van duurzame en flexibele bouwconcepten	Beter gebruik van tijdelijk onbenutte ruimte (pauzeland-schappen)	Meer binnenstedelijke ruimte creëren door inefficiënt gebouwgebruik /leegstand aan te pakken	Meer binnenstedelijke ruimte creëren voor wonen en gerelateerde voorzieningen en vergroten financiële haalbaarheid, door vaker meervoudig ruimtegebruik toe te passen	Meer ruimte maken voor woningbouw door uitplaatsing hinderlijke bedrijven

Inspanningen 2012-2013

PROJECTEN

- ontwikkeling financieel kader en financiële instrumenten
- gebiedsgerichte aanpak bij focusgemeenten
- thematische projecten ontwikkelen en ondersteunen
- projecten versnellen

BOVENLOKALE WONINGMARKTAFSTEMMING

- regionale processen ondersteunen
- bovenlokale afstemming stimuleren

KENNISDELING & NIEUWE SAMENWERKING

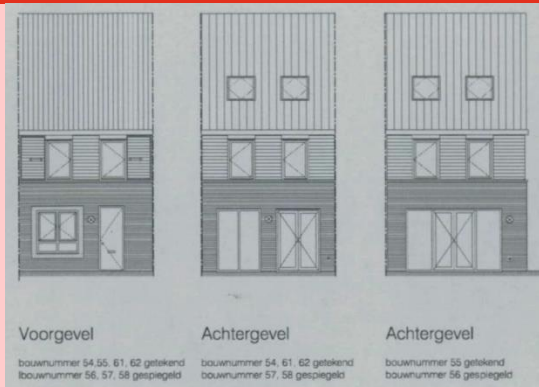
- instrumentontwikkeling; monitor
- Platform Woningmarkt
- bestuurlijk versnellingsnetwerk
- netwerkontwikkeling & vernieuwing, waaronder nieuwe financiële concepten

1.5 Relatie met (oude) lopende regelingen

Provinciale aandacht voor Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling is niet nieuw. Tijdens voorgaande collegeperiodes zijn diverse regelingen ingezet en is ondersteuning geboden om een bijdrage te leveren aan binnenstedelijke vernieuwing en voortgang van de woningbouwproductie. Tijdens de opbouw van het nieuwe programma is een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse gemaakt van 'oude' of nog lopende regelingen. Succesvolle elementen van deze regelingen die passen bij het nieuwe woningbouwperiode, hebben gediend als inspiratie voor de opzet en uitvoering van het programma.

Zo zijn er bijvoorbeeld goede ervaringen met de Knelpuntenpot waarbij met een relatief klein bedrag aan rentekorting of een garantstelling het laatste zetje aan bouwprojecten wordt gegeven. Het succes van deze regeling zit in het feit dat direct ingesprongen kan worden om een helder knelpunt op te lossen, waarna er ook snel resultaten zichtbaar zijn. Deze ondersteuningsvorm maakt onderdeel uit van het financieel instrumentarium dat past bij de nieuwe verordening van de Kadernota.

Voorbeeld van concrete ondersteuning van een corporatie door garantstelling



Concrete ondersteuning heeft de provincie bijvoorbeeld eind vorig jaar gegeven aan een belangrijk binnenstedelijk woningbouwproject van in totaal 73 woningen in Zeist door middel van een garantstelling. Het betreft hier 21 koopwoningen waar het verkooppercentage onvoldoende was (70% is noodzakelijk). De corporatie Seyster Veste kon niet starten vanwege het te grote financiële risico. Na stevige onderhandeling over de voorwaarden staat de provincie garant voor de

afname van maximaal 9 woningen als die niet verkocht zijn bij oplevering. Het betreft hier een garantstelling die nog is verleend op grond van de regeling Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie en waarvan het risico, evenals nog enkele andere uitstaande verplichtingen, wordt gedekt uit de bij deze regeling ingestelde financiële reserve. De toepassing van de garantstelling maakt dat de bouw toch heeft kunnen starten. De verwachting is dat de verkoop aantrekt nu de bouw fysiek gestart is en de garantstelling daardoor op steeds minder woningen betrekking heeft.

Ook is geleerd van de ervaringen die zijn opgedaan met het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen en het ISV. Bijvoorbeeld om binnen het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling nog meer op basis van maatwerk te gaan opereren. Maatwerk staat ook centraal bij het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (FUHB), waarbij voor elke situatie een volledig op maat opgestelde overeenkomst wordt afgesloten. Hierdoor worden realistische doelen en verwachtingen afgesproken en is aan de voorkant duidelijk wat provincie, gemeente en andere betrokken partijen aan elkaar hebben.

Met het Aanjaagteam Woningbouw zijn in voorgaande jaren veel successen geboekt bij het oplossen van knelpunten bij woningbouwprojecten, door de open, proactieve werkwijze van het team en de inzet van deskundigen. De proactieve werkwijze van het Aanjaagteam dient eveneens als inspiratie voor de opzet en uitvoering van het programma. De werkwijze van het Aanjaagteam wordt dan ook geborgd in het programma.

2. Projecten

2.1 Opbouwfase

2.1.1 Opstellen van het financieel kader en het financieel instrumentarium

De Kadernota en het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling zijn gericht op flexibiliteit en maatwerk om de ontwikkelingen in de markt te kunnen volgen. Dit geldt ook bij de inzet van de beschikbare middelen. We streven naar een zo efficiënt mogelijke inzet van de beschikbare middelen. Dit betekent dat we waar mogelijk doelstellingen en budgetten bundelen.

Door flexibel om te gaan met het beschikbare budget, kan naar gelang urgentie en actualiteit een optimale keuze gemaakt worden bij de inzet van de middelen. Het programmabudget kan globaal genomen op drie manieren ingezet worden:

- via directe beïnvloeding van de *processen* op de woningmarkt zoals het stimuleren van regionale afstemming, kennisdeling en voorbereidende processen die nodig zijn om tot uitvoering te komen. Het actieplan van de kadernota doet hiervoor een inschatting van € 2 mln aan uitgaven.
- via het *financieel instrumentarium* "Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling". Het plafond voor deze verordening is voorlopig vastgelegd op € 4,5 mln.
- via *participatie* in complexe projecten en gebiedsontwikkeling, voorlopig ingeschat op € 4,5 mln.

Het *procesgeld* kan gebruikt worden voor het zelf uitzetten van opdrachten, waarbij het vooral gaat om het faciliteren van de werkwijze van aanjagen en verbinden. Hierbij valt te denken aan onder andere kennisdeling, het organiseren van (kennis)bijeenkomsten, het laten uitvoeren van onderzoeken en het stimuleren van het proces in algemene zin.

Wat betreft het *financieel instrumentarium* hebben wij geen kant-en-klare instrumenten uitgewerkt om oplossingen te bieden voor de problemen op de woningmarkt; in deze roerige tijden is het niet werkbaar om vooraf zeer specifieke voorwaarden en criteria vast te stellen. Er is dus gekozen voor een uitvoeringsverordening op hoofdlijnen, die de ruimte biedt om instrumenten in de praktijk te laten ontstaan. Hierbij zijn flexibiliteit en maatwerk het uitgangspunt, maar uiteraard zijn de criteria uit de Kadernota opgenomen in de uitvoeringsverordening en zijn deze leidend bij de toetsing. De instrumenten uit oude en nog lopende regelingen die zich reeds bewezen hebben, zijn ook geborgd in de uitvoeringsverordening. Deze verordening is vastgesteld op 18 september 2012.

Bij de inzet van de middelen voor *participatie* wordt waar mogelijk aangehaakt bij het Integrale Gebiedsontwikkeling Programma (IGP). Dit uiteraard onder de voorwaarde dat het bijdraagt aan de ambities en de criteria die in de Kadernota zijn uitgewerkt.

2.1.2 Aanpak projecten – 4 stappen

Stap 1

Voor de uitvoering van projecten in het stedelijke gebied zijn wij afhankelijk van onze ketenpartijen. Samenwerking is essentieel, zowel met de gemeenten als met de markt. Daarom is in de opbouwfase geïnvesteerd in het voeren van verkennende en verdiepende gesprekken, om er een goed beeld van te krijgen bij welke binnenstedelijke opgaven een provinciale rol effectief is.

Stap 2 - Ontwikkelen van een gebiedsgerichte aanpak bij focusgemeenten

We verwachten extra beweging te creëren door krachten te bundelen en te prioriteren. Dat betekent een intensievere aanpak, gericht op een aantal strategische en kansrijke binnenstedelijke ontwikkelopgaven. Het gaat om gebieden waar sprake is van een substantiële binnenstedelijke opgave, waar gemeenten hun focus (energie) hebben liggen, en waar kansen liggen om onze provinciale kadernotadoelen te realiseren.

Op basis van de verkennende gesprekken (stap 1) en een analyse van beschikbare gegevens over gemeenten, zijn gemeenten geselecteerd³ waarmee verdere stappen zijn gezet voor robuuste samenwerking (focusgemeenten). Met deze focusgemeenten wordt de samenwerking van provincie en gemeente verankerd in een samenwerkingsovereenkomst waarin de gezamenlijke prioriteiten en doelen worden benoemd. De samenwerking wordt daarna geconcretiseerd in een gezamenlijke agenda. Binnen de geselecteerde gebieden kunnen gezamenlijk verschillende thematische (zie stap 3) en versnellingsprojecten (zie stap 4) worden opgepakt. Bij ondersteuning wordt ook hier altijd uitgegaan van maatwerk, flexibiliteit en het oplossen van knelpunten. Vooral bij de middelgrote (en grote) gemeenten blijkt een dergelijke intensieve aanpak effectief.

Samenwerkingsovereenkomst provincie en gemeente



Op dit moment zijn er overeenkomsten gesloten met de gemeenten Veenedaal, Woerden en Wijk bij Duurstede. Met de gemeenten Stichtse Vecht en Nieuwegein wordt op dit moment gesproken over samenwerking en prioritering van samenwerkingsgebieden.

Met de gemeenten Utrecht en Amersfoort vinden eveneens

verkennende gesprekken plaats over samenwerking. De omvang en de complexiteit van de binnenstedelijke opgave in de twee grote gemeenten zijn echter van een andere orde dan bij de middelgrote gemeenten. Ook de relatie en de rolverdeling tussen deze gemeenten en de provincie zijn anders dan die tussen middelgrote gemeenten en de provincie.

Stap 3 - Ontwikkelen van thematische projecten gericht op nieuwe concepten

Naast het opzetten van een gebiedsgerichte aanpak bij focusgemeenten hebben wij, kijkend naar de trends en ontwikkelingen in de omgeving, verschillende inhoudelijke thema's en subdoelen uitgewerkt. Hierdoor kunnen we ook inhoudelijk beter en gericht **thematische projecten** stimuleren en faciliteren.

De thema's zijn:

- Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap en samenwerking (waaronder collectief particulier opdrachtgeverschap)
- Organische gebiedsontwikkeling (stapsgewijs, van onderaf ontwikkelen i.p.v. blauwdruk)
- Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling (gericht op mens en milieu)

³ Selectiecriteria voor focusgemeenten zijn 1. duidelijke aanknopingspunten met onze kadernotadoelen, 2. focus en slagkracht bij de gemeenten m.b.t. binnenstedelijke opgaven, 3. wens tot samenwerking en 4. provinciale bijdrage heeft een aantoonbare substantiële meerwaarde.

- Pauzelandenschappen (tijdelijk ruimtegebruik van onbenutte gebieden)
- Efficiënter gebruik bestaand vastgoed; voorkomen/oplossen leegstand (waaronder kantorentransformatie)
- Meervoudig ruimtegebruik
- Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven

Organisch ontwikkelen

Organische gebiedsontwikkeling is een proces, initiatieven zijn vaak van tevoren nog niet bekend en vinden verspreid in tijd en ruimte plaats. Ook zijn de rollen van partijen anders. De eindgebruiker is meer in beeld en de rol van de gemeente wordt, in plaats van risicodragend en exploiterend, meer faciliterend. Deze nieuwe rol en wat daar bij komt kijken zijn een belangrijke zoektocht voor gemeenten op dit moment. “Organische gebiedsontwikkeling wordt in deze tijd vaak als crisismaatregel gepresenteerd, maar vooral voor de lange termijn kan het een probate vorm van verstedelijking zijn die beter in staat is om om te gaan met de onzekerheid en de risico’s die voor ons liggen” (Buitelaar, 2012 ‘Nederland in 2040: gebiedsontwikkeling in onzekere tijden’, in Grondzaken in de praktijk). Deze pilot zal ook worden uitgevoerd in de gemeenten Woerden voor het gebied Snellerpoort, Veenendaal voor het gebied Stationskwartier en vermoedelijk binnenkort ook in de gemeente Houten voor het gebied de Slinger. Ook bij de gemeente Amersfoort is dit thema onder de aandacht bij het gebied Oliemolenkwartier. En met de gemeente Montfoort worden verkennende gesprekken gevoerd over organische gebiedsontwikkeling in Linschoten. Organische gebiedsontwikkeling is een proces waarin de eindgebruiker een centrale rol heeft. Er is meer ruimte voor ontwikkeling van onderop, meer flexibiliteit. Zo kan het aanbod beter worden afgestemd op de directe vraag.

Projecten gericht op de genoemde thema’s komen in aanmerking voor ondersteuning via de Uitvoeringsverordening Subsidie Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling of via procesgeld.

Vernieuwend opdrachtgeverschap



Om specifieke kennis op het gebied van vernieuwende vormen van opdrachtgeverschap te delen is een provinciale aanjager aangesteld. De aanjager heeft als taak kennis en draagvlak bij gemeenten te vergroten, initiatieven aan te jagen en te stimuleren, en concrete projecten met raad en daad te ondersteunen. De aanjager vervult ook een rol bij het opzetten en uitwerken van een ‘marktplaats’ voor vernieuwende vormen van opdrachtgeverschap. De eerste versie van deze marktplaats is

inmiddels online, en is een virtuele ontmoetingsplaats voor gemeenten en (potentiële) initiatiefnemers en een bron van kennisontwikkeling en –uitwisseling. Daarnaast wordt momenteel een plankostenfonds voor vernieuwend opdrachtgeverschap ingericht. In dit revolverende fonds participeren gemeente(n), een bank en de provincie. Initiatiefnemers kunnen uit het fonds tijdelijk een renteloze lening krijgen om de kosten in de opstartfase te dekken.

Het programma ondersteunt het initiatief van www.wikaza.nl. Dit is een onafhankelijk platform waar informatie te vinden is over zelfbouw en waar mogelijke locaties worden aangeboden.

Stap 4 - Voorwaarden scheppen om incidenteel projecten te versnellen (Versnellingsprojecten)

Via de Uitvoeringsverordening subsidie Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling is het ook mogelijk om te ondersteunen op projectniveau, gericht op het versnellen (of überhaupt mogelijk maken) van woningbouwprojecten. Subsidie kan op basis van maatwerk ingezet worden, waardoor een optimale ondersteuning kan plaatsvinden. Het doel is om zo in de praktijk nieuwe financiële instrumenten te laten ontstaan. Naast financiële prikkels kan onder meer subsidie worden verstrekt in de vorm van rentekorting, garantstelling, een (renteloze) lening, inzet van langdurige externe deskundigheid bij gemeenten (gedurende maximaal 12 maanden) en een storting in een door de provincie of door derden op te richten fonds.

Alle gemeenten kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage vanuit de uitvoeringsverordening, waarbij de aanvragen getoetst worden aan de criteria uit de verordening en de Kadernota. Het kan dus gaan om een incidentele ondersteuningsvraag van een kleinere gemeente, maar het kan bij grotere gemeenten ook onderdeel zijn van de samenwerkingsovereenkomst. Naast gemeenten kunnen ook andere initiatiefnemers binnen de geldende afwegingscriteria van de verordening ondersteund worden. De incidentele ondersteuning is voornamelijk gericht op laaghangend fruit, het geven van het laatste zetje, kortdurende interventies en het faciliteren van cruciale doorbraken in projecten. Dit kan zowel gaan om versnelling als kwaliteitsverbetering van projecten die een duidelijke relatie hebben met de kadernotadoelen.

2.2 Uitvoeringsfase

Projectvoorbeelden

Om een beeld te geven van de diversiteit van de projecten, volgen hierna enkele projectbeschrijvingen. Het volledige projectenoverzicht staat in bijlage 1.

Voorbeeld 1. Gemeente Wijk bij Duurstede - Hoogstraat / Zandweg



*Categorie: Focusgemeente
Gebied: Hoogstraat / Zandweg
Project: Combinatie uitplaatsing hinderlijk bedrijf en herontwikkeling gebied
Initiatiefnemer: Provincie, woningcorporatie, marktpartijen en gemeente*

De invulling van dit gebied met onder andere een garagebedrijf met tankstation past niet meer bij de hier gewenste ontwikkeling (wonen en gemengde functies) en bijbehorende kwaliteit vlak bij het centrum van Wijk bij Duurstede. Het traject loopt al tientallen jaren, maar bevindt zich op een cruciaal punt door nu benodigde bedrijfsinvesteringen bij het garagebedrijf en bij de woningbouwcorporatie. Met gemeente, woningcorporatie, provincie en betrokken marktpartijen worden de ruimtelijke en financiële mogelijkheden verkend van uitplaatsing van het hinderlijke garagebedrijf inclusief tankstation en de (door de verplaatsing mogelijk geworden) herstructurering en nieuwbouw van woningen op de ter plaatse vrijkomende locaties van de woningbouwcorporatie, de gemeente (voormalige brandweerkazerne) en het garagebedrijf.

Voorbeeld 2. Gemeente Veenendaal - Stationskwartier



Categorie: Focusgemeente
Gebied: Stationskwartier
Project: Thematisch project Organische Gebiedsontwikkeling
Initiatiefnemer: Provincie en gemeente

Aan de rand van het centrum en dicht bij treinstation Veenendaal-centrum ligt het Stationskwartier. Dit gebied bestaat nu uit

woningen, bedrijven en industrie. Om meer verpaupering en leegstand te voorkomen, wordt het Stationskwartier vernieuwd tot een groene en stadse buurt om te wonen, te werken en te verblijven. In de huidige tijd is ervoor gekozen om dit op een geleidelijke, open manier aan te pakken. Het hele gebied moet stapsgewijs een kwaliteitsimpuls krijgen, waarbij alle betrokken eigenaren en ontwikkelende partijen met elkaar moeten samenwerken.

Samen met de gemeente hebben we een pilot 'organische gebiedsaanpak' op de rit gezet om hen hierbij te helpen. We zoeken daarin samen naar creatieve manieren om dit proces te organiseren, faciliteren en financieren. Naast het uitvoeren van een gedegen onderzoek naar de kwaliteit van het gebied is de aanpak in de pilot ook gericht op het genereren van energie in het gebied en het stimuleren van ontwikkelingen van onderop. Als provincie zijn wij de procesleider, aanjager en kennisdeler.

Voorbeeld 3. Gemeente Nieuwegein - Galecopperzoom



Categorie: Focusgemeente
Gebied: Galecopperzoom
Project: Thematisch project Pauzelandchap / Tijdelijk Ruimtegebruik
Initiatiefnemer: Gemeente en provincie

De Galecopperzoom is een gebied dat deel uitmaakt van de A12-zone. Het is een potentiële verstedelijkingslocatie voor de langere termijn. De samenwerkende partners

hebben voor dit gebied afgesproken dat er voorlopig nog geen grootschalige ontwikkelingen worden geïnitieerd. De gemeente Nieuwegein zoekt daarom naar een zinvolle tijdelijke invulling voor de komende 15 tot 20 jaar. Tijdelijke benutting kan een nieuwe (kwaliteits)impuls geven en meerwaarde brengen voor het gebied en de omgeving, en tegelijk negatieve ontwikkelingen beperken. Gemeente en provincie verkennen samen de mogelijkheden voor een tijdelijke invulling van de Galecopperzoom. Dit is een complex proces waarbij zowel ruimtelijke, financiële, juridische als procesmatige aspecten een rol spelen. Er wordt gestreefd naar een open planproces waarbij aan stakeholders en marktpartijen de mogelijkheid wordt geboden om met concrete plannen te komen. Als provincie zijn wij in deze verkenningsfase samenwerkingspartner en brengen wij expertise in, onder meer op het terrein van flexibele ruimtelijke ontwikkeling en duurzaamheid. Daarnaast stellen we middelen beschikbaar voor het inhuren van externe expertise.

Voorbeeld 4. Concrete ondersteuning corporatie



Een voorbeeld van concrete ondersteuning aan een corporatie heeft betrekking op het initiatief van Woningcorporatie Jutphaas voor de Kantoortransformatie Brinkwal Nieuwegein. De corporatie is in 2012 gestart met de transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar 25 tweekamer-'loftwoningen' (in de sociale huursector) voor jongeren tot 30 jaar. Met dit transformatieproject draagt de woningcorporatie bij aan het terugdringen van leegstand én er worden woningen voor jongeren aan

de voorraad toegevoegd.

Het transformatieproces is op bijzondere manier vormgegeven. Bij de aanbesteding is veel vrijheid gelaten aan de bouwer om mee te denken/mede invulling te geven aan de transformatie. Het gaat om een vernieuwende vorm van opdrachtgeverschap waarbij de relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer op een andere manier is ingestoken. De transformatie is erg duurzaam: de woningen krijgen een energielabel A+. De corporatie heeft de toekomstige (potentiële) bewoners nauw betrokken bij het ontwerp/transformatieproces. De provincie heeft aan de transformatie van dit pand bijgedragen door in de beginfase middelen beschikbaar te stellen voor de 'wasstraat' (quick scan), op basis waarvan de plannen verder zijn uitgewerkt.

3. Bovenlokale woningmarktafstemming

3.1 Opbouwfase

'Afstemming tussen gemeenten over vraag en aanbod met betrekking tot de woningmarkt' is benoemd als één van de hoofdacties binnen de Kadernota en het programma. Het beoogde effect is een continu proces van afstemming over de woningbouw (in al haar facetten) tussen alle ketenpartijen in een (sub)regio. Gezien de problematiek op de woningmarkt en de urgentie die bij gemeenten gevoeld wordt (al was het maar vanwege grondposities), is het onderwerp actueel.

Het bovenlokaal afstemmen en afspraken maken is een instrument in ontwikkeling; er is nog geen blauwdruk voor de toepassing ervan. Om te toetsen of dit instrument daadwerkelijk een effectieve bijdrage levert aan het beter op elkaar afstemmen van vraag en aanbod (en daarmee beweging in de markt brengen, opnamevermogen vergroten), wordt in eerste instantie gewerkt met pilots. De rol van de provincie hierin is stimulerend en faciliterend geweest. De energie moet 'van onderop', uit de gemeenten en andere partners komen. Zo krijgen we geleidelijk meer inzicht in de dynamiek van de regionale (bovenlokale) processen. Daarin onderscheiden we twee sporen:

1. Korte termijn (her)programmering, waarbij het beheersen van de crisiseffecten centraal staat. Een praktische aanpak waarbij het gaat om selectie, prioritering en aanpassing van de lopende, elkaar nu beconcurrerende projecten, om de afzetbaarheid van woningen in de regio te vergroten. Lastig en wellicht pijnlijk, vanwege grote en tegenstrijdige (ook financiële) belangen.

2. Lange termijn afstemming, waarbij het gaat om afstemming van woonmilieus, kwaliteit van woningen en woonomgeving en de vraag/aanbod ontwikkeling op de lange termijn, om de regio te versterken.

Beide sporen zijn van belang en haken in elkaar; ze kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het streven is om in de pilots aan beide sporen aandacht te besteden. Van belang daarbij is dat we in de provincie Utrecht te maken hebben met een woningmarkt waar geen sprake is van krimp, maar van een uitgestelde vraag en groei op termijn. Om die reden is er geen noodzaak tot grootschalig schrappen van plancapaciteit. Het gaat eerder om het faseren en doseren van woningbouwplannen.

Het ministerie van BZK is zeer betrokken bij dit onderwerp en heeft een stimulerende en faciliterende rol richting gemeenten en provincies.

3.2 Uitvoeringsfase

De praktijk: resultaten tot nu toe

Op dit moment zijn in vier (sub)regio's processen gestart rondom bovenlokale of regionale afstemming. Dit zijn de regio's Amersfoort, Foodvalley, U10/BRU en Hart van de Heuvelrug. Amersfoort en Foodvalley zijn 'onze pilots', waar we vanaf de start bij betrokken zijn. We nemen actief deel in de kern- of begeleidingsgroep en dragen financieel bij in de proces- en onderzoekskosten.

Het BRU is een eigen traject gestart met de gemeenten in U10-verband, maar betreft daar de provincie actief bij. Wij denken mee en functioneren als klankbord voor het BRU.

Ook in Hart van de Heuvelrug-verband (gemeenten Zeist en Soest) is afstemming tussen de woningbouwprojecten aan de orde; dit heeft zijn eigen dynamiek via het programmabureau Hart van de Heuvelrug.

Ervaringen met bovenlokale afstemming



Melis van de Groep, burgemeester van Bunschoten:

“Ik ben voorzitter van het bestuurlijk Overleg Ruimte en Wonen (BORW) van de Regio Amersfoort. Dit is een intergemeentelijk traject waarin we met de hulp van de provincie en het rijk verkennen of, en hoe, we meer moeten afstemmen op het gebied van woningbouw.

Ik vind dat zaken die bovenlokaal effect hebben, ook bovenlokaal dienen te worden afgestemd. Zodat gemeenten elkaar niet in de weg zitten. Dan is het belangrijk dat we het met elkaar eens zijn over de vragen ‘wat heeft een gebied nodig?’ en ‘wat kan het aan?’.

Vervolgens is het zaak om de prioriteiten zo te verdelen dat ieders belangen worden gediend en er geen gemeenten buiten de boot vallen. Dit zorgt voor lastige dilemma's, maar kiezen is noodzakelijk. Feit is dat de mogelijkheden om te bouwen schaarser worden en er te weinig ruimte is om in alle behoeften te voorzien.

De sturing van dit vraagstuk ligt bij de overheid, maar uiteraard consulteren we ook marktpartijen en wooncorporaties in ons onderzoek. Vroeger bleef de rol van de provincie beperkt tot planologie, nu staan samenwerkende gemeenten centraal en speelt de provincie een faciliterende rol. Daar ben ik blij mee.”

De provincie faciliteert ook de afstemming tussen de verschillende regio's. Foodvalley en Amersfoort en Amersfoort en BRU zitten met enige regelmaat om tafel om informatie uit te wisselen en van elkaar te leren.

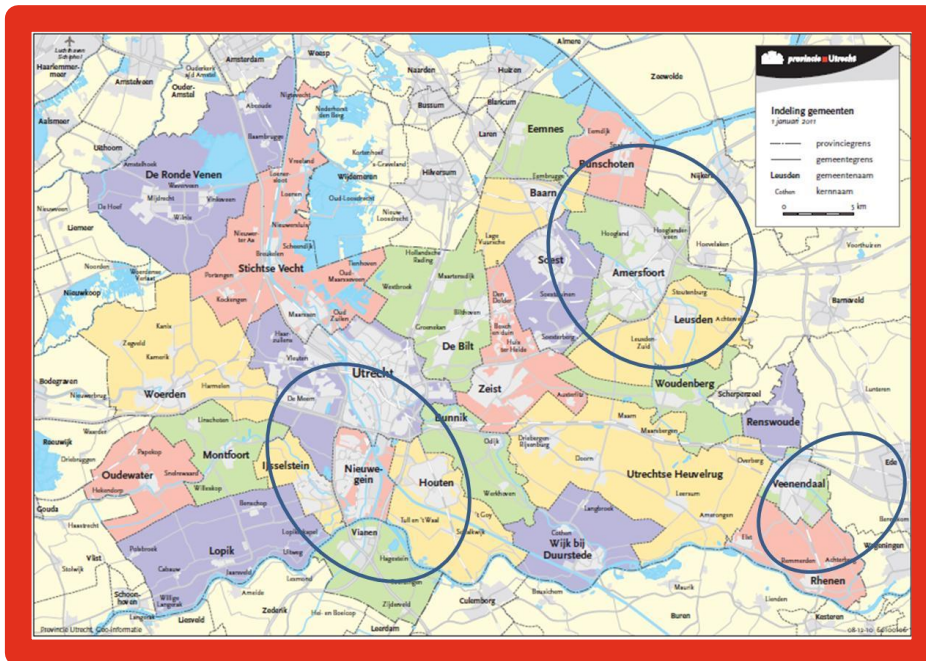
De trajecten in de regio's Amersfoort, BRU/U10 en Foodvalley zijn vergelijkbaar.

De onderzoeks- en inventarisatiefases die in deze regio's zijn afgerond, hebben waardevolle informatie opgeleverd. Zo hebben we inmiddels het volgende geleerd:

- Bovenlokale /regionale afstemming is een zoektocht, geen blauwdruk.
- Bovenlokale afstemming is vanwege alle belangen ‘spannend’ en daardoor een geleidelijk proces.
- Processtappen zijn overal veelal hetzelfde, alleen niet altijd in dezelfde volgorde: bestuurlijke startconferentie, opstellen plan van aanpak, inventarisatie- en onderzoeksfase, besluitvorming over vervolgfase m.b.t. strategie en uitvoering, nadere onderzoeks- of uitvoeringsfase.
- Er is veelal geen sprake van één regionale woningmarkt in deze regio's, wel van duidelijke bovenlokale of subregionale woningmarkten.
- De inventarisatie-/onderzoeksfase geeft veel inzicht (verhuisrelaties, nog geplande aantallen woningbouw, mismatch vraag en aanbod, etc.) voor gemeenten (en voor ons).
- Een vervolgstap is moeilijk voor gemeenten, zeker als het financiële gevolgen heeft: gemeenten willen eerst lokaal huiswerk doen.
- De lokale situatie in kaart brengen met een regionaal opgesteld uniform format geeft een goede basis om met elkaar in gesprek te gaan.

Op basis van de reeds uitgevoerde analyses, de woningbouwprogramma's en toekomstige mogelijkheden en gegevens uit de monitor kan afgeleid worden voor welke clusters van gemeenten ('regio's') afstemming van belang is. Op dit moment zien wij globaal de

onderstaande prioritaire regio's. In hoeverre er daadwerkelijk concurrentie tussen de woningbouwlocaties van deze gemeenten aan de orde is, moet nader onderzocht worden.



3.3 Tussentijdse conclusie

Het bovengenoemde geeft aanleiding om de verwachtingen rondom regionale afstemming enigszins bij te stellen. Het verkrijgen van inzicht in en kennis van de lokale en regionale situatie is voor veel gemeenten al een heel belangrijke stap. Het heeft veel gemeenten (nog harder) aan het werk gezet om lokale plannen bij te stellen of te faseren. Vervolgstappen zijn voor gemeenten lastig en ‘spannend’, omdat er veel, vaak financiële, belangen mee gemoeid zijn. Wij beraden ons ook op onze eigen rol en ruimtelijke en financiële mogelijkheden hierin. Hoe ver kan en moet je gaan om gemeenten te dwingen tot afstemming?

Ervaringen met bovenlokale afstemming



Koos Koolstra, directeur woningcorporatie Alliantie Amersfoort

“Voor mij betekent bovenlokale afstemming in de eerste plaats dat gemeenten en woningcorporaties elkaar opzoeken en afspraken maken. Dat zij samen kijken hoe zij in de regio de woningmarkt het best kunnen bedienen. Ik vind het belangrijk dat de diversiteit in woon- en leefmilieus tussen gemeenten in de regio bewaard blijft en wordt versterkt. Als elke gemeente van alles wat wil, dan wordt het net niets. Investeer daarom in je eigen onderscheidende kwaliteiten. Omdat je dan als regiogemeenten een complementair en dus krachtig geheel vormt. Het zoeken en

bevestigen van elkaars kracht vraagt om lef. De durf om boven je eigen belang uit te stijgen omdat samenwerking een aantrekkelijke regio oplevert en woonconsumenten aantrekt. De provincie maakt werk van het woningbouwprogramma en stelt thema's aan de orde. Er zijn overal financiële problemen en ik zie dat die nog te veel met een kortetermijnvisie te lijf worden gegaan. De provincie moet de gemeenten helpen om de lange termijn in kaart te brengen. Maar, aanjagen en faciliteren alleen is niet voldoende, de provincie moet ook helpen de eerste stap te maken.“

4. Kennisdeling & Nieuwe Netwerken

In de Kadernota en het Actieplan is aangegeven dat wij inzetten op kennisdeling. De beperktere beschikbaarheid van middelen bij alle partijen maakt onze rol als kennismakelaar en spin in het web nog belangrijker. Door initiatieven, ideeën, experimenten, kennis en projecten met elkaar te verbinden creëren we een omgeving waarin nieuwe vormen van samenwerking kunnen ontstaan die beweging mogelijk maken. Kennis delen en nieuwe relevante netwerken realiseren doen we op verschillende manieren.

4.1 Monitor vraag en aanbod

4.1.1 Opbouwfase

De behoefte aan actuele en accurate informatie over ontwikkelingen op de woningmarkt wordt steeds groter. Omdat de provincie Utrecht, juist in deze tijd, doelgericht wil samenwerken is besloten om een Provinciale Woningmarktmonitor op te zetten. Deze Provinciale Woningmarktmonitor moet onder meer actuele informatie bieden over demografische ontwikkelingen, behoefteontwikkeling (ook voor wonen en zorg), woningvoorraadontwikkeling en geplande en gerealiseerde woningbouw in de Utrechtse gemeenten. Met deze provinciebrede monitor met kwalitatieve en kwantitatieve gegevens over de woningmarkt willen wij onze partners (en onszelf) ondersteunen met gegevens die van belang zijn bij onze dagelijkse korte en lange termijn werkzaamheden. De monitor zal ontsloten worden via een website.

In de Monitor vraag en aanbod wordt praktische informatie over de woningmarkt in brede zin eenduidig toegankelijk gemaakt voor partijen in het veld. Deze informatie kunnen wij ook zelf gebruiken om het eigen beleid te monitoren en zonodig bij te stellen. In de afgelopen jaren werden ten behoeve van de registratie van plancapaciteit per gemeente ieder jaar zogenoemde planningslijsten analoog ingevuld met de door gemeenten verwachte woningbouwplannen. Onlangs is de provincie overgestapt op een digitaal systeem. Hierin kunnen gemeenten zelf hun woningbouwplannen eenvoudig het hele jaar door bijhouden/bijwerken. Deze planmonitor dient ook als input voor monitor vraag en aanbod.

4.1.2 Uitvoeren

Opstellen woningmarktmonitor provincie Utrecht gestart

Voor de ontwikkeling van de woningmarktmonitor is bureau Companen geselecteerd. Om een goede en bruikbare woningmarktmonitor te ontwikkelen is inzicht in de informatiebehoefte van andere ketenpartijen van groot belang. Daarom is in januari 2013 een workshop gehouden over de opzet van de woningmarktmonitor Utrecht. Hierbij waren gemeenten, corporaties, beleggers en ontwikkelaars aanwezig. Tijdens de jaarlijkse evaluatiemomenten hebben ketenpartijen wederom de mogelijkheid om hun vragen en opmerkingen over de monitor en het gebruik daarvan aan ons kenbaar te maken. Naar verwachting is de website met de monitor voor de zomer online via de provinciale website en via www.wmm-provincie-utrecht.nl.

4.2 Platform Woningmarkt

4.2.1 Opbouwfase

In 2011 heeft de toenmalige Werkgroep Woningmarkt, bestaande uit vertegenwoordigers van de ketenpartijen (gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, Rijk, banken, beleggers, makelaars)

een aantal aandachtsgebieden benoemd waar men gezamenlijk mee aan de slag wilde om tot een gezonde(re) woningmarkt te komen. Deze aandachtsgebieden zijn: betere regionale afstemming van het opnemend vermogen van de markt, innovatieve financieringsvormen, kortere en flexibele procedures, vernieuwende en passende vormen van opdrachtgeverschap om kwaliteit en toekomstbestendigheid te bevorderen, (tijdelijke) functies voor locaties en pauzelandenschappen voor behoud van kwaliteit en doorstroming in de woningbouw (bestaand huur en koop). In de afgelopen periode zijn deze aandachtsgebieden verder opgepakt via het Platform Woningmarkt. Dit platform is gericht op kennisdeling en -uitwisseling tussen de ketenpartijen en het bevorderen van innovatie in een grote, breed samengestelde groep. Een of twee keer per jaar (afhankelijk van de actualiteit) organiseert de provincie een platformbijeenkomst over één of meerdere actuele onderwerpen op het terrein van de woningmarkt. Het platform is breed en flexibel samengesteld. Er is een vaste kern van vertegenwoordigers (bestuurlijk én ambtelijk) per ketenpartij, die voor alle bijeenkomsten wordt uitgenodigd. Afhankelijk van het onderwerp worden per bijeenkomst extra personen, doelgroepen of partijen uitgenodigd.

4.2.2 Uitvoeringsfase

In november 2012 heeft de eerste bijeenkomst van het Platform Woningmarkt plaatsgevonden. Tijdens deze drukbezochte en succesvol verlopen bijeenkomst zijn de thema's tijdelijk ruimtegebruik (pauzelandenschappen) en vernieuwend opdrachtgeverschap behandeld. De gemeenten Veenendaal en Nieuwegein hebben beide een casus over pauzelandenschappen ingebracht. De conclusies van de twee workshops over deze locaties zijn aan het eind van de dag aangeboden aan de wethouders Van Soest en Adriani. Beiden gaven aan blij te zijn met de uitkomsten en verder te willen met de plannen. In juni 2013 staat een volgende bijeenkomst van het platform gepland.

4.3 Bestuurlijk Versnellingsnetwerk

4.3.1 Opbouwfase

Naast het bovengenoemde brede Platform Woningmarkt is een kleiner bestuurlijk Versnellingsnetwerk van start gegaan. Dit netwerk is gericht op concrete samenwerkingsafspraken, verbindingen en acties met een klein, slagvaardig team van bestuurders/managers van partijen uit de gehele bouwkolom. Doel is om vernieuwing en kansen te initiëren, te benoemen en uit te dragen. Over concurrentie heen, werken aan gezamenlijke belangen! Dit netwerk komt op een aantal geplande momenten per jaar bijeen en soms ook ad hoc, als daar concrete aanleiding toe is.

4.3.2 Uitvoeringfase

In november 2012 heeft de startbijeenkomst van het bestuurlijk Versnellingsnetwerk plaatsgevonden. Deze bijeenkomst was oriënterend van aard en vooral gericht op de vraag: "Wat houdt u op dit moment bezig?". Zie voor een impressie de onderstaande afbeelding. Het netwerk is in maart 2013 een tweede keer bij elkaar geweest om het nieuwe Woonakkoord te bespreken en met elkaar te delen wat dit voor elke partij betekent. Een derde bijeenkomst gaat plaatsvinden in april 2013.

Bestuurlijk Versnellingsnetwerk



In november 2012 is een klein, slagvaardig Versnellingsnetwerk Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling opgericht, bestaande uit 13 bestuurders/managers van partijen uit de gehele bouwkolom. Kort na de presentatie van het nieuwe Woonakkoord door minister Blok is dit Versnellingsnetwerk ook bij elkaar gekomen. In een ingelaste ontbijtsessie is met elkaar gesproken over de gevolgen van dit pakket voor de woningmarkt en de betekenis ervan voor ieders organisatie. Alle aanwezigen waren het erover eens dat het

een moeilijk akkoord is en dat de onduidelijkheid voor de consument hiermee blijft bestaan. Ook bemoeilijkt het de investeringsmogelijkheden van bouwende partijen. Belangrijkste kansen liggen in echt én anders met elkaar samenwerken, de bereidheid om concessies te doen, gezamenlijke financiële arrangementen, het beter informeren van de consument over mogelijkheden en een goede PR over de positieve ontwikkelingen die er nog steeds wel zijn.

4.4 Netwerkontwikkeling voor vernieuwing

Wij zijn actief en continu op zoek naar nieuwe samenwerkingsverbanden en netwerken die een positieve bijdrage leveren aan de vernieuwing die zo hard nodig is om de woningmarkt in beweging te krijgen.

Om partijen te helpen in hun zoektocht naar vernieuwende financiële constructies, is een expertteam van financiële deskundigen samengesteld, dat specifieke projecten bij de kop pakt met als doel de knelpunten op te lossen, al dan niet door middel van een bijdrage uit het programmabudget. Een belangrijk punt is dat de opgedane kennis en oplossingen nadrukkelijk gedeeld worden en zo elders tot nieuwe successen kunnen leiden. Een van de instrumenten die wordt gebruikt is de financiële toolbox van 'agentschap.nl', die te vinden is via www.agentschapnl.nl/onderwerp/toolbox-financieringsconstructies.

4.5 Kennisdeling op inhoudelijke thema's

Bij de uitvoering van projecten wordt kennis opgebouwd en gedeeld, bijvoorbeeld over organisch ontwikkelen, tijdelijke ruimtegebruik, nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, de transformatie van kantoren en duurzaamheid.

Voorbeeld kennisdeling en duurzaamheid

De markt ontwikkelt in rap tempo nieuwe duurzame technologische en financiële concepten. Duurzame bouw en renovatie worden daardoor steeds aantrekkelijker en lucratiever voor bouwers, corporaties en investeerders. Een van de nieuwe financiële concepten is het 'energienoteloos' maken van huurwoningen. De huurder heeft met dit huurconcept geen energierekening meer, waarmee problemen omtrent stijgende woonlasten worden voorkomen; de woningcorporatie investeert in energieneutrale woningen en krijgt een cashflow waarmee zij een gezonde businesscase kan opbouwen, en een waardestijging van het vastgoed.



Inmiddels zijn er voorbeeldprojecten in Nederland (o.a. in Apeldoorn, Tilburg, Enschede en Haarlem) waar van geleerd kan worden. Onze rol is om onze partners (waaronder corporaties) kennis te laten nemen van deze mogelijkheden, in contact te brengen met succesvolle praktijkvoorbeelden, en gebieden in de provincie op te sporen waar deze concepten kansrijk zijn.





5. Voortgang en effectiviteit

5.1 Opbouwfase

De activiteiten ten behoeve van het opbouwstadium hebben geleid tot een stevige basis en focus om effectief met partijen aan de slag te kunnen gaan. Omdat het opbouwstadium veelal in samenspraak met externe partijen tot stand is gekomen, zijn daarmee ook begrip en draagvlak ontstaan voor onze kadernota-aanpak. Bovendien is op veel plekken al zodanig kwartiergemaakt dat we direct konden overgaan tot uitvoering.

5.2 Uitvoeringsfase

Hieronder treft u op hoofdlijnen een 'thermometer' aan over de voortgang van het programma en de relatie van de activiteiten met de doelen. Omdat op het moment dat deze rapportage is opgesteld vooral activiteiten zijn ondernomen om randvoorwaarden te creëren en projecten in de startblokken te krijgen, treft u nu alleen de score m.b.t. OPBOUWEN.

Legenda	
	Op koers
	Voortgang, maar minder voorspoedig dan gewenst
	Stagnatie
	(Nog niet) van toepassing

Ambitie/Hoofddoelen	Externe ontwikkelingen	Thermometer externe ontwikkeling	Programma inspanningen op hoofdlijnen	Thermometer geplande programma activiteiten OPBOUWEN	Thermometer geplande Programma activiteiten UITVOERING	Effect van onze provinciale inspanningen
1. Een gezondere woningmarkt door betere afstemming tussen vraag en aanbod woningen en woonomgeving	Voormalige werkwijze in de bouwsector verliep tot dusver grotendeels top-down met langlopende planvormingsprocessen. Daardoor is de aansluiting met de (veranderende) actuele vraag in veel situaties uit het oog verloren.		1. Afstemming regionale woningmarkt 2. Monitor en kennisdeling 3. Stimuleren en faciliteren initiatieven			De geplande opbouw-activiteiten om beweging te krijgen op de woningmarkt hebben geleid tot extra bewustwording, kennis en instrumenten over afstemming tussen vraag en aanbod (o.a. pilots en kennisontwikkeling organisch ontwikkelen, aanjagen nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, procesondersteuning regionale woningmarktafstemming).
2. Gezond en prettig binnenstedelijk woon- en leefklimaat door verbetering van toekomstbestendigheid en kwaliteit binnenstedelijke omgeving	1. Door stagnatie in de bouw dreigen terreinen langdurig onbenut te blijven, komen gebouwen leeg te staan en komt de leefkwaliteit in het gedrang. 2. Doordat rijksmiddelen voor stedelijke vernieuwing zijn stopgezet en corporaties taakstellingen opgelegd hebben gekregen, komt stedelijke vernieuwing onder druk te staan ten koste van kwaliteit. 3. Toekomstbestendigheid: Er ontstaan nog wel initiatieven op het terrein van energibesparing, maar door stagnatie in de bouw kunnen ook deze initiatieven stagneren. Vooral wat betreft initiatieven m.b.t. wonen en zorg zien we steeds vaker dat corporaties en gemeenten zich noodgedwongen terugtrekken als trekker/initiatiefnemer.		1. Aanpak focusgemeenten 2. Stimuleren en faciliteren thematische projecten			De opbouw-activiteiten zoals de aanpak kantorentransformatie en tijdelijk ruimtegebruik hebben onderwerpen als leegstand en mogelijkheden voor tijdelijk ruimtegebruik op de agenda gezet bij gemeenten, waardoor terugval in binnenstedelijke kwaliteit kan worden voorkomen. Ook zijn kansen voor concrete initiatieven opgespoord. Bij samenwerkingsafspraken m.b.t. binnenstedelijke gebiedsontwikkeling worden duurzaamheidsaspecten (inclusief anticiperen op vergrijzing) geagendeerd en integraal opgenomen in samenwerkingsovereenkomsten. Initiatiefnemers met slimme oplossingen krijgen binnen onze netwerken een platform of worden met elkaar in contact gebracht.
3. Meer binnenstedelijke ruimte creëren voor wonen en gerelateerde voorzieningen door efficiënter binnenstedelijk ruimtegebruik	Door de stagnatie van bouwprojecten zijn partijen gericht op het draaiend houden van projecten waar zij grondpositie hebben (vaak wat grotere nieuwbouwgebieden) en er wordt minder energie/middelen gestoken in het zoeken en opstarten van kleinschalige binnenstedelijke projecten.		1. Aanpak focusgemeenten 2. Stimuleren en faciliteren thematische projecten			De opbouw-activiteiten zoals aanpak kantorentransformatie en tijdelijk ruimtegebruik en organisch ontwikkelen hebben mogelijkheden voor binnenstedelijk ruimtegebruik op de agenda gezet bij gemeenten waardoor binnenstedelijke ruimte efficiënter kan worden benut.

Subdoelen <i>Beoogd effect</i>	Inspanningen <i>Beoogde resultaten</i>	Thermometer inspanningen OPBOUWEN	Thermometer inspanningen UITVOERING	Toelichting en effect inspanningen
Regionale woningmarktafstemming Gezondere woningmarkt door betere afstemming tussen regionale / bovenlokale woningmarkten	1. Faciliteren van de totstandkoming van gevens over vraag en aanbod m.b.t. woningmarkt op lokaal niveau. 2. Faciliteren van het proces tussen gemeenten (en in Foodvalley ook met andere stakeholders) om gegevens te interpreteren en op regionaal niveau met elkaar in gesprek te gaan over bovenlokale woningmarkt-issues.			Zoals gepland hebben gemeenten basisinformatie op tafel gekregen en gedeeld. Hierdoor is inzicht ontstaan in lokale en bovenlokale situaties waar sprake kan zijn van een mismatch tussen vraag en aanbod. Met dit inzicht kan een volgende stap worden gezet naar betere bovenlokale woningmarktafstemming.
Monitor Beter inzicht in lokaal en bovenlokaal vraag en aanbod	1. Opleveren overzicht plancapaciteit per gemeenten over 2011 2. Faciliteren van de toepassingen van een landelijk open registratiesysteem door gemeenten om zelf gegevens m.b.t. plancapaciteit bij te houden 3. Een monitor vraag en aanbod in samenspraak met gemeenten			Nota woningcapaciteit is opgeleverd; gemeenten worden opgeleid om gegevens over plancapaciteit te registreren. Monitor voor <i>vraag en aanbod</i> is in de maak.
Doorbreken stagnatie woningmarkt en versnelling realisatie door toepassingen van nieuwe financieringsconstructies bij woningbouwprojecten	1. Inrichten van een kennisnetwerk met (ervarings)deskundigen op dit terrein 2. Verbindingen leggen tussen good-practises, ideehebbers met nieuwe concepten en initiatieven 3. Met kennisnetwerk casuïstiek uitwerken tot nieuwe oplossingen			Er is fors ingezet op ontwikkeling van netwerken en platforms waar kennis m.b.t. nieuwe financieringsconstructies wordt opgebouwd en gedeeld. Bereidheid om samen concepten te ontwikkelen en kennis te delen is toegenomen.
Vernieuwend opdrachtgeverschap Beter consumentgericht bouwen door meer toepassingen van nieuwe vormen van samenwerken & opdrachtgeverschap bij woningbouwprojecten (incl. CPO)	1. Ondersteuning bieden aan inrichting van een digitaal platform voor vraag en aanbod collectief particulier opdrachtgeverschap 2. Kwartiermaker / aanjager installeren en aansturen die nieuwe initiatieven opspoort en deze een stap verder brengt naar uitvoering 3. Agenderen van nieuwe vormen van opdrachtgeverschap bij gemeenten en stakeholders			Landelijk system WiKAZa (soort marktplaats) voor CPO is gelanceerd. Aanjager/ ondersteuner is geïnstalleerd en gestart met het opsporen van initiatieven. CPO wordt bij sommige gemeenten waar we een samenwerkingsovereenkomst mee hebben, meegenomen als onderdeel van binnenstedelijke ontwikkeling.

Subdoelen <i>Beoogd effect</i>	Inspanningen <i>Beoogde resultaten</i>	Thermometer inspanningen OPBOUWEN	Thermometer inspanningen UITVOERING	Verklaring
Focusgebieden Meer beweging bij binnenstedelijke ontwikkeling door prioritering binnenstedelijke gebieden en slimme integrale aanpak van binnenstedelijke opgaven	<ol style="list-style-type: none"> 1. Met gemeenten rondom geprioriteerde binnenstedelijke opgave samenwerkingsafspraken maken over gemeenschappelijke doelen en inspanningen (te beginnen met vijf gemeenten) 2. Uitwerken van afspraken tot agenda's en concrete acties 3. Faciliteren van de uitvoering (vorm en intensiteit is per gemeente anders / maatwerk) 4. Indien gewenst nieuwe gemeenten toevoegen aan deze aanpak 			Er is (zoals gepland) met vijf focusgemeenten samenwerking opgestart rondom geprioriteerde binnenstedelijke gebieden en er zijn samenwerkingsagenda's opgesteld. Effect van de aanpak is een bredere en integrale benadering van de gekozen binnenstedelijke opgave. Er wordt kwartier gemaakt bij enkele andere gemeenten om tot een dergelijke samenwerking te komen.
Doorbreken stagnatie binnenstedelijke ontwikkelingen door organisch ontwikkelen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Samen met gemeenten, deskundigen en lokale initiatiefnemers in drie gebieden een pilot uitvoeren om praktijkervaring op te doen 2. Delen kennis m.b.t organisch ontwikkelen 3. In drie gebieden waar sprake is van stagnatie is binnenstedelijke ontwikkeling van onderaf en in kleine stapjes op gang gekomen 			Er zijn (zoals gepland) drie experimenteergebieden geselecteerd en er is een samenwerkingsverband tussen deskundigen opgericht om samen met deze gebieden aan de slag te gaan om organisch ontwikkelen toe te passen.
Duurzame ontwikkeling: Meer woonmilieus die bestand zijn tegen toekomstige ontwikkelingen (demografisch, klimaatrobust, energiezuinig) door meer toepassingen van duurzame en flexibele bouwconcepten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opsporen mogelijkheden en agenderen duurzame concepten bij aanpak focusgemeenten (en andere ondersteuningstrajecten) 2. Verbinden van kennis en kunde m.b.t. duurzame concepten, ontwikkelen en delen van kennis m.b.t. financiële constructies 3. Duurzame concepten integraal opnemen in ondersteuningsaanbod bij binnenstedelijke opgaven 			Veel ondernemers uit de markt ontwikkelen op dit moment duurzame concepten met nieuwe financieringsconstructies. Tijdens de opbouwfase hebben we een aantal interessante partijen opgespoord en bieden hun een platform binnen een van onze netwerken of leggen verbindingen tussen deze partijen en binnenstedelijke projecten. Bijvoorbeeld: PR voor energienotaloze woningconcepten (revoluerende duurzame renovatie gekoppeld aan oplossing voor woonlastenvraagstuk). Ook ontstaan er kansen bij de pilots organisch ontwikkelen, omdat nieuwe partijen zich kunnen opwerpen om een aantal maatschappelijke doelen te realiseren.

Subdoelen <i>Beoogd effect</i>	Inspanningen <i>Beoogde resultaten</i>	Thermometer inspanningen OPBOUWEN	Thermometer inspanningen UITVOERING	Verklaring
Tijdelijk ruimtegebruik Beter gebruik van tijdelijk onbenutte ruimte (pauzelandschappen)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kennis vergaren over mogelijkheden m.b.t. tijdelijk ruimtegebruik 2. Agenderen van kansen m.b.t. tijdelijk ruimtegebruik bij partners (platform woningmarkt) 3. Faciliteren van initiatieven (te beginnen met 2 casussen) 4. Samen met gemeenten opsporen van onbenutte gebieden die kansrijk zijn om tijdelijk te ontwikkelen 5. Kennis delen met potentiële initiatiefnemers 			Het onderwerp tijdelijk ruimtegebruik is geagendeerd bij gemeenten (platform woningmarkt / gesprekken met gemeenten) en daardoor op de gemeentelijke agenda's gekomen als oplossing voor de stagnatie bij binnenstedelijke ontwikkeling en inmiddels concreet binnen 2 gemeenten opgepakt.
Leegstand: Meer binnenstedelijke ruimte creëren door inefficiënt gebouwgebruik en leegstand aan te pakken	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opsporen leegstaande kantoorpanden waar transformatiekansen liggen met een positieve kwaliteitsimpuls voor het omringende gebied 2. Faciliteren van opstart kantoor-transformatie (o.a. door wasstraatmethode / exploitatierekenessies) 3. Kennisdeling en stimuleren transformatie kantoren 4. Opsporen van potentiële investeerders en exploitanten 5. Op termijn: Verbreding van de aanpak naar ander type leegstaande panden 			Door de kwartiermakersfase is er meer aandacht ontstaan voor de kansen m.b.t. transformatie leegstaande gebouwen / kantoren. Partijen vinden elkaar beter om tot slimme oplossingen te komen en er zijn enkele concrete projecten opgespoord/gestart (o.a. in Houten, Utrecht, Stichtse Vecht) en in een situatie in Nieuwegein heeft ondersteuning al tot een concrete transformatie geleid. De uitvoering is kort geleden gestart. Daar waar ondersteuning heeft plaatsgevonden heeft dit geleid tot successen in de voortgang. Echter, op dit moment zijn de kansen voor transformaties waar op ingespeeld kan worden nog schaars.
Meer ruimte maken voor woningbouw door uitplaatsing hinderlijke bedrijven	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opsporen kansen m.b.t. uitplaatsing hinderlijke bedrijven t.b.v. binnenstedelijke kwaliteitsverbetering en mogelijkheden tot bouwen woningen 2. Leveren procesondersteuning bij onderhandeling uitplaatsing en planvorming (tussen 5 en 8 projecten) 3. Leveren financiële ondersteuning bij uitplaatsing (tussen 5 en 8 projecten) 			Naast de lopende FUHB-projecten zijn nieuwe kansen opgespoord (6) en is voor zover mogelijk een koppeling gelegd met de programma-aanpak m.b.t. focusgebieden

6. Communicatie

6.1 Platform Woningmarkt

Het Platform Woningmarkt wordt twee à drie keer per jaar georganiseerd en is een belangrijke plek voor kennisdeling, inspireren, verbinden en samen oplossingen creëren met bestuurders en marktpartijen. Het zijn inspirerende bijeenkomsten rondom een actueel thema/vraagstuk met veel inbreng van externe partijen (wetenschappers, ondernemers, particulieren, gemeenten).

6.2 Bestuurlijk versnellingsnetwerk en extern overleg

Het bestuurlijk versnellingsnetwerk is gericht op concrete samenwerkingsafspraken, verbindingen en acties met een klein, slagvaardig team van bestuurders/managers van partijen uit de gehele bouwkolom. Daarnaast worden regelmatig gesprekken gevoerd met externen naar aanleiding van actuele onderwerpen en veranderingen op de woningmarkt. De gedeputeerde bezoekt regelmatig binnenstedelijke projecten in de provincie.

6.3 Digitaal Magazine

Het digitaal magazine is een publieksversie van de Kadernota en is te bereiken via:
<http://www.binnenstedelijkbeweging.nl>.

6.4 WIKAZA

Het programma ondersteunt het initiatief van www.wikaza.nl, dit is een onafhankelijk platform waar informatie te vinden is over zelfbouw en waar mogelijke locaties worden aangeboden.

6.5 Nieuwsbrief, Website en Social Media

Middels de nieuwsbrief, provinciale website en social media worden lezers/bezoekers geïnformeerd over de inhoud en laatste ontwikkelingen en resultaten in het programma. Deze communicatiemiddelen maken het ook mogelijk te reageren op de actualiteit. De nieuwsbrief verschijnt zeer regelmatig en bevat korte berichten over actuele thema's uit het vakgebied en het programma.

7. Doorkijkje uitvoering programma april 2013 - april 2014

7.1 Samenwerking met het veld

- Vervolgbijeenkomst 'Platform Woningmarkt' op 28 juni 2013; aan de orde komt onder andere het thema nieuwe financiële constructies en financiële arrangementen in de woningmarktsector.
- Ontwikkeling van en kennisdeling over nieuwe financiële constructies samen met experts uit het veld aan de hand van concrete casuïstiek bij gemeenten en initiatiefnemers.
- Bestuurlijk versnellingsnetwerk benutten bij dilemma's, praktische samenwerking uit dit netwerk op gang helpen, voeren van gezamenlijke lobby in situaties waar verandering of vernieuwing nodig is en delen van ervaringen en kennis.
- Kennisontwikkeling en kennisdeling over vraag en aanbod aan de hand van monitorgegevens.
- Samenkomsten tussen corporaties faciliteren om samenwerking te bevorderen en slimme oplossingen voor specifieke dilemma's met elkaar te delen.

7.2 Projecten

- Uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst en agenda's met Veenendaal, Woerden en Wijk bij Duurstede.
- Samenwerkingsovereenkomsten afsluiten met Nieuwegein en Stichtse Vecht (gepland in resp. april en juni 2013) en uitvoering geven aan de samenwerkingsagenda's.
- Eventueel in enkele nieuwe gemeenten waar kansrijke binnenstedelijke opgaven zijn geprioriteerd, proces opstarten om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.
- Samenwerking met grote steden Utrecht en Amersfoort verder onderzoeken en indien kansrijk uitwerken.
- Thematische projecten opstarten, uitvoeren en opgebouwde kennis hierover delen: organische binnenstedelijke gebiedsontwikkeling; toepassing concepten met betrekking tot 'tijdelijk ruimtegebruik / pauzelandenschappen'; aanpak leegstand van gebouwen (en specifiek kantoren), nieuwe vormen van opdrachtgeverschap (en specifiek collectief particulier opdrachtgeverschap); uitplaatsing van hinderlijke bedrijven.
- Intensivering relaties met marktpartijen. Vanaf april 2013 starten we gespreksronden met marktpartijen met als doel samenwerkingsmogelijkheden te verkennen en kansen op te sporen ('laaghangend fruit') waar een korte interventie van de provincie kan leiden tot realisatie.
- Slimme provinciale financiële instrumenten ontwikkelen en toepassen waarmee de maatwerkondersteuning binnen de kadernota-verordening kan worden vormgegeven.

7.3 Regionale / bovenlokale woningmarktafstemming

Wij vervolgen onze inzet bij het stimuleren en faciliteren van de regionale processen om te komen tot meer afstemming tussen gemeenten. Bij gebieden waar aantoonbaar de bovenlokale woningmarkt onder druk staat, zoomen we specifieker in. De provincie kiest daarbij voor een intensievere rol in de bemiddeling tussen gemeenten, uitgaande van gedeelde belangen om tot een goede afstemming te komen.

8. Bijlagen

8.1 Bijlage 1 – Projectenmatrix met projectkaart

Binnenstedelijke opgave		Thema's							Kadernotadoel	
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauzelandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	
AMERSFOORT										
Categorie	Thematisch project									1; 2; 3
Locatie:	De Hoef		X							
Initiatiefnemer(s):	Gemeente en Provincie					X		X		
Fase project	Uitvoering									
Binnenstedelijke context	In 1998 stond De Hoef volgens Elsevier op 1 in de top 30 locaties waar gedurende 5 jaar de bruto toegevoegde waarde per m2 km het snelst groeide. Inmiddels is hier de grootste leegstand van Amersfoort. Van de lokale leegstand komt bijna eenderde voor rekening van De Hoef.									
Ondersteuningsvorm	Met gemeenten onderzoek laten naar kansen en knelpunten en te gebruiken om eigenaren te mobiliseren. We zijn nu concreet met eigenaren in gesprek over mogelijkheden voor transformatie op gebouw- en op gebiedsniveau.									
AMERSFOORT										
Categorie	Thematisch project									1; 2; 3
Locatie	Oliemolenkwartier	X		X						
Initiatiefnemer	Gemeente en Provincie					X		X		
Fase Project	Oriëntatie									
Binnenstedelijke Context	Gemeente wil hier een andere manier van werken, niet met een 'ouderwets' masterplan maar met strategie over functies, een verkaveling. Dan stapsgewijs invullen met initiatiefnemers, investeerders, etc.									
Ondersteuningsvorm	Provincie en gemeenten oriënteren zich nog op welke manier we hierin kunnen samenwerken.									

Binnenstedelijke opgave		Thema's							Kadernotadoel	
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauzelandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
BUNNIK										
Categorie	Versnellingsproject		X	X				X		1; 3
Locatie	Nieuweyk Werkhoven									
Initiatiefnemer	Ontwikkelaar, gemeente en provincie									
Fase project	Voorbereiding									
Binnenstedelijke Context	Een voor de kern van Werkhoven belangrijk project van 26 woningen, waarvan een complex van 12 sociale huurappartementen. Geen van hier werkzame corporatie kan of wil er tot nu toe instappen vanwege de financiële risico's. We onderzoeken de mogelijkheden hierin iets te kunnen betekenen en als dat niet lukt ook eventueel te schakelen naar andere scenario's									
Ondersteuningsvorm	Garantstelling of maatwerk									
BUNSCHOTEN										
Categorie	Versnellingsproject		X	X				X		1; 3
Locatie	Zuyderzee									
Initiatiefnemer	Gemeente en provincie									
Fase project	Voorbereiding									
Binnenstedelijke Context	Het project Zuyderzee maakt deel uit van de herontwikkeling van de gehele Kuststrook-Oost in Bunschoten. Hier is onder andere sprake van de realisatie van een nieuwe haven, de verlegging en verhoging van de Randmeerdijk, aanleg van een nieuw parkeerterrein met ontsluitingsweg en de ontwikkeling van 150 nieuwe woningen. Daarmee voegt het plan Zuyderzee een substantieel aantal woningen toe aan de binnenstedelijke woningvoorraad van Bunschoten.									
Ondersteuningsvorm	Garantstelling									

Binnenstedelijke opgave		Thema's							Kadernotadoel	
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
HOUTEN										
Categorie Locatie: Initiatiefnemer(s):	Thematisch Centrum Vides Ontwikkeling		X			X				1; 2
Binnenstedelijke context	De leegstand is in Houten afgelopen jaren snel en sterk toegenomen. Ook zal volgens het Stec-onderzoek in Houten kantoorruimtes aan de voorraad moeten worden onttrokken. De leegstand heeft een negatief effect op de binnenstedelijke kwaliteit in het centrum. Door dit pand een nieuwe functie te geven ontstaat reuring en geven we een impuls aan efficiënt ruimtegebruik en het vestigingsklimaat.									
Ondersteuningsvorm	Quickscan transformatie leegstand kantoorpand									
HOUTEN										
Categorie Locatie: Initiatiefnemer(s):	Thematisch project Slinger Gemeente	X			X			X		1; 3
Fase project	Orientatie									
Binnenstedelijke context	Gezien de veranderende context moeten de ontwikkelde plannen voor dit gebied ingrijpend worden bijgesteld. Nagegaan wordt of dit op een vernieuwende en 'organische' wijze kan.									
Ondersteuningsvorm	Pilot Organische gebiedsontwikkeling en bijdrage uit fonds stedelijk bouwen en wonen									
HOUTEN										
Categorie Locatie: Initiatiefnemer(s):	Thematisch project Het Hout CPO-vereniging Ecowijk Houten		X	X				X		1; 3
Fase project	Planfase									
Binnenstedelijke context	In Houten wordt door een initiatiefgroep invulling gegeven aan een Ecowijk. Het gaat om een wijk met ongeveer 40 woningen die in CPO-verband worden ontwikkeld.									
Ondersteuningsvorm	CPO-ondersteuning									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
MONTFOORT										
Categorie	Thematisch project	X	X	X	X			X		1; 3
Locatie	VoorVliet in Linschoten									
Initiatiefnemer	Gemeente									
Fase project	Orientatie									
Binnenstedelijke context	Voorvliet is de een van de grootste ontwikkelingen van de gemeente Montfoort en ligt in de kern Linschoten. De herontwikkeling van de locatie zal diverse nieuwe functies met zich meebrengen: woningen, werken, leren, zorgen, spelen en recreëren. De gemeente streeft er naar een woonomgeving te creëren waarbij de kwaliteit van het aanwezige landschap wordt behouden en versterkt. En die zoveel mogelijk aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bewoners van Linschoten/ Voorvliet.									
Ondersteuningsvorm	Ondersteuning Organische gebiedsontwikkeling									
NIEUWEGEIN										
Categorie	Focusgemeente		X	X				X		1; 3
Locatie:	Blokhoeve									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente									
Fase project	Verkenning									
Binnenstedelijke context	Blokhoeve is een wijk wvr op dit moment de ontwikkeling stagneert (o.a. door akoestisch vraagstuk en hoogspanningslijn) In samenwerking met de gemeente wordt nagegaan welke maatregelen kunnen worden genomen.									
Ondersteuningsvorm	Nog nader utiwerken									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
NIEUWEGEIN										
Categorie	Focusgemeente									1; 3
Locatie:	Wateras/Parkhout/Rijnhuizen		X	X						
Initiatiefnemer(s):	Gemeente									
Fase project	Verkenning									
Binnenstedelijke context	Het gaat bij Rijnhuizen/Parkhout/Zandveld om een complexe en samenhangende binnenstedelijke opgave waar zich een belangrijke kans voordoet om het woningaanbod in Nieuwegein op een kwalitatieve manier te versterken. Door deze ontwikkeling wordt de bouw mogelijk van circa 200 nieuwe woningen in segmenten die nu niet of ondervertegenwoordigd zijn in Nieuwegein.									
Ondersteuningsvorm	Procesondersteuning en garantstelling									
NIEUWEGEIN										
Categorie	Focusgemeente	X	X			X		X	X	1; 2; 3
Locatie:	Jutphaas-Wijkersloot (met Herenstraat/Kruyderlaan)									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente									
Fase project	Verkenning									
Binnenstedelijke context	In de wijk Jutphaas Wijkersloot zijn extra investeringen nodig om de leefbaarheid op peil te houden. Het deelgebied Herenstraat/ Kruyderlaan is op dit moment van slechte kwaliteit (wonen en werken) en de mogelijkheden voor herontwikkeling worden uitgewerkt.									
Ondersteuningsvorm	Procesondersteuning									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
NIEUWEGEIN										
Categorie	Focus gemeente			X	X		X			2
Locatie:	Galecopperzoom									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente en provincie									
Fase project	Uitvoering									
Binnenstedelijke context	Dit gebied maakt onderdeel uit van de A-12 zone en is een potentiële verstedelijkings-locatie voor de langere termijn. De samenwerkende partners hebben afgesproken dat voorlopig geen grootschalige ontwikkelingen worden geïnitieerd. Door de gemeente Nieuwegein wordt gezocht naar mogelijkheden voor tijdelijke invulling. Hiermee kan dit gebied de komende 15-20 jaar toch op een zinvolle manier worden benut. Daarnaast kan een tijdelijke invulling van dit gebied tegemoet komen aan de problematiek van de hoge boekwaarde.									
Ondersteuningsvorm	Onderzoek mogelijkheden tijdelijke invulling									
DE RONDE VENEN										
Categorie	Versnellingsproject		X	X				X		1; 3
Locatie:	Westerheul									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente									
Fase project	Vorbereiding									
Binnenstedelijke context	Ontwikkeling van vitale woonwijk (270 woningen). Door een gefaseerde levering van gronden, een andere vormen van opdrachtgeverschap (cpo) en levensloopbestendige woningen, een collectieve WKO voor het hele gebied, alsmede door het in een vroeg stadium betrekken van (potentiële) kopers bij het ontwikkelproces, wordt ingespeeld op een betere afstemming tussen vraag en aanbod en toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit.									
Ondersteuningsvorm	Financiële prikkel									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
STICHTSE VECHT										
Categorie	Focusgemeente		X					X		1; 3
Locatie:	Maarssenbroek, de Karavaan									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente en provincie									
Fase project	Oriënterend									
Binnenstedelijke context	Op een nu weer braakliggend gebied is het plan om circa 57 levensloopbestendige huurappartementen te realiseren en 9 grondgebonden starterswoningen, verder een kinderdagverblijf en een voorzieningpunt, alsmede de herinrichting van de openbare ruimte. Omdat corporatie Portaal zich onlangs heeft teruggetrokken ligt de ontwikkeling stil. Gemeente en provincie gaan kijken welke alternatieven er zijn in het kader van de programmering en de GREX.									
Ondersteuningsvorm	Garantstelling of maatwerk									
UTRECHT										
Categorie	Focusgemeente		X	X		X		X		1; 2; 3
Locatie:	Rijnsweerd / Uithof									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente									
Fase project	Oriënterend									
Binnenstedelijke context	In Utrecht is een grote vraag naar studentenhuisvesting (9000). Er wordt gezocht naar oplossingen voor extra studentenhuisvesting in relatie tot efficiënter gebruik van onbenutte gebieden en leegstaande panden. Een potentiële interessante samenwerkingspartner is de ontwikkelpoot van IKEA: Pronam									
Ondersteuningsvorm	Provincie en gemeenten oriënteren zich nog op welke manier we hierin kunnen samenwerken.									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
UTRECHT										
Categorie	Thematisch project		X	X				X		1; 3
Locatie:	Binnenstedelijk									
Initiatiefnemer(s):	Mitros en Provincie									
Fase project	Uitvoering									
Binnenstedelijke context	Mitros heeft een verkenning uit laten voeren naar verschillende locaties en de mogelijkheid om deze als CPO-lokatie of kluswoning te gaan ontwikkelen. Uitkomst is dat zij dit jaar vier locaties op de markt gaan brengen.									
Ondersteuningsvorm	Haalbaarheidsonderzoek en procesondersteuning kluswoningen en CPO-locaties.									
UTRECHT										
Categorie	Thematisch project		X	X				X		1; 3
Locatie:	Veemarktterrein									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente en Provincie									
Binnenstedelijke context	Het veemarktterrein wordt een nieuwe wijk van Utrecht waar 550 woningen worden gerealiseerd. Hierbij worden hoge duurzaamheidsambities nagestreefd en is er veel ruimte voor PO en CPO.									
Ondersteuningsvorm	Vernieuwend opdrachtgeverschap/CPO									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
VEENENDAAL										
Categorie	Focusgemeente									1; 3
Locatie:	Brouwerspoort, gebouw 5		X				X			
Initiatiefnemer(s):	Bouwbedrijf Van Driesten en gemeente									
Fase project	Vorbereiding									
Binnenstedelijke context	Een grootschalige centrumvernieuwing. Hierbij staat ook het realiseren van circa 600 woningen op de planning. Omdat er sprake is van meervoudig ruimtegebruik is het onmogelijk om één bouwproject te knippen in meerdere fases. Hierdoor komen relatief veel woningen gelijktijdig op de markt. Het behalen van de benodigde voorverkooppercentages komt hierdoor (nog meer)onder druk te staan.									
Ondersteuningsvorm	Een garantstelling voor 4 woningen in het appartementencomplex Colorant. De bouw van dit complex van 31 woningen inclusief een winkelplint vormt de afronding van een heel blok. Het gebouw heeft een prominente positie in de nieuwe wijk. Provincie staat voor 50% garant.									
VEENENDAAL										
Categorie	Focusgemeente	X	X	X		X		X		1; 2; 3
Locatie:	Stationsgebied									
Initiatiefnemer(s):	Provincie en gemeente									
Fase project	Vorbereiding									
Binnenstedelijke context	Transformatie van een van oudsher industrieel gebied naar een woongebied. Belangrijk is dat het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt. Hiervoor is het noodzakelijk dat de ontwikkelende partijen van de verschillende (deel)projecten niet tegen elkaar maar met elkaar werken.									
Ondersteuningsvorm	Pilot organische gebiedsaanpak. Gedegen onderzoek naar de kwaliteit van het gebied, genereren van energie en ontwikkelingen van onderop stimuleren.									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
VEENENDAAL										
Categorie	Focusgemeente									
Locatie:	Veenendaal-Oost		X	X				X		1; 3
Initiatiefnemer(s):	Gemeente en ontwikkelingsmaatschappij									
Fase project	Uitvoering									
Binnenstedelijke context	Veenendaal-oost is de grote uitbreidingswijk van Veenendaal. Uiteindelijk worden er binnen deze wijk circa 3.200 woningen in drie deelgebieden gerealiseerd. Vanaf het begin is ingezet op Nieuw Wonen. Dit programma moet er voor zorgen dat bewoners actief worden betrokken in de ontwikkeling van de wijk, maar ook de sociale cohesie wordt versterkt.									
Ondersteuningsvorm	Uitvoering programma Nieuw Wonen en verkenning naar de mogelijkheden en draagvlak voor CPO.									
WIJK BIJ DUURSTEDE										
Categorie	Focusgemeente									
Locatie:	De Engk		X		X		X	X		1;2;3
Initiatiefnemer(s):	Gemeente, woingcorporatie en provincie									
Fase project	Voorbereiding									
Binnenstedelijke context	Herstructureringsgebied waar de gemeente samen met Woonzorg Nederland, Volksbelang en bewoners bezig is de wijk toekomstbestendig te maken, door o.a. sloop van scholen, inbreiden t.b.v. woningbouw, uitbreiden van bestaande zorgcomplexen en het herinrichten van de openbare ruimte en wegenstructuur.									
Ondersteuningsvorm	Uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek realisatie levensloopbestendige woningen door optoppen/ aanbouwen. (inbreiding door sloop/nieuwbouw is financieel niet meer haalbaar). Bijdrage ISV-3.									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
WIJK BIJ DUURSTED E										
Categorie	Focusgemeente		X					X		1; 3
Locatie:	Postkantoorlocatie (Centrum-schil)									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente, woningcorporatie en provincie									
Fase project	Vorbereiding									
Binnenstedelijke context	Locatie gelegen naast het gemeentehuis die in functionele, bouwkundige en ruimtelijke kwaliteit niet meer voldoet aan de huidige eisen. Actuele invulling wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies, vastgoedobjecten en grondeigenaren (Bouwfonds, Volksbelang, Ultimo Vastgoed en de gemeente).									
Ondersteuningsvorm	Inzet van een onafhankelijke regisseur die, de uiteenlopende belangen van de verschillende partijen in het proces kan begeleiden.									
WIJK BIJ DUURSTED E										
Categorie	Focusgemeente		X	X					X	1; 2; 3
Locatie:	Hoogstraat/Zandweg (Centrum-Schil)									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente, woningcorporatie en provincie									
Fase project	Vorbereiding									
Binnenstedelijke context	Dit 'rommelgebied' met onder andere een benzinepomp past niet meer in de gewenste (woon)ontwikkeling en (woon)kwaliteit rondom het centrum van Wijk bij Duurstede. Het traject loopt al tientallen jaren, maar is op een cruciaal punt door nu benodigde bedrijfsinvesteringen.									
Ondersteuningsvorm	Met gemeente, woningcorporatie en betrokken marktpartijen worden de mogelijkheden verkend van uitplaatsing van een hinderlijk bedrijf, verplaatsing van een aantal functies waaronder een garagebedrijf en brandweergarage, en (door de verplaatsing mogelijk geworden) herstructurering en nieuwbouw van woningen (6 kluswoningen voor starters, nieuwbouw van 29 woningen).									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
WOERDEN										
Categorie	Focusgemeente		X							1; 3
Locatie:	Defensie-eiland									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente, Blauwhoed en Vorm en provincie									
Fase project	Verkenning									
Binnenstedelijke context	Met het vertrek van defensie is midden in het centrum van Woerden een locatie vrijgekomen voor een stedelijk woningbouwprogramma en -voorzieningen. Dit project is een speerpunt in de binnenstedelijke opgave van Woerden.									
Ondersteuningsvorm	Verkenning mogelijkheid inzet garantstelling om de start bouw van de eerste fase (96 van de in totaal 230 woningen) mogelijk te maken. Gezien de ligging op het eiland en het programma bepaalt deze fase het tempo en de uiteindelijke realisatie van het gehele project Defensie-eiland.									
WOERDEN										
Categorie	Focusgemeente	X	X		X					1; 2
Locatie:	Snel en Polanen, Snellerpoort									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente en provincie									
Fase project	verkenning									
Binnenstedelijke context	Snellerpoort is een op dit moment braak liggende woningbouwlocatie aan het spoor midden in Woerden. De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen ervoor dat het Masterplan uit 2007 niet meer uitvoerbaar is in de huidige vorm. Programma, fasering en ruimtelijke invulling moeten worden herzien. Gemeente heeft de grond grotendeels in eigendom. De mogelijkheden om tot ontwikkeling te komen liggen in feite weer open.									
Ondersteuningsvorm	Pilot organische gebiedsaanpak. Gedegen onderzoek naar de kwaliteit van het gebied, genereren van energie en ontwikkelingen van onderop stimuleren.									

Binnenstedelijke opgave		Thema's								Kadernotadoel
		Organische gebiedsontw.	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap	Pauselandschappen	Efficiënter gebruik bestaand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Betere sturing op relatie vraag & aanbod	Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	1 = binnenstedelijke kwaliteit 2= efficiënter gebruik van ruimte 3= betere afstemming tussen vraag en aanbod
WOERDEN										
Categorie	Focusgemeente			X			X			1; 2
Locatie:	Snel en Polanen, Waterrijk									
Initiatiefnemer(s):	Gemeente en Provincie									
Fase project	Voorbereiding									
Binnenstedelijke context	In Waterrijk is al sluitstuk van de uitbreiding van Snel en Polanen een aantal drijvende woningen gepland. Om hier CPO toe te passen wordt gekeken naar de mogelijkheden en draagvlak voor deze specifieke vorm van wonen. Op basis hiervan wordt bepaald welke vervolgstappen er genomen kunnen worden.									
Ondersteuningsvorm	Inhoudelijke ondersteuning									



8.2 Bijlage 2 - Financiën

8.2.1 Opbouw

Bij de vaststelling van de Kadernota heeft PS het restant van het in de Begroting 2012 opgenomen “*Budget Woningbouwproductie*” beschikbaar gesteld voor de opbouwfase van het programma, de voortzetting van lopende (aanjaag-)acties en de inzet van deskundigheid. De omvang van dit budget was € 1,015 mln. Deze middelen zijn ingezet als werkbudget. Hiermee worden onder andere de inhuur van een aanjager collectief particulier opdrachtgeverschap, de opzet van het monitoringinstrument en de opstart van de organische ontwikkeling binnen drie gemeenten gefinancierd. De totale uitgave uit dit budget bedraagt € 474.000 en voor de overige € 541.000 zijn in 2012 activiteiten in gang gezet die een doorloop hebben in 2013 waarna tot facturering kan worden overgegaan.

8.2.2 Uitvoering

Bij de vaststelling van de Kadernota is een incidenteel programmabudget beschikbaar gesteld van € 10 mln (“reserve Binnenstedelijke Opgave”). Daaraan is nog € 0,966 mln toegevoegd uit de herprioritering van de coalitiemiddelen 2007-2011 in de Najaarsrapportage 2011, waardoor de reserve in totaal € 10,966 mln bevat.

Het programmabudget kan op drie manieren worden ingezet:

- via directe beïnvloeding van de *processen* op de woningmarkt, zoals het stimuleren van regionale afstemming, kennisdeling en voorbereidende processen die nodig zijn om tot uitvoering te komen. Het actieplan van de kadernota doet hiervoor een inschatting van € 2 mln aan uitgaven.
- via het *financieel instrumentarium* “Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling” (het plafond voor deze verordening is voorlopig vastgelegd op € 4,5 mln).
- via *participatie* in complexe projecten en gebiedsontwikkeling (voorlopig ingeschat op € 4,5 mln). Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt wordt kritisch bekeken of risicodragende participatie een reële en haalbare vorm van ondersteuning is.

De eerder genoemde onvoorspelbaarheid van het werkveld maakt een precieze verdeling van de middelen over de komende drie jaar lastig. Daarom is vooralsnog gekozen voor een globale evenredige verdeling van middelen over 2013-2015.

- 2013: € 3,5 miljoen (+ restant* 2012)
- 2014: € 4 miljoen
- 2015: € 3 miljoen

Het ligt echter in de lijn der verwachtingen dat in 2013 en 2014 een versnelling van uitgaven zal ontstaan. De vijf samenwerkingsovereenkomsten die in 2012 en begin 2013 zijn opgesteld, zullen in 2013 en 2014 aan de hand van samenwerkingsagenda's worden uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan wordt in de meeste gevallen een beroep gedaan op de uitvoeringsverordening. Er zullen in 2013 en 2014 naar alle waarschijnlijkheid nog enkele extra samenwerkingsovereenkomsten worden afgesloten met andere gemeenten. De verwachting is bovendien dat thematische projecten die in de opbouwfase in de startblokken zijn gebracht, in uitvoering komen. Indien halverwege 2013 inderdaad blijkt dat een kasritmewijziging voor 2013 nodig is en er middelen naar voren moeten worden geschoven, zal dit in de najaarsrapportage 2013 worden meegenomen.

* Voor 2012 was € 500.000 uit de reserve Binnenstedelijke Opgave onttrokken. De tweede helft van 2012 is grotendeels besteed aan de opbouw van het programma. De reserve Binnenstedelijke Opgave willen we met name inzetten voor de uitvoeringsfase. Door in de opbouwfase kritisch te zijn op de uitgaven en zuinig om te gaan met het beschikbare budget en doordat efficiënt gebruik is gemaakt van het budget woningbouwproducties, is er in de opbouwfase slechts € 56.000 van de € 500.000 besteed. Het restant is teruggevloeid naar de reserve en zal worden toegevoegd aan de begroting van 2013 of 2014, wanneer er op de jaarbegroting een tekort dreigt te ontstaan.

Provincie Utrecht

Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

T 030 25 89 111