

2^E VOORTGANGSRAPPORTAGE

WONEN EN BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING

MEI 2013 – APRIL 2014



PROVINCIE  UTRECHT

BINNENSTEDELIJK IN BEWEGING



INDEX

| | Blz. |
|--|-----------|
| 1. Vertrekpunt | 3 |
| 1.1 Kaders | 3 |
| 1.2 Programma-aanpak | 5 |
| 1.3 Programma-uitvoering; samenvatting | 7 |
| 2. Projecten | 8 |
| A. Gebiedsaanpak in focusgemeenten | 8 |
| B. Versnellingen | 17 |
| C. Thema's | 19 |
| 3. Bovenlokale woningmarktafstemming | 26 |
| 4. Kennisdeling & Nieuwe Netwerken | 27 |
| 4.1 Monitor vraag en aanbod | 27 |
| 4.2 Platform Woningmarkt | 27 |
| 4.3 Bestuurlijk Versnellingsnetwerk | 28 |
| 4.4 Netwerk Financiële Innovatieve Constructies | 29 |
| 5. Communicatie | 31 |
| 5.1 Nieuwsbrief, Website en Social Media | 31 |
| 5.2 Publicaties | 31 |
| 6. Context uitvoering programma, accenten en vooruitblik | 32 |
| 6.1 Een veranderende wereld: externe ontwikkelingen | 32 |
| 6.2 Lichte accentverschuivingen in de huidige aanpak & blik op de toekomst | 36 |
| 6.3 Vervolg uitvoering | 37 |
| 7. Financiën | 38 |

Tweede voortgangsrapportage Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling Mei 2013 - April 2014

1. Vertrekpunt

1.1 Kaders

Het is onze provinciale ambitie om Utrecht als sterke economische regio in Europa te behouden en te versterken en te zorgen voor een goed vestigingsklimaat en een aantrekkelijke leefomgeving. 'Krachtige steden en dorpen' is een van de vier belangrijke ontwikkelopgave in de strategische agenda voor onze provincie. Deze strategische agenda vormt samen met de 'provinciale ruimtelijke structuurvisie' en de 'kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling' het vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO).

De kadernota WBO 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 de binnenstedelijke ontwikkeling met de nadruk op wonen, waarbij betere afstemming tussen vraag en aanbod, toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit en efficiënter ruimtegebruik onze ambities zijn. Wij nemen duurzaamheid (met onderwerpen als energiebesparing en een gezonde leefomgeving) en wonen en zorg (levensloopbestendig bouwen) integraal mee in de ondersteuning op gebiedsniveau en in onze rol als kennismakelaar. Onze kaders en werkwijze gaan uit van de zogenoemde duurzame verstedelijkingsladder¹.

Middels het Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling dragen wij dus bij aan de realisering van de strategische agenda en het binnenstedelijke woningbouwprogramma uit de PRS en geven wij concreet uitvoering aan de kadernota-ambities. In deze tweede voortgangsrapportage nemen we u mee in de aanpak, voortgang en resultaten voor de periode mei 2013- april 2014.



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 halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Strategische agenda: Vitale Dorpen en Steden
 PRS: tot 2028 ruimte voor 68.000 woningen met kwaliteit

Kadernota WBO 2012-2028

1. Binnenstedelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid
2. Efficiënte ruimtegebruik
3. Betere afstemming vraag en aanbod (gezonde woningmarkt)



1.2 Programma-aanpak

We sturen erop aan dat programma-initiatieven bijdragen aan de kadernotadoelen² en tegelijkertijd flexibel inspelen op de veranderende wereld. Onze aanpak kenmerkt zich door het leveren van *maatwerkondersteuning*. Deze aanpak is effectief en wordt door partners zeer gewaardeerd.

Het doorbreken van de gestagneerde woningmarkt is cruciaal om onze kadernotadoelen te kunnen realiseren. Daarom zetten we in op het in beweging zetten van de woningmarkt 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 of we vanuit onze rol en mogelijkheden een laatste zetje kunnen geven bij projecten die bijdragen aan de kadernotadoelen en in een vergevorderd stadium zijn maar net niet van de grond komen.

- **Vernieuwing en kennisdeling**

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.

Hoofdoelen (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

| Hoofddoel 1 | Hoofddoel 1 | Hoofddoel 1 | Hoofddoel 1, 2, 3 | Hoofddoel 1, 2 | Hoofddoel 1, 2,3 | Hoofddoel 2 | Hoofddoel 2,3 | Hoofddoel 2,3 | Hoofddoel 2,3 | Hoofddoel 2,3 |
|---|--|---|---|---|---|--|--|--|---|---|
| Regionale afstemming woningmarkt | Monitor | Nieuwe financieringsconstructies | Focusgebieden Prioritering en integrale aanpak | Nieuwe vormen samenwerking & opdrachtgeverschap | Organisch ontwikkelen | Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling | Pauze-landschappen | Aanpak leegstaand 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 | Meer beweging bij binnenstedelijke ontwikkeling door prioritering projecten en slimme integrale aanpak van binnenstedelijke opgaven | Beter consumentgericht bouwen door meer toepassingen van nieuwe vormen van samenwerken & opdrachtgeverschap bij woningbouwprojecten | Doorbreken stagnatie binnenstedelijke ontwikkelingen door organisch ontwikkelen | Meer woonmilieus die bestand zijn tegen toekomstige ontwikkelingen (demografisch, klimaatrobust, energiezuinig) door meer toepassingen van duurzame en flexibele | Beter gebruik van tijdelijk onbenutte ruimte (pauzelandenschappen) | 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

PROJECTEN

- A. gebiedsgerichte aanpak bij focusgemeenten
- B. projecten versnellen
- C. thematische projecten ontwikkelen en ondersteunen

BOVENLOKALE WONINGMARKTAFSTEMMING

- regionale processen ondersteunen
- bovenlokale afstemming stimuleren

KENNISDELING & NIEUWE SAMENWERKING

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

1.3 Programma-uitvoering; samenvatting

De uitvoering van het programma is onderverdeeld in drie clusters aan inspanningen:

- Projecten
- Bovenlokale woningmarktafstemming
- Kennisdeling en nieuwe netwerken

Projecten

Op peildatum 17 maart 2014 zijn we betrokken bij 66 projecten in 21 gemeenten. Daarvan zijn 16 projecten in de initiatieffase, 36 projecten in de uitvoering en 14 projecten afgerond.

De projectenaanpak is ingedeeld in drie categorieën:

A. Focusgemeenten; 40 projecten vinden plaats in de focusgemeenten Houten, Nieuwegein, Wijk bij Duurstede, Veenendaal en Woerden, Utrecht en Amersfoort.

B. Versnellingen; Naast de gebiedsgerichte aanpak hebben we ondersteuning geboden aan 13 projecten die gestagneerd waren en een zetje nodig hadden om in uitvoering te komen. Deze ondersteuning maakt soms onderdeel uit van de samenwerking met focusgemeenten (3 projecten), maar wordt ook aangeboden aan andere gemeenten (10).

C. Thematische ondersteuning; In 2013 hebben we procesondersteuning geboden aan 37 projecten die gericht zijn op specifieke thema's uit de kadernota en bijdragen aan een aantal subdoelen. Deze thematische ondersteuning maakt onderdeel uit van de samenwerking met focusgemeenten (22 projecten), maar wordt ook aangeboden aan andere gemeenten (15).

Het programma is kwalitatief ingestoken en niet afrekenbaar op kwantitatieve doelen (aantal woningen). We bouwen immers niet zelf. Maar omdat het programma een sterke relatie heeft met de ruimtelijke opgave van de PRS (68.000 woningen waarvan 55.000 binnenstedelijk in 2028), is het interessant het effect van de ondersteuning op extra woningen in beeld te hebben. Het beoogde resultaat (waar we met onze instrumenten direct invloed op uitoefenen) is op peildatum 17 maart 2014 1335 woningen. De concrete doorwerking van onze ondersteuning (het beoogde effect) is 8004 extra woningen.³

Meer informatie over projecten treft u aan in hoofdstuk 2 en het projectenoverzicht (bijlage 1).

2. Regionale woningmarktafstemming

Het afgelopen jaar is verder uitvoering gegeven aan twee pilots, één in Amersfoort en één in Foodvalley. In deze periode hebben partijen samen onderzoeken laten uitvoeren om beter zicht te krijgen op lokale en regionale woningmarkten. Deze onderzoeken hebben voor de deelnemende partijen inzichten opgeleverd waar zij zowel op lokaal niveau als regionaal op kunnen voortbouwen. In september 2013 is hierover een presentatie gegeven in de Statencommissie Wonen, Maatschappij en Cultuur. Meer informatie treft u aan in hoofdstuk 3.

3. Kennisdeling en netwerkontwikkeling

De activiteiten en instrumenten die we ten behoeve van kennisdeling het afgelopen jaar hebben ingezet zijn:

1. Opzetten, evalueren en bijstellen van een *Woningmarkt Monitor* in samenspraak met partners
2. Organisatie van het jaarlijks '*Platform Woningmarkt*' met als thema 'vernieuwing'
3. Organiseren van diverse activiteiten met het '*bestuurlijk versnellingsnetwerk*'
4. Inrichten en benutten van het netwerk nieuwe financiële constructies: '*FINC*'
5. Overig: opzetten van een 'wasstraat duurzaamheid'

Meer informatie over deze activiteiten en instrumenten treft u aan in hoofdstuk 4.

³ Een garantstelling voor 7 appartementen kan bijvoorbeeld de start van een bouwblok van 120 woningen tot gevolg hebben.

2. Projecten

A. Gebiedsaanpak in focusgemeenten

Bij projecten leggen we het accent op gebiedsgericht ondersteunen. Met gebiedsgerichte ondersteuning kunnen we samen met partners naar integrale naar oplossingen zoeken voor verbetering van binnenstedelijke kwaliteit, efficiënter ruimtegebruik en financiering in relatie tot wonen. Door samen met gemeenten af te spreken welke gebieden prioriteit moeten krijgen, en daarmee een focus aanbrengen in onze gezamenlijke inspanningen, willen we op een effectieve manier onze krachten te bundelen. De geprioriteerde gebieden en samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en samenwerkingsagenda.

Bij de volgende vijf gemeenten hebben we gebieden geselecteerd waar de focus voor samenwerking ligt:

- Nieuwegein
- Wijk bij Duurstede
- Veenendaal
- Woerden
- Houten

Het afgelopen programmajaar is de samenwerkingsovereenkomst met Nieuwegein en Houten afgesloten en zijn de samenwerkingsagenda's met deze vijf gemeenten in uitvoering gebracht. De agenda's zijn overigens dynamische documenten. Daarom zijn begin 2014 alle samenwerkingsagenda's ambtelijk en bestuurlijk doorgesproken en waar nodig geactualiseerd.

Deze aanpak hebben we ook toegepast bij de grote gemeenten Amersfoort en Utrecht. In februari 2014 is ook met Amersfoort een samenwerkingsovereenkomst en agenda vastgesteld. Met de gemeente Utrecht wordt nog volop gewerkt aan de uitwerking van samenwerkingsafspraken.

Selectie focusgemeenten

Bij de selectie van focusgemeenten en focusgebieden zijn de volgende afwegingen gemaakt:

- Relatief belangrijke lokale opgave volgens PRS en nota woningbouwcapaciteit
- Binnenstedelijk (toepassing duurzame verstedelijkingsladder)
- Mate waarin het project bijdraagt aan kadernota-doelen
- Kansen in het gebied (partners, aanpalende ontwikkelingen in het belang van de provincie)
- Slagkracht en aandacht van gemeente

Hierna volgt een beschrijving van de gebieden per gemeente waar de samenwerking op is gericht. Onze betrokkenheid en ondersteuning bij de ontwikkeling van deze gebieden betreft maatwerk. Soms gaat het om procesondersteuning, soms om toevoegen van expertise en soms om een financiële prikkel. In de bijlage bij deze rapportage kunt u per project de ondersteuningsvorm terugvinden.

NIEUWEGEIN

Rijnhuizen-Noord/Parkhout Zandveld

Ondersteuning bij de planontwikkeling: enerzijds wordt een aantrekkelijk gebied (Rijnhuizen-Noord) vrijgemaakt voor woningbouwontwikkeling en anderzijds wordt een impuls gegeven aan de sportvoorzieningen in Nieuwegein. In totaal gaat het om een toevoeging van circa 200 woningen.

Jutphaas Wijkersloot

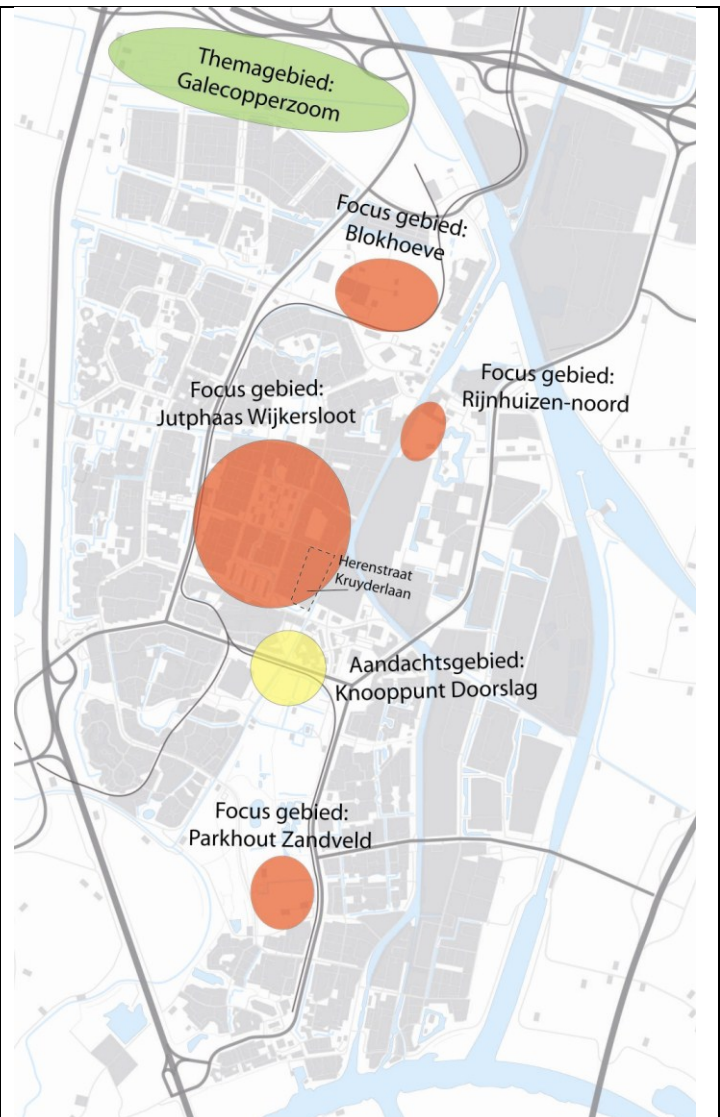
In dit gebied is in het afgelopen jaar specifiek aandacht besteed aan de organische herontwikkeling van het deelgebied Herenstraat/Kruyderlaan. In samenwerking met de partijen heeft dit onder andere geleid tot het opstellen van een transformatieplan en de transformatie van een kantoorpand naar starterswoningen.

Blokhoeve

In overleg met de provincie is de geluidsproblematiek in dit gebied opnieuw in kaart gebracht. Deze herkadering heeft nieuw perspectief geboden voor de ontwikkeling van het zuidelijk gebied (Het Blok) tot woningbouw.

Overig

Samenwerking bij aanpak leegstaande kantoren, leegstand maatschappelijk vastgoed en vernieuwend opdrachtgeverschap/CPO. Aandachtsgebied voor meer lange termijn: verbinding van de kwadranten in de Doorslagzone



WIJK BIJ DUURSTEDE

Centrum Schil

Ondersteuning van de transformatie van een centrumlocatie met van oudsher gegroeide functies (bijvoorbeeld garagebedrijf, postkantoor) naar een woongebied met gemengde functies.



De Engk

Versterking van de herontwikkeling van een jaren '50/'60 wijk naar een toekomstbestendig woon- en leefgebied vlakbij het centrum.



Toekomstbestendige kerngebieden (De Heul, De Horden, Hoogstraat)

Ondersteuning van de (her)ontwikkeling van drie kerngebieden die kansen bieden voor toevoeging van woningen en een kwaliteitsimpuls voor de woonomgeving door voorzieningen en openbare ruimte. Het gaat om de Hoogstraat (centrum), De Horden (jaren '70-'80) en De Heul (jaren '70). Deze kerngebieden staan onder druk door veranderingen in de directe omgeving die in onderlinge samenhang moeten worden gezien. Bij de Hoogstraat gaat het om volledige transformatie naar wonen.



Overig

Verkenning van mogelijkheden voor vernieuwend opdrachtgeverschap (onder andere in Cothen) al dan niet in combinatie met bijvoorbeeld herverkaveling of een plankostenfonds.



Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) plankostenfonds



CPO plankostenfonds

Mensen die samen willen bouwen, maken opstartkosten die ze nog niet met hun hypotheek kunnen financieren. Voor projecten in de gemeente Wijk bij Duurstede kunnen zij vanaf 1 januari 2014 bij het fonds een renteloze lening aanvragen voor deze kosten. Jan Burger, wethouder gemeente Wijk bij Duurstede: *“CPO wordt steeds vaker toegepast. In onze gemeente zijn een aantal succesvolle voorbeelden te vinden. Wij zijn blij met dit fonds omdat nieuwe CPO-projecten daardoor makkelijker doorgang kunnen vinden.”*

Stimuleren woningmarkt

De provincie Utrecht, gemeente Wijk bij Duurstede en Rabobank Kromme Rijnstreek hebben vertrouwen in de aantrekkelijke woningmarkt en ze delen de ambitie om de woningmarkt verder op gang te helpen. Gezamenlijk leggen ze € 120.000,- in het fonds in.

VEENENDAAL

Brouwerspoort

Bij de gecombineerde aanpak winkelmarkt en woningmarkt en het streven naar meervoudig ruimtegebruik zijn de bouwprojecten onderling van elkaar afhankelijk geraakt. Om te kunnen doorpakken in dit tijdperk van stagnatie is het nodig creatieve oplossingen te vinden om de belangrijkste bouwprojecten die cruciaal zijn voor het geheel, doorgang te laten vinden. Het eerste behaalde resultaat is de realisatie van gebouw Colorant door middel van een garantstelling.



Stationskwartier

De ambitie voor herstructurering met 500 woningen is vastgelopen. Ondersteuning is er op gericht om op een andere manier (organisch) het gebied alsnog te ontwikkelen met gemengde functies wonen en werken. Eerste resultaten zijn dat het College en de Gemeenteraad hebben ingestemd met de aanpak organische gebiedsontwikkeling en dat adequate instrumenten zijn ontwikkeld (kansen-/spelregelkaart en financieel sturingskader) waarmee Veenendaal het verdere proces in gang kan zetten.



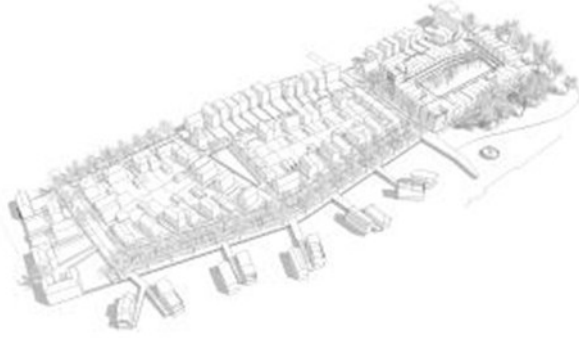



Veenendaal Oost

Om de ontwikkeling van Veenendaal-oost voldoende voortgang te laten behouden is het noodzakelijk om de bouwclaims ontwikkeld te krijgen. Dit is mede noodzakelijk om voldoende draagvlak voor de diverse voorzieningen uit Nieuw Wonen te genereren. Vanuit de gemeente wordt onderzocht hoe door bijvoorbeeld de inzet van andere vormen van opdrachtgeverschap en eventuele garantstellingen de ontwikkeling van de wijk verder bevorderd kan worden.



WOERDEN

| | |
|--|--|
| <p>Defensie eiland</p> <p>De woningbouwontwikkeling op Defensie eiland is door de crisis op de woningmarkt gestagneerd. Onze ondersteuning richt zich op het financieel mogelijk maken van de fasering van de bouw zodat de stagnatie wordt doorbroken.</p> |  |
| <p>Snellerpoort</p> <p>Ombuigen van oorspronkelijke gestagneerde planvorming naar organische ontwikkeling van het gebied. Eerste resultaten zijn dat de beeldvormende gemeenteraad zich positief heeft uitgesproken over de verandering in aanpak (organische gebiedsontwikkeling) en dat instrumenten zijn ontwikkeld waarmee Woerden het proces in gang kan zetten. Op dit moment bieden we verdere ondersteuning door inzet van een planeconoom en wordt gekeken naar mogelijkheden voor fondsvorming</p> |  |
| <p>Waterrijk</p> <p>Deze nieuwe woonwijk die onderdeel uitmaakt van de wijk Snel en Polanen wordt de komende jaren afgebouwd. Er zijn de afgelopen jaren al verschillende CPO-initiatieven (deelgebied de Riethof) door ons ondersteund. Doel is waar mogelijk de toepassing van vernieuwende vormen van opdrachtgeverschap te stimuleren.</p> |  |
| <p>Campinaterrein</p> <p>Op het voormalige campinaterrein bouwt ontwikkelaar Hollands Midden de komende jaren ruim 70 eengezinswoningen en 5 appartementengebouwen. Voor de eerste toren, blok 5, zijn de toekomstige bewoners uitgenodigd om mee te denken over hoe dit blok er uit moet komen te zien. Adviesbureau Urbannerdam heeft dit proces begeleid. Op dit moment wordt onderzocht of het mogelijk is om met een garantstelling een extra zetje te geven om dit jaar tot start bouw te kunnen komen.</p> |  |

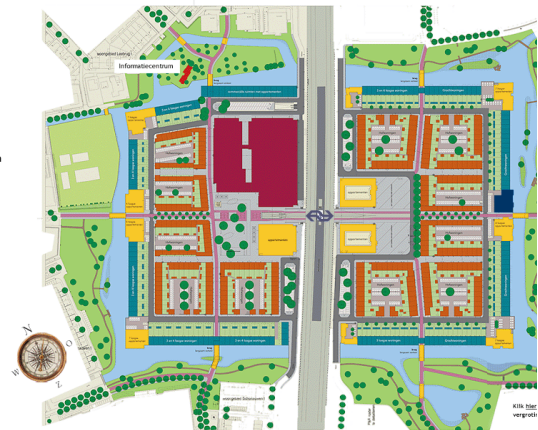
HOUTEN

Castellum

Ondersteuning bij de realisatie van de laatste woningen in Castellum-oost. De koopwoningen zijn omgezet naar naar middeldure huurwoningen.

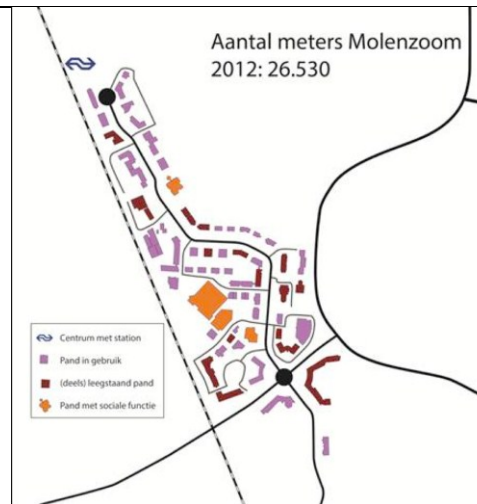
Situatie

- Hofwoningen
- Grachtwoningen
- Appartementen
- Poortappartementen
- Winkelcentrum



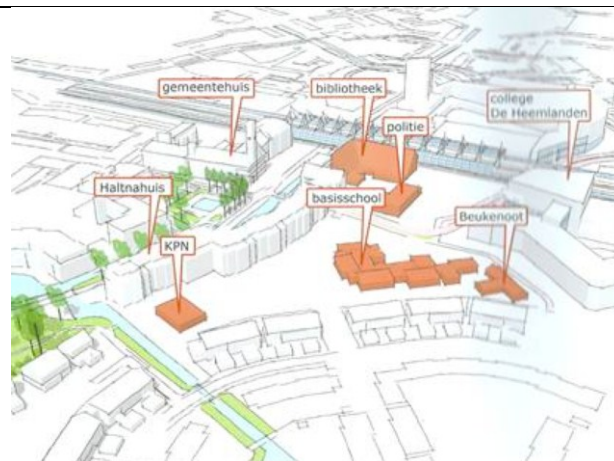
Ontwikkeling gebied de Molenzoom

De leegstand van de kantoren in dit gebied neemt toe. In samenwerking met de gemeente en de verschillende betrokken partijen wordt gestart met een gebiedsgerichte aanpak.



Ontwikkeling gebied De Slinger

Ondersteuning bij de organische herontwikkeling van het gebied De Slinger. Aan de westzijde van het gebied wil de gemeente zo snel mogelijk starten met woningbouw. Aan de oostzijde wordt de organische ontwikkeling gefaciliteerd door het ondersteunen van tijdelijke initiatieven van bewoners en organisaties die het karakter van het gebied duidelijk maken. Deze vernieuwend aanpak vraagt om aanpassing van de plannen, planning, werkwijze en organisatie.

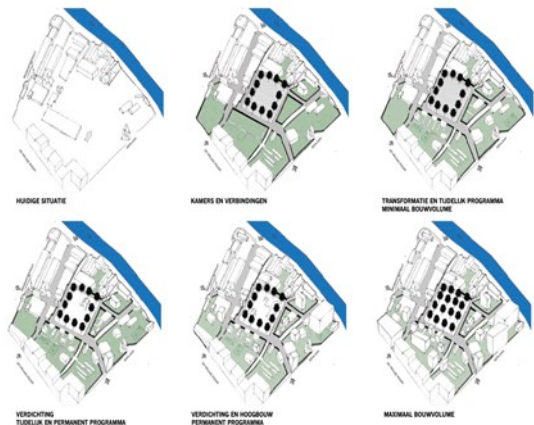


AMERSFOORT

Oliemolenkwartier

Ontwikkeling van het Oliemolenkwartier tot een nieuw bruisend stadsdeel met een combinatie van wonen, werken en verblijven. Er wordt samen met de initiatiefnemers een ontwikkelingsstrategie bedacht die ruimte biedt voor de initiatieven en flexibel is. De gemeente wil naar een organische ontwikkeling.

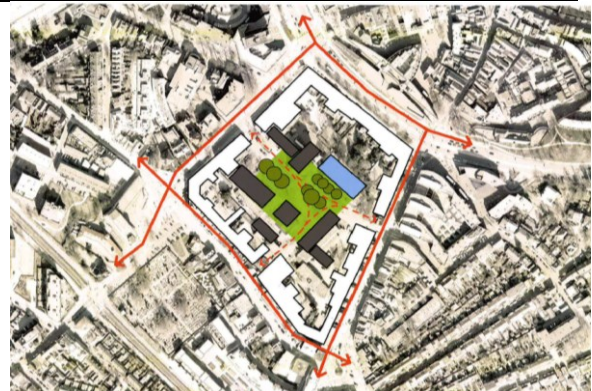
We bieden ondersteuning bij concrete ingrepen in de openbare ruimte die dienen als aanjager voor de ontwikkeling van de 'Nieuwe Stad'. Bij de uitwerking zijn nieuwe financieringsconstructies gewenst, waar de provincie expertise voor bijdraagt met de inzet van het 'Expertisenetwerk financiële innovatieve constructies' (FINC).



Zonnehof

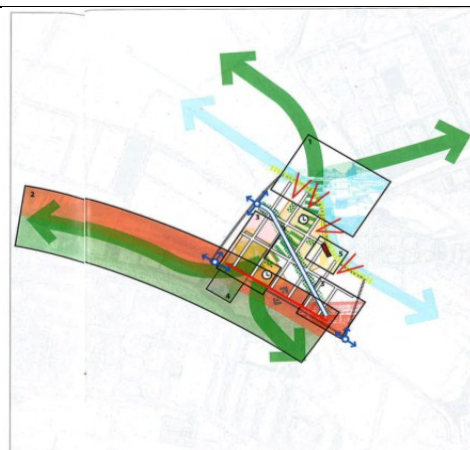
Ontwikkeling van de Zonnehof tot een aangename woon- en verblijfsplek in het Stadshart van Amersfoort.

De ondersteuning is erop gericht om in samenwerking met de initiatiefgroepen te komen tot concrete maatregelen voor de transformatie van de openbare ruimte en het vastgoed. Ook bieden we ondersteuning bij zoektocht naar nieuwe financieringsconstructies en bij de uitwerking/begeleiding van een mogelijk CPO-project.



Kop van Isselt

Transformatie van de Kop van Isselt naar een gebied met een meer binnenstedelijk karakter waar wonen, werken en recreëren gecombineerd kan worden. We bieden ondersteuning bij het opstellen van een nieuwe ontwikkelingsstrategie met daarin concrete afspraken over het verplaatsten van milieuhinderlijke bedrijven. Bij de uitwerking van de ontwikkelingsstrategie zijn nieuwe financieringsconstructies gewenst, waar de provincie expertise voor bijdraagt met de inzet van het Expertisenetwerk FINC.



Overig

Samenwerking wordt ook gezocht op aanpak leegstand kantoren en maatschappelijk vastgoed én Vernieuwend opdrachtgeverschap en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Samenwerkingsovereenkomst provincie en gemeente Amersfoort



Het Oliemolenkwartier kan gaan bruisen:

Kunstenaars leven zich uit in hun ateliers in de voormalige zeepfabriek Rohm & Haas, ouders zitten met kinderen aan lange tafels te lunchen bij restaurant Zandvoort aan De Eem en de streekchef komt vanavond met lokale producten koken bij restaurant de Vereeniging. Het Oliemolenkwartier in Amersfoort komt door organische ontwikkeling stap voor stap weer tot bloei.

Op 26 februari 2014 ondertekenden gedeputeerde Ralph de Vries en wethouder Pim van den Berg een samenwerkingsovereenkomst gericht op binnenstedelijke opgave. Provincie en gemeente gaan onder meer samenwerken in het Oliemolenkwartier, om aan toekomstige initiatieven in dit gebied ruimte en ondersteuning te bieden. De tijd van grootschalige, kant-en-klare bouwprojecten is voorbij. Organische ontwikkeling is juist gericht op kleinschalige projecten, stap voor stap en vraaggestuurd. Hiermee kan weer beweging ontstaan in het gebied.

Pim van den Berg, wethouder Amersfoort: *“In onze structuurvisie kiezen we voor binnenstedelijke herontwikkeling in gebieden waar uitnodigingen en organisch ontwikkelen mogelijk zijn. Het is mooi dat dit ook op de steun van de provincie mag rekenen.”*

UTRECHT

De samenwerkingsovereenkomst en –agenda met de provincie en gemeente Utrecht is in voorbereiding. Op ambtelijk, management- en bestuurlijk niveau zijn we in gesprek over de op te nemen gebieden en werkwijze. Op dit moment wordt naast thema's als kantorentransformatie en vernieuwend opdrachtgeverschap gedacht aan de gebieden Merwedekanaalzone, Overvecht Centrum Kwadrant, Veemarkt en Rotsoord (met gebruik van Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven). Parallel hieraan wordt op projectniveau al concreet samengewerkt, bijvoorbeeld bij Overvecht Centrum Kwadrant, Veemarkt en Rotsoord. Naar verwachting zal medio april 2014 de samenwerkingsovereenkomst met gemeente Utrecht worden ondertekend en tot uitvoering komen.

B. Versnellingen

Naast de gebiedsgerichte aanpak hebben we in 2013 ondersteuning geboden aan 13 gestagneerde projecten die met een zetje tot uitvoering konden komen. Bij sommige projecten, waaronder project Westerheul in de Ronde Venen, ging het om financiële ondersteuning om het project te kunnen faseren en daardoor in beweging te krijgen. Ook kon versnelling in de bouwstroom worden gerealiseerd door geplande koop om te zetten in huur, zoals bijvoorbeeld bij Castellum Oost Houten. Een dergelijk traject loopt momenteel ook bij project Biezenkamp Leusden, waarbij koopappartementen worden omgezet in sociale huur.

Versnelling Castellum Oost

“Marktpartijen en overheden stop met dromen, handel conform de nieuwe realiteit, maak praktische afspraken en start met bouwen!”



Martin Companje, directeur projectontwikkelaar Roosdom Tjhuis: *“Overheden en marktpartijen moeten, mijns inziens, vanuit de gewijzigde realiteit opnieuw een balans zoeken in samenwerkingsverbanden. Zij moeten hierbij oog hebben voor elkaars belangen. Partijen moeten creatief durven zijn, waardoor oplossingen te kunnen worden bedacht die projecten weer haalbaar en realiseerbaar maken. Dit alles vraagt om een open houding bij alle partijen, een houding die*

zoekt naar balans in de samenwerking; een houding van geven en nemen. Ik durf wel te stellen dat wij in onze samenwerking met de gemeente Houten in de afgelopen jaren (en dus ook voor deze laatste fase) op deze wijze met elkaar hebben samengewerkt. Op 2 momenten (begin en eind) is daarbij een zeer welkome extra stimulans gegeven door de provinciale overheid”.

Project Castellum-Oost bijna afgerond

Laatste fase van start

In Castellum-Oost klinkt het geluid van heipalen die de grond ingaan. Afgelopen donderdag is begonnen met de bouw van de laatste fase van de Italiaanse wijk. Dertien grachtwoningen en 25 torenappartementen ronden over anderhalf jaar het oostelijk gedeelte van Castellum af.

Rianne Beukelman

HOUTEN - Wethouder Geerdes had samen met gedeputeerde De Vries de oor om de eerste heipaal de grond in te slaan. “Het is mooi om te zien dat we, mede door inzet van de provincie, nu snel een start kunnen maken met de afronding van

DE WONINGEN VAN DE LAATSTE FASE ZIJN BESTEMD VOOR WONINGVERHUUR

Castellum-Oost. Deze officiële handeling markeert dan ook een belangrijke mijlpaal voor heel Castellum”, vertelt de wethouder. Het deelplan Castellum-Oost is een van de laatste nieuwe wijken in Houten-Zuid. De wijk heeft een mediterrane sfeer met smalle straatjes en

hofjes, poorten over de brede grachten en pleintjes met terrassen. Er worden torenappartementen, poortwoningen, grachtwoningen en hofwoningen gerealiseerd.

De bouw van de 25 torenappartementen en 13 grachtwoningen neemt naar verwachting zo'n anderhalf jaar in beslag. Halverwege 2015 moet Castellum-Oost dus helemaal af zijn. De woningen van de laatste fase zijn allemaal bestemd voor woningverhuur.

Bouwer Roosdom Tjhuis is tevreden over het tempo waarin Castellum-Oost gebouwd wordt. “De bouw verloopt aardig volgens schema. Natuurlijk merken we wel iets van de crisis, maar we mogen zeker niet klagen”, vindt Rob Kamp. Kijk voor meer informatie op: www.castellumwonen.nl.



Er stond voor wethouder Herman Geerdes afgelopen donderdag een bijzondere klus op het programma. Samen met gedeputeerde De Vries van de provincie Utrecht had hij de eer om de eerste paal van de laatste fase van Castellum-Oost de ronden het project Castellum-Oost af.

ingezonden foto

Nieuw seizoen voor Van Dinter

HOUTEN - Ook volgend seizoen gaat Rens van Dinter aan de slag als hoofdtrainer voor de seniorenselectie van FC Delta Sports '95. Na het succes van het afgelopen seizoen, waarin Van

Beste leraar Nederlands

HOUTEN - Bart Laureij (26) is genomineerd voor de verkiezing van de Beste Leraar Nederlands. Bart, docent Nederlands op de middelbare school Houtens, school voor mavo en beroepsge-

Verder hanteert hij een systeem waarbij leerlingen krullen kunnen verdienen door extra huiswerk te maken. Als ze tien krullen hebben, krijgen ze een keer geen huiswerk mee.

Voorlopig geen koopzondag

HOUTEN - In de maanden januari en februari kan er op de laatste zondag van de maand niet gewinkeld worden op winkelcentrum Het Rond in Houten. Er is dan geen koopzondag en de winkels

Het inzetten van het instrument **garantstelling** om het voorkooppercentage van 70% te halen behoort eveneens tot onze instrumenten om te kunnen versnellen.

Garantstelling 't Hof

Gemeente: Zeist

Project: Versnelling bouw door garantstelling

Initiatiefnemer: Corporatie, gemeente, provincie

Onderwerp

Woningen project 't Hof

Geachte heer De Vries,

Op 27 november 2012 tekenden u en de heer G.R. Roolvink, voormalig directeur van Stichting De Seyster Veste, de overeenkomst Koopgarantie woningen project 't Hof. Deze overeenkomst maakte het voor Seyster Veste mogelijk om te starten met de bouw van dit prachtige project.

De werkzaamheden aan 't Hof worden naar verwachting in maart 2014 afgerond. Tot mijn genoegen kan ik u met deze brief berichten dat Seyster Veste al veel woningen verkocht heeft. Wij verwachten voor de overige panden ook voldoende interesse met als uiteindelijk resultaat een aan- c.q. verkoop. Mocht dit onverhoopt tegenvallen, dan nemen we de woningen alsnog in de verhuur.

Wij zijn de Provincie zeer erkentelijk voor de geboden zekerheidsstelling. Mochten wij in de toekomst met vergelijkbare uitdagingen worden geconfronteerd, zien wij de Provincie zo nodig graag weer als contractpartner.

Met vriendelijke groet,

Rob Wassenberg
directeur-bestuurder

Alle instrumenten die zijn ingezet om te versnellen, zijn toepassingen van de WBO uitvoeringsverordening.

C. Thema's

In 2013 hebben we procesondersteuning geboden aan 37 projecten die gericht zijn op specifieke subdoelen uit de kadernota. De subdoelen staan niet op zichzelf maar dragen bij aan de realisatie van de drie hoofddoelen. Deze thematische ondersteuning maakt onderdeel uit van de samenwerking met focusgemeenten (22 projecten), maar wordt ook aangeboden aan andere gemeenten (15 projecten).

1. Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap

Een subdoelstelling van het programma is om collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en andere vormen van vernieuwend opdrachtgeverschap bij woningbouwontwikkelingen te stimuleren en te ondersteunen. Met de verschillende vormen van vernieuwend opdrachtgeverschap willen we de vraagsturing versterken en een bijdrage leveren aan een meer gedifferentieerd en kwalitatief beter woningaanbod. In het afgelopen jaar heeft de aanpak een aantal nieuwe impulsen gekregen:

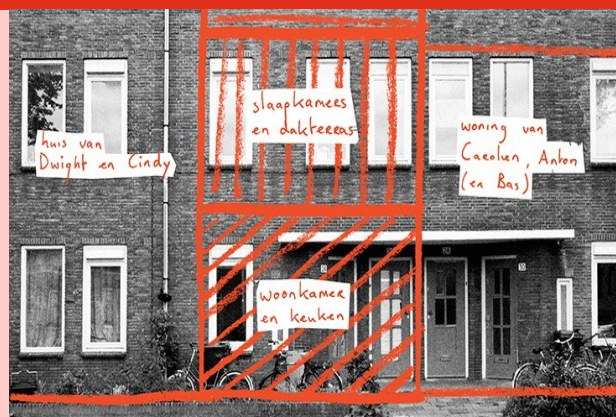
- In maart 2013 is in samenwerking met de gemeenten Utrecht en Amersfoort, Wikaza als digitale marktplaats voor zelfbouwers gelanceerd (zie www.wikaza.nl). Via de website van Wikaza kunnen particulieren zelfbouwlocaties vinden, bouwgroepen starten en kennis, ideeën en ervaringen delen.
- Er is een 'CPO-aanjager' aangesteld in de persoon van Anne-Greet van der Wiel. Vanuit haar specifieke werkervaring kan zij maatwerk leveren bij het stimuleren en aanjagen van initiatiefgroepen en gemeenten op het terrein van vernieuwend opdrachtgeverschap.
- Meer maatwerk bij de financiële ondersteuning: op basis van de WBO-verordening kunnen we beter maatwerk leveren bij de financiële ondersteuning waardoor we naast CPO-initiatieven ook andere vormen van vernieuwend opdrachtgeverschap kunnen ondersteunen. Zie voorbeelden kluswoningen en het revoluerend plankostenfonds.

In 2013 zijn we in totaal bij 24 initiatieven betrokken geweest. Iedere partij kent zijn eigen knelpunten en kansen, maar bij elk vraagstuk blijken we in staat om door kennis of subsidie bij te dragen aan de voortgang van het project. De ervaring tot dusver is dat niet alle gemeente hun organisatie optimaal hebben ingericht om CPO en andere vormen van opdrachtgeverschap efficiënt te ondersteunen. Zo'n investering betaalt wel snel uit; zeker omdat woningbouw op kleine schaal de toekomst is voor de woningbouw.

Vernieuwend opdrachtgeverschap

Klushuizen Mitros

Woningcorporatie Mitros is eind vorig jaar gestart met de verkoop van een aantal klushuizen aan de Anton Geesinkstraat in Utrecht. Het idee achter klushuizen in Utrecht is om de verbetering van de wijken verder voort te zetten. De oorspronkelijke plannen van sloop en nieuwbouw kunnen in de huidige markt niet doorgaan. Met het concept klushuizen wil de corporatie een nieuwe doelgroep aantrekken van jonge ondernemende en creatieve kopers die door



het gemeenschappelijke doel binding krijgen met elkaar en de wijk om zo de positieve ontwikkeling voort te zetten. De potentiële kopers kunnen de huizen kopen tegen een gereduceerde verkoopprijs. Ze zijn dan wel verplicht al dan niet collectief de panden op te knappen en er minstens drie jaar in te blijven wonen. Zowel Mitros als de kopers worden bij dit eerste project begeleid door adviesbureau Urbannerdam. Een deel van deze kosten wordt gefinancierd door de provincie. Deze ondersteuning draagt bij aan de kadernota ambities 'meer vraaggericht ontwikkelen' en 'het vergroten van de binnenstedelijke kwaliteit'.

2. Organisch Ontwikkelen

Organisch ontwikkelen gaat niet vanzelf, maar biedt kansen voor geleidelijke ontwikkeling van gebieden met inbreng van inwoners, organisaties en andere investeerders. Deze voor veel gemeenten andere manier van werken, krijgt steeds meer voet aan de grond. Wij ondersteunen op dit moment 9 projecten bij het in praktijk brengen van deze werkwijze waarbij de 3 pilots in gemeenten Houten, Veenendaal en Woerden de meeste begeleiding krijgen. Omdat organische gebiedsontwikkeling een totaal ander proces is, zowel wat betreft de planeconomische aspecten, de ruimtelijke kaders, als de invulling van rollen van partijen, wordt samen kennis opgebouwd in deze gebieden over de nieuwe aanpak. Het neerzetten van de faciliterende rol van de overheid en het sturen op hoofdlijnen vraagt een grote inzet van alle betrokkenen. De eerste resultaten zijn behaald. Zo heeft de Veenendaalse Gemeenteraad op 23 januari ingestemd met de organische aanpak van het Stationskwartier (deelgebied B). Niet meer alles vooraf vastleggen in één groot plan, maar alleen de grote lijnen bepalen en sturen met behulp van spelregels. Er is hierdoor ruimte voor initiatieven vanuit de samenleving. Ook in de beeldvormende Gemeenteraad in Woerden op 16 januari is gesproken over de aanpak van Snellerpoort, waarbij het gebied zich geleidelijk kan gaan ontwikkelen. Het jaren terug ontwikkelde Masterplan met een grootschalige aanpak wordt benut door de hoofdlijnen eruit te halen, maar de aanpak en fasering wordt compleet anders. In Houten zijn de eerste resultaten van het organisch ontwikkelen al zichtbaar. De gemeente heeft in het gebied De Slinger recentelijk gekozen voor een stap-voor-stap-ontwikkeling naar een levendig centrumgebied. Met de 'Val van de Muur' gaf de coöperatie Houtense Helden op 18 januari het startschot om inwoners in het centrumgebied meer ruimte voor initiatieven te geven. Deze kennis die wordt opgedaan met betrekking tot de nieuwe aanpak delen we met andere gemeenten en initiatiefnemers.

Organisch Ontwikkelen



Categorie: Focusgemeente
Gebied: De Slinger (Houten)
Project: Organische gebiedsontwikkeling
Initiatiefnemer: Gemeente, burgers, provincie

Houtense Helden met initiatieven van onderop
[Link naar filmpje](#)

Afgelopen 10 jaar heeft het centrum van Houten een metamorfose ondergaan. Eén stukje centrum, het gebied bij De Slinger, ligt er nog steeds wat stilletjes bij. Terwijl het een plek is met veel mogelijkheden tot ontmoeting en activiteiten. Er waren al plannen voor De Slinger in voorbereiding. Maar de slechte situatie op de vastgoedmarkt en de bezuinigingen gooiden helaas roet in de ontwikkeling. Ondanks de ongunstige economische tijden wil de gemeente toch op korte termijn meer reuring op De Slinger. De provincie ondersteunt de gemeente daarom om De Slinger organisch te ontwikkelen. Onder andere met procesondersteuning in de organisatie en het starten van een pilot in het gebied. Daarbij worden ook de Houtense Helden⁴ ondersteunt om tijdelijke initiatieven te ontplooiën in het oude politiebureau en de directe omgeving. Dit experiment duurt in elk geval tot eind 2016.

Met de 'Val van de Muur' werd op zaterdag 18 januari het startschot gegeven om inwoners in het centrumgebied meer ruimte voor initiatieven te geven. Te beginnen met het aanleggen van Slingertuinen en het in gebruik nemen van het oude politiebureau. Het slopen van de muur maakt het gebied meer open, met betere zichtlijnen en een groter gevoel van veiligheid.

⁴ Houtense Helden is een coöperatie opgericht om cultuur en creativiteit in te zetten voor de sociale binding en ontwikkeling van Houten. Iedereen met goede ideeën kan zich bij de Houtense Helden aansluiten. De coöperatie richt zich op dit moment op het Slingergebied. Het plein tussen de bibliotheek, het spoor en het theater.

3. Duurzame Binnenstedelijke Ontwikkeling

De samenleving heeft toenemende interesse in duurzaam wonen en leven. Zo heeft het zelfvoorzienend zijn op energiegebied (energienootloos wonen) veel aandacht gehad de afgelopen tijd. En ook onderwerpen als transformatie van leegstaand vastgoed, gezamenlijk ouder worden in een zelf ontworpen woongroep en het verduurzamen van het corporatiebezit zijn actuele onderwerpen. In 2013 hebben we onze aandacht voor dit zeer brede thema gelegd op twee onderwerpen. Het duurzame bouwen gericht op energiebesparing bij woningcorporaties (“laten zien dat het kan”) en een betere afstemming vraag en aanbod op woon/zorg-gebied.

Acties rondom duurzaam bouwen: Dit thema wordt waar mogelijk meegekoppeld bij projecten die we ondersteunen. Bijvoorbeeld in de herstructureringswijk Kerckebosch in Zeist, waarbij een compleet beeld wordt geschetst van de kansen voor extra duurzaamheid en de opzet is om dit te integreren in de planontwikkeling en realisatie. Ook leggen we verbindingen tussen ons werkveld en processen uit de koker van Mobiliteit Economie & Cultuur, bijvoorbeeld ontwikkelingen in het Economic Board Utrecht en het energiegarantiefonds. Gezamenlijk met de NMU zijn activiteiten gestart om te komen tot twee voorbeeldprojecten waarbij corporaties een renovatie tot energienootloze woningen hebben ingezet. Hierbij wordt nadrukkelijke de afstemming gezocht met andere ontwikkelingen op dit vlak bijvoorbeeld voor particulieren.

Vanuit een afspraak met het RWU⁵ bieden wij procesondersteuning bij het maken van een zogenoemde “wasstraat” als instrument voor het verduurzamen van corporatiebezit. Het doel is het in beeld brengen van diverse scenario’s bij huurwoningcomplexen met betrekking tot de inzet van duurzaamheidsmaatregelen en hun effect op bijvoorbeeld de kosten, huurprijzen en de woonlasten. Wij werken op dit moment aan de ontwikkeling van zo’n instrument waar projecten “doorheen gehaald” kunnen worden (naar voorbeeld van de bestaande wasstraat kantorentransformatie). Een ander onderwerp is de actualisatie van de Inspiratiekaart duurzaam bouwen (IkDubo), waarmee eind 2013 is gestart. Dit is een kaart met aansprekende voorbeelden van woonwijken, woningen en utiliteitsgebouwen met bijzondere voorzieningen op het gebied van duurzaamheid in de provincie Utrecht: <https://www.provincie-utrecht.nl/loket/kaarten/geo/inspiratiekaart/#backlink>

Acties rondom wonen & zorg: de afgelopen jaren zijn er landelijk verregaande maatregelen doorgevoerd met betrekking tot wonen en zorg. Dit heeft ook gevolgen voor binnenstedelijke ontwikkeling en vastgoed. Het vraagstuk ligt met name bij de afstemming tussen vraag en aanbod. Daarbij zijn er drie categorieën te onderscheiden

- Zware zorg intramuraal => klein tekort aan plekken in de toekomst
- Minder zware zorg extramuraal => groot tekort aan plekken in de toekomst
- Minder zware zorg intramuraal => overschot aan plekken

Het thema wonen en zorg wordt, waar dit zich voordoet, meegekoppeld bij projecten die we ondersteunen (6 projecten). De nadruk ligt daarbij op het ondersteunen van vernieuwende woonzorgconcepten en de aanpak van leegstand maatschappelijk vastgoed; een voorbeeld is het project Zorgpalet in Soest. Daarnaast is het thema wonen en zorg meegekoppeld in de opzet van de woningmarkt-monitor, wordt er financiële ondersteuning geleverd aan het project Woonbewust in de regio Food Valley (regio Amersfoort gaat hier ook op aansluiten), is er verbinding gelegd met de activiteiten van het Economic Board Utrecht en is het actuele vraagstuk over de gevolgen scheiden van wonen & zorg geagendeerd bij focusgemeenten en bij het bestuurlijk versnellingsnetwerk.

⁵ RWU, Regioplatform Woningcorporaties Utrecht-midden, is een samenwerkingsverband van woningcorporaties van tien gemeenten in en rondom de stad Utrecht. Het valt onder het Bestuur Regio Utrecht. De corporaties hebben bijvoorbeeld overleg over bouwproductie en woonruimteverdeling.

Project Van Stroomversnelling naar waterval



Technisch kan het. Financieel loont het. Alleen, hoe organiseer je het? Een woning die in zijn eigen energiebehoefte voorziet. 'Nul-op-de-meter', wordt dat genoemd. In juni dit jaar ondertekenden zes woningcorporaties, vier bouwpartijen en Minister Blok de Green Deal Stroomversnelling. Sinds die tijd werken deze partijen, ondersteund door programma

Energiesprong van Platform 31 hard aan het realiseren van de gezamenlijke ambities. In de eerste fase het renoveren van 11.000 woningen naar 'nul-op-de-meter', wat uiteindelijk moet resulteren in een degelijke renovatie van 111.000 woningen. Voor de huurders blijven de woonkosten in de meeste gevallen gelijk. Dit kan door een combinatie van drie nieuwe ideeën: 1. huurders betalen hun energiekosten aan hun corporatie, 2. corporaties investeren dat geld in renovatie en 3. bouwers leveren duurzaam gerenoveerde woningen zonder energiekosten. De provincie Utrecht wil vaart maken om deze theorie in de praktijk te brengen en werkt daarbij samen met programma Energiesprong en de Natuur en Milieufederatie Utrecht. De samenwerking richt zich op het opstarten van minimaal twee voorbeeldprojecten. Een eerste gesprek over mogelijke pilots heeft op 3 maart plaatsgevonden met de gemeente Heuvelrug en de corporaties in die gemeente. Deze partijen hebben zich gemeld omdat zij hoge ambities hebben wat betreft duurzaamheid en de mogelijkheden willen verkennen van het verduurzamen van hun bezit via deze aanpak. Op korte termijn is er een vervolgbijeenkomst om te bepalen hoe de theorie van de stroomversnelling te verenigen is met de financiële en juridische kaders waar corporaties aan gebonden zijn. Ook de andere corporaties in de provincie worden actief benaderd om een pilot te starten.

4. Tijdelijk Ruimtegebruik (Pauzelandschappen)

Door de stagnatie op de woningmarkt zijn er binnenstedelijk veel plekken waar de ontwikkeling is gestaakt. In sommige situaties leidt deze situatie tot teruglopende binnenstedelijke kwaliteit in relatie tot wonen. Tijdelijk ruimtegebruik kan als onderdeel van een breder gebiedsaanpak een slimme impuls zijn om het gebied verder in ontwikkeling te brengen. Tegelijkertijd leidt een tijdelijk invulling tot kwaliteitsverbetering op de korte termijn. Tijdelijk ruimtegebruik is bij 4 projecten onderdeel van de gebiedsaanpak.

5. Aanpak leegstaand vastgoed; transformatie gerelateerd aan leegstand

Het ondersteunen van transformatie van kantoren is onderdeel van de kantoren-aanpak, waar aan de ene kant wordt gestuurd op krimp van de plancapaciteit en aan de andere kant transformatie wordt ondersteund.

We zijn betrokken bij 14 situaties waar oplossingen gezocht worden voor transformatie van leegstaand vastgoed (voornamelijk kantoren). We helpen initiatiefnemers door het gezamenlijk opstarten en financieren van een gebouwscan en door verbindingen tussen partijen te leggen. De Brinkwal in Nieuwegein is een goed voorbeeld van transformatie naar 25 grondgebonden twee-kamer loftwoningen met een tuin voor jongeren. We hebben de corporatie Jutphaas geholpen met de quick scan en hen via het bestuurlijk versnellingsnetwerk verbonden aan de Triodos bank en het rijk, zodat de randvoorwaarden konden worden geregeld.

Een groot deel van de leegstand bevindt zich op monofunctionele kantoorlocaties. Bij transformatie van dit soort locatie moet nog veel pionierswerk worden verricht. Er bestaat nog geen

standaardaanpak. Wij faciliteren gemeenten en marktpartijen met het ontwikkelen van instrumenten en met de toepassing daarvan op de kantoorlocaties met een hoge leegstand. Wij zijn nu bij verschillende gemeenten intensief betrokken bij het opzetten van een gebiedsgerichte aanpak om de leegstand terug te dringen. Onder andere in Amersfoort (De Hoef), in Stichtse Vecht (Planetenbaan) en in Nieuwegein (Rijnhuizen). We gaan dit nu ook oppakken in Woerden (Middelland) en Houten (Molenzoom). De aanpak is altijd maatwerk en zoveel mogelijk in nauwe samenwerking met gebruikers en eigenaren in het gebied.

Leegstand van maatschappelijk vastgoed is eveneens een groeiend probleem met grote gevolgen voor binnenstedelijke kwaliteit en soms een kans voor extra binnenstedelijke woningen. Steeds vaker vragen gemeenten ons ook om ondersteuning bij dit leegstand-vraagstuk.

Transformatie

Gebiedsgerichte aanpak Planetenbaan

De Planetenbaan is een monofunctionele kantoorlocatie in Maarssenbroek. Het gebied kampt met een substantieel (44%) en toenemend (mogelijk 80%) leegstandsprobleem. Dit resulteert in een neerwaartse lijn in de kwaliteit van het gebied. De Planetenbaan staat voor een reeks uitdagingen. Alleen met gemeenschappelijke daden kan de negatieve teneur doorbroken worden. Wat de gemeente Stichtse Vecht betreft is samenwerking met eigenaren en gebruikers gericht op concrete acties is de sleutel tot succes. Doel is om verdere oploop van leegstand in het gebied te



voorkomen, bestaande leegstand aan te pakken door transformatie naar andere functies waaronder wonen, beweging in het gebied te creëren en de kwaliteit van het gebied op lange termijn te versterken. Samen met de gemeente zijn we, onder begeleiding van stedenbouwkundig bureau Urhahn, het gesprek aangegaan met de eigenaren en is een eerste analyse van het gebied gemaakt. Uit deze gesprekken blijkt dat er duidelijk urgentie is om de leegstand in het gebied aan te pakken. Er is een initiatief ontstaan genaamd Planetenbaan Samen. Dit is een platform waarin eigenaren, ondernemers en overheid samenwerken aan de revitalisering van het gebied. Dit platform is van onderop ontstaan en wordt getrokken door twee ondernemers. De gemeente is blij met de inzichten in het proces die ze via deze ondersteuning hebben gekregen. In gesprek met de eigenaren wordt de opgave en de samenwerking nu verder geconcretiseerd. Het proces is aangejaagd en wij blijven aan de zijlijn betrokken.

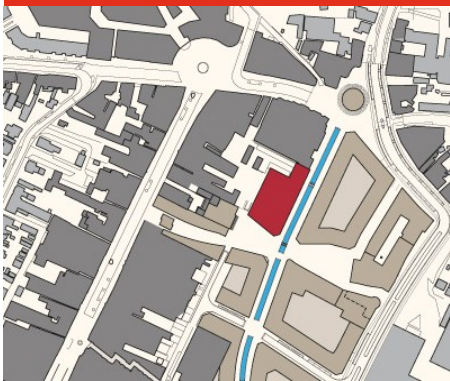
Meer informatie: www.samenplanetenbaan.nl

7. Meervoudig ruimtegebruik

In totaal zijn we betrokken bij 10 projecten waar meervoudig ruimtegebruik aan de orde is. Meervoudig ruimtegebruik draagt bij aan onze kadernota-ambitie "efficiënt ruimtegebruik". Het is het gebruik van hetzelfde grondoppervlakte voor meer dan één functie. Meervoudig ruimtegebruik is ook een effectieve manier om kwaliteit en vitaliteit van de stadscentra te versterken. Het meervoudig ruimtegebruik in deze tijd vraagt om goede afstemming en waar mogelijk bijsturing om de verschillende functies tegelijkertijd te realiseren. In de focusgemeenten Nieuwegein en Veenendaal werken we in de centrumgebieden samen aan een verkenning hoe je de ambitie voor meervoudig ruimtegebruik kunt vasthouden en de voortgang kan aanjagen om de kwaliteit van de binnenstad te behouden en te versterken.

Ook in andere (kleinere) projecten speelt meervoudig ruimtegebruik een rol. Bij deze projecten is voornamelijk ingezet op kennisdeling. Waar mogelijk geven we een laatste zetje om tot uitvoering te komen, bijvoorbeeld door middel van een garantstelling.

Meervoudig ruimtegebruik



Colorant (Brouwerspoort) Veenendaal

Het gebied Colorant is onderdeel van Brouwerspoort en belangrijk voor de afronding van de centrumvernieuwing van Veenendaal. Het bouwblok omvat 31 appartementen, een parkeerkelder met 41 parkeerplaatsen en circa 1.500 m² voor detailhandel en dienstverlening. Het project is een logisch vervolg op de voorgaande fases waar ook op een goede wijze meervoudig ruimtegebruik is toegepast. Door de onderlinge afhankelijkheden bij meervoudig ruimtegebruik is het echter ook lastig het project in meerdere fases op te knippen. De provincie en de

gemeenten hebben gezamenlijk een garantstelling afgegeven voor in totaal 7 appartementen. Hiermee is de start bouw van het project mogelijk gemaakt. Vrijdag 31 januari 2014 markeerde wethouder Arianne Hollander dit moment met het inslaan van één van de eerste damwanden.

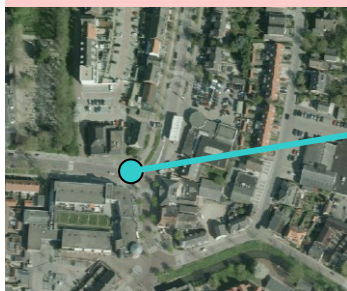
8. Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven

Ondersteuning middels een fonds voor uitplaatsing hinderlijke bedrijven (FUHB) om daarmee binnenstedelijke milieuhinder aan te pakken, is na de totstandkoming van het WBO programma gekoppeld aan de WBO doelstellingen. We zijn betrokken bij 13 projecten waarvoor tussen provincie Utrecht en betrokken gemeenten een FUHB overeenkomst is gesloten. Daarvan zijn er sinds 2009 vijf volledig afgerond. Zeven projecten lopen nog en zullen in 2014/2015 tot uitvoering komen. We helpen de gemeenten bij het beoordelen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid, de onderhandelingen en de contractering. Dat vergt maatwerk per project. Uitgangspunt bij de projecten is dat er sprake is van cofinanciering van bedrijf, gemeente en provincie om tot uitvoerbare projecten te komen.

De gevolgen van de crisis bij het bedrijfsleven (met name aanzien van de financiering) en de financiële positie bij gemeenten maakt het niet gemakkelijk om tot haalbare projecten te komen. In 2013 is er 1 nieuw project bijgekomen. Het betreft een project in de gemeente Wijk bij Duurstede, waarbij een garagebedrijf en tankstation wordt verplaatst naar de buitenrand van de stad en op de vertreklocatie ruimte ontstaat voor woningbouw.

Verder zijn we in 2013 gestart met een achttal verkenningen naar de haalbaarheid van nieuwe FUHB projecten, voornamelijk binnen de focusgemeenten. Die projecten vloeien voort uit de kennis die er binnen de provincie Utrecht aanwezig is over de knelpunten binnen de gemeenten en de gerichte gesprekken die in het kader van het WBO programma daarover worden gevoerd, teneinde te komen tot een gerichte inzet van FUHB middelen. Van de 8 lopende verkenningen zullen naar verwachting in 2014 een drietal projecten gaan leiden tot uitvoerbare FUHB projecten.

Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven



Autobedrijf Van Kerkhof & Visscher, de provincie Utrecht en de gemeente Wijk bij Duurstede hebben op 12 juli 2013 principe- overeenstemming bereikt over de verplaatsing van het garagebedrijf en bijbehorend tankstation naar de buitenrand van Wijk bij Duurstede. De gemeente wil in het vrijkomende gebied aan de Zandweg woningen realiseren.

Daarbij wordt ook de tijdelijk aan De Nieuwe Schakel verhuurde voormalige brandweerkazerne betrokken. Het vrijkomende terrein biedt straks kansen voor woningbouw op een bijzondere locatie. Hiermee wordt een flinke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald op deze plek vlak bij de binnenstad. De eerder onderzochte samenwerking met Woningstichting Volksbelang, die ook bezit heeft in het gebied (Hoogstraat), bleek onvoldoende voordelen op te leveren. Volksbelang heeft vanwege haar moeilijke financiële positie inmiddels besloten haar 13 huurwoningen in het gebied als kluswoningen te gaan verkopen. Naar verwachting kan de definitieve FUHB overeenkomst nog voor de zomer 2014 worden ondertekend. Uitvoering van de plannen zal in 2015 en 2016 plaatsvinden, nadat in 2014 al wordt gestart met de nieuwbouw van het te verplaatsen bedrijf aan de rand van Wijk bij Duurstede.

3. Bovenlokale woningmarktafstemming

Afstemming tussen gemeenten over vraag en aanbod met betrekking tot de woningmarkt is in de kadernota benoemd als één van de instrumenten die we inzetten. Gekozen is voor een aanpak via pilots, één in Amersfoort en één in Foodvalley.

In september 2013 hebben wij de Statencommissie Wonen Maatschappij en Cultuur geïnformeerd over de bevindingen en conclusies binnen dit thema. Hieronder wordt dit samengevat en aangevuld met de laatste bevindingen.

De onderzoeken binnen de pilots hebben de volgende inzichten opgeleverd:

1. Er is veelal geen sprake van één 'regionale woningmarkt'; er zijn wel subregionale of bovenlokale woningmarkten te onderscheiden;
2. Er is voor de korte termijn een stevige overprogrammering van woningbouw zichtbaar in bijna alle gemeenten;
3. Er blijkt dat er meer sprake is van concurrentie van woningbouwprojecten binnen gemeenten dan tussen gemeenten;
4. Concurrentie tussen regionale nieuwbouwprojecten is zo gering, dat de verwachting is dat regionale afstemming de korte termijn (2013-2017) niet tot extra of versnelde nieuwbouw gaat leiden.
5. Partijen zien vooral meerwaarde voor samenwerking op het gebied van kwaliteit, woonmilieus en doelgroepen op de lange(re) termijn. Daarbij is onderlinge informatievoorziening/verstrekking en een goede monitoring van projecten van belang.
6. Voor de lange termijn is voor de regio Amersfoort een verkennend onderzoek gestart, dit wordt medio 2014 afgerond.

Een effect van de pilots is dat gemeenten bewuster zijn van de lokale situatie en dat zij (nog harder) aan het werk zijn om lokale plannen bij te stellen of te faseren. Een ander belangrijk effect is dat gemeenten blijvend met elkaar in gesprek zijn en kennis uitwisselen over de woningbouwplanning en -productie. En daar vloeien ook heel concrete acties van de regio's uit voort, bijvoorbeeld op het terrein van levensloopbestendigheid (Woonbewust). Maar ook met betrekking tot regio marketing en de uniformering van de startersleningen.

Het is van provinciaal belang dat de woningbouwmogelijkheden zo goed mogelijk worden ingevuld, zodat ons woningaanbod aansluit bij de (toekomstige) behoefte. Daarvoor is onderlinge afstemming noodzakelijk. Daarom continueren wij onze faciliterende rol. De afstemming krijgt meer het karakter van een structureel proces. Dit past minder goed in een uitvoeringsprogramma. Daarom is ervoor gekozen dit thema voortaan te benaderen vanuit beleidsontwikkeling.

4. Kennisdeling & Nieuwe Netwerken

In de Kadernota 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. De activiteiten en instrumenten die we t.b.v. kennisdeling inzetten zijn:

- Woningmarkt Monitor
- Platform Woningmarkt
- Bestuurlijk versnellingsnetwerk
- Netwerk nieuwe financiële constructies: "FINC"

4.1 Monitor vraag en aanbod; kennis over vraag en aanbod op de woningmarkt

Om beter in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt, is beter zicht op vraag en aanbod in de woningmarkt nodig. Zowel wijzelf maar ook onze partners in het veld hebben hier behoefte aan. Daarom heeft Comanen in 2013, in opdracht van de provincie en in samenspraak met gemeenten en corporaties, een monitor vraag en aanbod ontwikkeld.

De woningmarktmonitor biedt inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op relevante thema's voor de woningmarkt. Naast informatie over de bevolking en de woningvoorraad biedt de monitor inzicht in de toekomstige behoefte aan verschillende woonmilieus en hoe die behoefte zich verhoudt tot de planvoorraad. Eind november 2013 is er een evaluatiebijeenkomst gehouden met een aantal actieve meedenkers. Naar aanleiding van de uitkomsten van de evaluatiebijeenkomst zijn we nu de woningmarktmonitor aan het optimaliseren.

Tweemaal per jaar worden op basis van de gegevens in de monitor, factsheets opgesteld met daarin de belangrijkste gegevens en trends over de woningmarkt in de provincie.

De informatie wordt op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau gepresenteerd en, waar beschikbaar, op het niveau van kernen. Gebruikers kunnen op eenvoudige wijze horizontaal (door de thema's) en verticaal (door de gebiedsniveaus) navigeren en zo inzoomen op de informatie die voor hen relevant is. Informatie uit verschillende bestaande bronnen is op een overzichtelijke manier bij elkaar gebracht en voor iedereen beschikbaar. De monitor is te vinden op www.wmm-provincie-utrecht.nl.

4.2 Platform Woningmarkt; Stof na de Bouwvak

Woensdag 3 oktober 2013 organiseerde de provincie het jaarlijkse Platform Woningmarkt, bestemd voor bestuurders en managers van alle uitvoerende partijen in de bouwkolom: gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, beleggers en makelaars.

Gastheer gedeputeerde Ralph de Vries stond stil bij het centrale thema van de dag, '**vernieuwing**'. Vervolgens werd het recent door de provincie Utrecht opgerichte Expertisenetwerk FINC (Financiële Innovatieve Constructies; zie ook paragraaf 4.4) gepresenteerd. Voor een kijkje in de keuken pitchten een aantal experts een vernieuwende financiële constructie.

In een duo-presentatie van Niels Sorel van het Planbureau voor de Leefomgeving en Thijs Reuten, stadsdeelwethouder in Amsterdam-



Oost, kwam zowel de theorie als de praktijk van 'organisch ontwikkelen' aan bod (zie ook paragraaf 4.3). Vol passie werd over de Amsterdamse aanpak in het Cruquiusgebied verteld. Een puur verhaal over de mooie, maar ook lastige kanten ervan. En, dat het vraagt om een nieuwe houding van bestuurders.



Bovendien was er een 'meet & great' met investeerders. In kleine groepjes ging men het gesprek aan met bekende, maar vooral ook nieuwe spelers in het veld. Aanwezig waren Bouwinvest, Syntrus Achmea, Strukton en MOD- Invest. Er werden geanimeerde gesprekken gevoerd, vervolgspraken gemaakt en soms direct zaken gedaan. Alleen al door de onverwachte en onorthodoxe connecties die zijn gemaakt was het platform een succes!

Het volgende Platform is gepland op 22 mei 2014 en zal worden gewijd aan het thema 'de woonconsument centraal'.

4.3 Bestuurlijk Versnellingsnetwerk

Naast het bovengenoemde brede Platform Woningmarkt is een kleiner bestuurlijk Versnellingsnetwerk actief vanaf november 2012. 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. Ieder vanuit zijn eigen rol.

In de afgelopen periode is het Versnellingsnetwerk weer twee keer bij elkaar geweest. In april 2013 is een excursie georganiseerd en zijn een aantal projecten in Amsterdam bezocht met transformatie, organische gebiedsontwikkeling en intensief ruimtegebruik als centrale thema's. In december 2013 is het netwerk bij elkaar gekomen om dieper in te gaan op het thema wonen-zorg.

Bestuurlijk Versnellingsnetwerk



"Ik ben vanaf de start lid van het Versnellingsnetwerk en ik zie dat het nieuwe mooie verbindingen oplevert, met een goed resultaat. Vanuit Jutphaas Wonen wilden wij een kantoorgebouw aan de Brinkwal in Nieuwegein, dat al 2,5 jaar leeg stond, duurzaam transformeren naar sociale woningen. Dankzij het Versnellingsnetwerk van de Provincie Utrecht is er een gesprek ontstaan tussen Jutphaas Wonen en de Triodos bank. En met een mooi resultaat! Want we hebben voor deze transformatie aan de Brinkwal een lening kunnen afsluiten met de Triodos bank. Voor de Triodos bank de eerste lening aan een

transformatie project van een corporatie met sociale huurwoningen. En voor ons ook een goede deal; voordeliger dan de BNG en de NWB (de waterschapsbank).

We hebben dit voormalige kantoorpand kunnen transformeren tot 25 zeer energiezuinige grondgebonden 2-kamer loftwoningen met een tuin voor jongeren en starters. Daarbij is zoveel mogelijk van het bestaande casco van het gebouw hergebruikt. En de toekomstige bewoners zijn vanaf het begin van het project actief betrokken bij keuzes en de ontwikkeling van hun woning. Ondertussen hebben we ook de transformatie van een tweede kantoor ter beoordeling bij de Triodos bank neergelegd."

Margaret Zeeman, directeur-bestuurder Jutphaas Wonen

4.4 Netwerk Financiële Innovatieve Constructies: FINC

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

Een belangrijke zoektocht van partijen is het vinden van nieuwe financieringen, omdat de traditionele manier van financieren voor een groot deel is vastgelopen. Om onszelf en alle andere partijen te helpen in deze zoektocht is een expertteam van financiële deskundigen opgezet, die 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. Belangrijk punt is dat de opgedane kennis en oplossingen nadrukkelijk gedeeld worden en zo elders tot nieuwe successen kunnen leiden.

FINC- expertisenetwerk Financieel Innovatieve Constructies

Het netwerk richt zich op het oplossen van financiële vraagstukken bij binnenstedelijke ontwikkeling, het lostrekken van nieuwe initiatieven, maar ook het vergaren, delen en borgen van die kennis. Elk vraagstuk heeft zijn specifieke kenmerken en knelpunten en vraagt om een andere benadering. Het traject staat in de basis vast maar hierbinnen is veel ruimte voor maatwerk. Gezamenlijk komen tot een gedragen en vooral werkbare oplossing staat voorop. Geen “papieradviezen” dus. Op elke vraag komt een antwoord bekeken vanuit de inhoud en de markt en dus niet perse vanuit de vraagsteller; een niet-gekleurd onafhankelijk advies.

Voor het netwerk zijn experts benaderd die elk vanuit hun eigen expertise met een open en integrale blik, onafhankelijk en op inhoud naar vraagstukken kijken en hun innovatieve blik inzetten om een stap verder te komen. Naast planeconomen, procesmanagers en deskundigen uit het vastgoed- en financieel management zijn ook juristen, fiscalisten en wetenschappers vertegenwoordigd.

Hoe werkt het en wat levert het op?

Partijen die aanlopen tegen financieel georiënteerde vraagstukken waardoor projecten of initiatieven niet van de grond komen kunnen bij FINC terecht. Dit geldt in principe voor alle partijen in de bouwketen: gemeenten, marktpartijen, instellingen of andere initiatiefnemers. Door middel van een gedegen voorselectie, waarbij de afbakening van het probleem c.q. het scherp krijgen van de vraag centraal staat, wordt bepaald of de vraag ook daadwerkelijk door FINC beantwoord kan worden. Het gaat vooral om multi-disciplinaire vraagstukken die gebaat zijn bij oplossingen vanuit verschillende invalshoeken. Ook het commitment van de ‘vraagsteller’ is van belang.

Voor de vraagstukken die uiteindelijk door het FINC behandeld worden, wordt per project/aanvraag een team samengesteld van 4 tot 5 experts die specifieke kennis hebben over de probleemstelling. Nadat iedere expert afzonderlijk het vraagstuk heeft bestudeerd, wordt deze kennis bijeengebracht in een zogenaamde “snelkookpan-sessie”. Het resultaat is een werkende oplossing voor het probleem. Bovendien kan deze oplossing worden opgeschaald tot een meer generieke oplossing die ook bij andere knelpunten kan worden ingezet. Ook kan de oplossing leiden tot extra instrumenten die kunnen worden ingezet binnen onze eigen uitvoeringsverordening.

De kosten voor een dergelijk adviestraject zullen variëren en worden zoveel mogelijk op basis van cofinanciering onder de provincie en de partij(en) die het vraagstuk inbrengen verdeeld.

FINC; ECOWIJK HOUTEN

Het eerste advies van FINC was een advies voor de Vereniging Ecowijk Houten. Deze vereniging ontwikkelt via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap een Ecowijk in Houten met circa 35 woningen. De vereniging wil daarbinnen ook enkele (sociale) huurwoningen realiseren zodat de wijk voor alle inkomensgroepen toegankelijk kan zijn. De Vereniging Ecowijk wil de huurwoningen in eigen beheer organiseren, ook omdat er vanuit de bestaande corporaties op dit moment geen belangstelling is. FINC heeft op verzoek van de Vereniging Ecowijk een advies uitgebracht over de financieel, fiscaal en juridische aspecten van een dergelijke nieuwe corporatievorm. Op basis van het FINC-advies kan de Ecowijk verder vorm geven aan de coöperatieve vereniging voor de huurwoningen.



Katja van der Valk, als extern CPO- adviseur vanuit Buildingcommunity betrokken bij de Ecowijk Houten.

'Het advies en de expertise van de adviseurs FINC heeft ervoor gezorgd dat er een helder beeld is ontstaan van de voor en nadelen van de diverse juridische eigendomsvormen. De te kiezen vorm moest zowel de belangen van de investeerders als die van de toekomstige huurders evenwichtig bedienen. Belastingtechnisch en qua risico's en aansprakelijkheid zitten aan dit vraagstuk veel verschillende kanten. Nu er een helder advies ligt dat vanuit diverse disciplines is belicht, is er voor de particuliere investeerders meer zekerheid gecreëerd om deel te nemen aan de nieuwe alternatieve woningcorporatie. De weg wordt hiermee vrijgemaakt voor een innovatieve constructie voor sociale huurwoningen, die – maatschappelijk gezien – een hoge relevantie heeft.'

5. Communicatie

5.1 Nieuwsbrief, Website en Social Media

De communicatie-instrumenten “nieuwsbrief”, de “website” en “social media” worden ingezet met twee doelen in het achterhoofd: 1. Verspreiding van kennis en inspiratie om vernieuwing in de woningmarktsector te stimuleren. 2. Duidelijkheid bieden aan partners wat de context is (strategische agenda en kernopgaven) waarbinnen wij onze provinciale rol en ondersteuning bij binnenstedelijke opgaven invullen. Het afgelopen jaar zijn vier nieuwsbrieven verspreid, via een mailing en de provinciale website. Daarnaast zijn diverse mijlpalen en communicatiemomenten via de website gecommuniceerd. Ook is twitter ingezet om mijlpalen te communiceren.

Naast deze instrumenten zetten we in op communicatie met partners door middel van werkbezoeken, netwerk- en informatiebijeenkomsten en het voeren van de dialoog.

5.2 Publicaties

Meer ruimte voor initiatief

Maart 2014 is de publicatie “Meer ruimte voor initiatief” uitgebracht door Platform 31⁶. De publicatie gaat over organische stedelijke ontwikkeling en de tussenstand hierin. Na een periode van vooral denken over nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling, hebben verschillende partijen de mouwen opgestroopt en zijn aan de slag gegaan. Ook wij als provincie Utrecht en programma WBO hebben deze handschoen opgepakt door te starten met drie pilots organische gebiedsontwikkeling in Woerden, Veenendaal en Houten. In deze publicatie komen projectleiders Stephanie van Schaik en Nicoline Hanny aan het woord. Ook Ralph de Vries geeft een korte toelichting bij deze manier van werken. De publicatie is te downloaden via:

<http://www.platform31.nl/publicaties/meer-ruimte-voor-initiatief>



⁶ Platform31 is een kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling. Platform 31 is de fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV.

6. Context uitvoering programma, accenten en vooruitblik

6.1 Een veranderende wereld: externe ontwikkelingen

Om met onze aanpak een zo groot mogelijk effect te bereiken, houden we ontwikkelingen in het werkveld voortdurend in de gaten en spelen we hierop in. Hieronder noemen we een aantal ontwikkelingen die in meer of mindere mate relevant zijn voor de uitvoering van het programma. In paragraaf 6.2 geven we aan waar we accenten verleggen in de uitvoering en wat we voor een volgende programmaperiode na 2015 als gewenste koerswijzigingen zien.

Licht optimisme over de woningmarkt

- Sinds de opstart van het programma WBO heeft de woningmarkt bijna onafgebroken op een dieptepunt gezeten. Sinds eind 2013 vertonen zich de eerste voorzichtige tekenen van herstel. Het aantal nieuw aangevraagde hypotheeklen en transacties blijft oplopen en de verkoopprijzen stabiliseren (in sommige steden stijgen ze zelfs licht). Zie ook de toelichting vanuit de provinciale woningmarktmonitor (www.wmm-provincie-utrecht.nl) aan het einde van deze paragraaf.
- De relatieve politieke rust op het woningdossier heeft effect. Denk bijvoorbeeld aan het Woonakkoord (2013) dat een fors aantal maatregelen omvat die de bouw en daarmee de werkgelegenheid stimuleren, energiebesparing bevorderen, starters helpen en scheefwonen tegengaan. In het woonakkoord is ook een beperking van de hypotheekafrek geregeld, waardoor de onzekerheid hierover niet meer als een zwaard van Damocles boven de markt hangt. Daardoor lijkt het consumentenvertrouwen in de woningmarkt zich te herstellen. De woningmarkt moet echter wel uit een diep dal komen. Ook is niet duidelijk in hoeverre de hiervoor genoemde trends zich daadwerkelijk gaan doorzetten. Zaken als aanscherping van de financieringsvoorwaarden blijven boven de markt hangen.
- Stel dat daadwerkelijk herstel optreedt, dan nog wordt 2014 een overgangsjaar. De woningbouwproductie (en werkgelegenheid in de bouw) blijft bijvoorbeeld naar verwachting nog dalen.

De rol van corporaties, betaalbaarheid, kwaliteit, leegstand en andere ontwikkelingen

- Er zijn plannen voor een vernieuwde inrichting van het corporatiestelsel (Herzieningswet). Het speelveld voor woningcorporaties wordt hiermee duidelijk afgebakend. Bijvoorbeeld dat corporaties zich moeten richten op hun kerктаak van het aanbieden van sociale huurwoningen aan mensen die daarvan afhankelijk zijn (hierdoor worden investeringen in bijvoorbeeld woonomgeving of koopsector lastig). De rijksmaatregelen uit het eerdere Woonakkoord zijn omstreden. Zo vindt de sector bijvoorbeeld dat er door de verhuurdersheffing geen geld overblijft voor investeringen in nieuwbouw en renovaties. Ook kan de betaalbaarheid van wonen extra onder druk komen te staan. Corporaties, vooral in dure woningmarktgebieden als Utrecht, trekken bijvoorbeeld de huren van de woningen op. Zeker als een nieuwe verhuurder de woning betreft, kan dat een flinke stijging zijn, vaak tot net onder de sociale huurgrens van € 699. De woningcorporaties zeggen zich hiertoe gedwongen te voelen door de verhuurdersheffing.
- De vraag naar vrije sector huurwoningen neemt toe. De komende jaren kan deze vraag zelfs explosief groeien, met name vanuit drie verschillende hoeken. De 65-plussers, starters op de woningmarkt die door tijdelijke arbeidscontracten geen koopwoning kunnen financieren en nieuwe woningzoekenden als gevolg van een toename van echtscheidingen.
- Er is een snel groeiende leegstand van commercieel en maatschappelijk vastgoed (zoals zorg, onderwijs). Leegstand beïnvloedt in negatieve zin de economische en sociale vitaliteit en leefbaarheid van binnensteden, wijkcentra en omliggende kleinere steden en dorpen. Het biedt tegelijkertijd ook kansen voor transformatie en herbesteding naar andere functies zoals wonen.

- Er is sprake van een transitie in de bouwketen en op de woningmarkt. Nieuwe spelers pakken hun kansen. Door andere processen (bijvoorbeeld organisch ontwikkelen) krijgen ondernemers en particuliere initiatiefnemers meer ruimte als partner. Ook ontstaan nieuwe investeerders (particuliere sector, fondsen, bedrijven en pensioenfondsen).
- Ook wordt hard gewerkt aan nieuwe financieringsconstructies. Omdat er aan de voorkant geen grote investeringen worden gedaan en beleggers zich deels terugtrekken, wordt steeds meer gedacht en gewerkt met cash-flows in plaats van de traditionele badkuipmethode/ grondexploitaties. Dit werkt vooral bij kleinschalige ontwikkelingen.
- Duurzaamheid komt steeds meer aan de orde, zeker nu de nadruk meer op de bestaande voorraad komt te liggen. Hoe gaan we daarmee om in de bestaande voorraad? Denk daarbij aan de benodigde energiebesparende maatregelen daarin. Ook het effectief en kwalitatief benutten van de (beperkte) ruimte in bestaande steden en dorpen is hierbij een onderwerp van gesprek.
- De precieze gevolgen van de scheiding van wonen en zorg zijn nog niet duidelijk, maar dat het veelomvattend zal zijn is helder. Hoe gaan we om met de zorg- (en woon)vraag van mensen die langer zelfstandig blijven wonen? De spanning tussen betaalbaarheid en kwaliteitsambities is bij deze onderwerpen steeds aan de orde.
- Binnenstedelijke kwaliteit komt meer onder druk te staan. Oorzaken zijn bijvoorbeeld de terugtrekkende rijksoverheid (ISV is gestopt), corporaties die terug gaan naar hun kerntaken en gemeenten die veel op hun bordje hebben (decentralisatie rijkstaken en problemen met eigen grondexploitaties). Ook is er minder investeringsgeld bij traditionele probleemeigenaren. Er zijn nog onvoldoende nieuwe partijen die een rol pakken waardoor er een vacuüm ontstaat. Onderhoud bestaand vastgoed en openbare ruimte staat daardoor onder druk, versterkt door groeiende leegstand.

Veranderende rol van gemeenten

- Er is sprake van een stagnatie van grootschalige ontwikkelingen op voormalige uitleglocaties zoals Vathorst, Leidsche Rijn en Veenendaal Oost. Dit kan grote financiële gevolgen hebben voor de betrokken gemeenten (en andere partijen). Naast onderhandelingen over risico's en het verdelen van verliezen, worden ook oplossingen gezocht. Denk daarbij aan zoals beter faseren, afboeken of consumentgericht bouwen (bijvoorbeeld PO/CPO) en een andere manier van ontwikkelen in de vorm van organische gebiedsontwikkeling.
- Steeds meer gemeenten staan mede door grondexploitaties financieel onder druk. Bij prioritering woningbouwlocaties hebben vooral eigen gronden voorrang. Naar zeggen is de oorzaak van stagnatie behalve de afnamecapaciteit, vaak de patstelling tussen partijen over verdeling risico's en verliezen (samenwerking).
- Gemeenten hebben focus op financiën en decentralisatie van 'zachte' taken (jeugdzorg, werk en langdurige zorg voor zieken en ouderen). Daardoor is er minder capaciteit voor de fysieke kant, die van oudsher juist zwaar vertegenwoordigd was.
- De gemeenteraadsverkiezingen hebben invloed gehad. Daardoor zijn soms grote beslissingen uitgesteld, terwijl in andere gevallen juist gestreefd is naar een resultaat dat op korte termijn, voor de verkiezingen, te realiseren was.
- De belangstelling voor organisch ontwikkelen groeit. Het stap-voor-stap ontwikkelen met ruimte voor initiatieven van onderop, staat meer in de belangstelling als mogelijke manier om beweging te brengen in vastgelopen projecten. Dit betekent dat de rol van gemeenten aan het veranderen is van sterk sturend naar faciliterend. We merken ook een toenemende vraag aan de provincie voor ondersteuning en kennisdeling uit de drie pilots.

Corporaties

Na een woelige periode concentreren de woningcorporaties zich weer op hun primaire taak; het verhuren, beheren en bouwen voor de “doelgroep” met de lage inkomens (€ 33.000 per jaar).

Uit de rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) blijkt dat het financieel risicoprofiel van corporaties in algemene zin is toegenomen. Zo is het als gevolg van het economische klimaat en de situatie op de woningmarkt moeilijker geworden om woningen te verkopen en werkt de opgelegde verhuurdersheffing en de saneringsheffing (naar aanleiding van het Vestia-debacle) slecht uit voor hun financiële positie. Het CFV heeft eind vorig jaar Mitros op grond van de financiële risico's onder verscherpt toezicht gesteld en daarmee verplicht tot het maken van een herstelplan met bezuinigingen. Dat kan bijvoorbeeld leiden tot het uitstellen of schrappen van belangrijke sloop/nieuwbouwprojecten, waar dan soms laag-niveau renovatie voor in de plaats komt. Voor Portaal is het verscherpte toezicht juist weer opgeheven.



Corporaties zijn actief bezig hun (bouw)kosten te reduceren en de koppeling te zoeken met duurzaamheid, bijvoorbeeld om de energielasten te verminderen (bijvoorbeeld “energienotuloze” woningen) en daarmee de woonlasten van de huurders te stabiliseren.

We hebben op reguliere basis overleg met de RWU, (de Regionale Woningcorporaties Utrecht). Gespreksonderwerpen zijn het “bouwen zonder onrendabele top”, de betaalbaarheid en in het kader van duurzaamheid, hoe met een pakket slimme ingrepen de energielasten bij renovatie omlaag kunnen worden gebracht. Het accent ligt op kennisdeling. Een concrete uitwerking is dat op verzoek van het RWU (omdat op dit moment er nog onvoldoende kennis en ervaring is) door de provincie een “wasstraat duurzaamheid” wordt opgezet. Daarin worden projecten beoordeeld door een team van deskundigen, met als resultaat een actieplan met advies inzake een verbeterde woning, een betere energieprestatie en een langere levensduur met bijbehorend financieel plaatje. Verder ondersteunt de provincie de procesgang bij diverse kluswoningprojecten.

Onderbouwing vanuit de woningmarktmonitor

Om de ontwikkeling op de woningmarkt in de provincie Utrecht te illustreren, volgen hieronder enkele cijfers uit de factsheet die is opgesteld door Companen op grond van de woningmarktmonitor (www.wmm-provincie-utrecht.nl). (Zie ook bijlage 2)

De eerder genoemde trend van voorzichtige stapjes van herstel van de woningmarkt, lijkt na een jarenlange periode van dalende woningprijzen, teruglopende transacties en minder gerealiseerde nieuwbouwwoningen daadwerkelijk door te zetten. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het aantal verleende bouwvergunningen. Sinds enkele jaren zijn de verleende bouwvergunningen in 2013 weer toegenomen. Het gaat om een toename van ongeveer 18%. Ook zien we een stijging van het aantal transacties binnen alle woningsegmenten terug. Vooral het aantal transacties in de bestaande koopvoorraad is toegenomen. In totaal zijn er in de tweede helft van 2013 ongeveer 5.170 woningen van eigenaar verwisseld, tegenover 3.470 woningen in de periode daarvoor. Toch is het herstel nog

broos, omdat het prijsherstel nog beperkt is. De gemiddelde transactieprijs is van € 247.000 in het eerste half jaar van 2013 gegroeid naar € 253.000 eind 2013. Als je inzoomt op de regio's, dan zie je dat de prijsstijging en de toename van het aantal transacties het sterkst in de regio BRU is. In de regio Amersfoort en de regio West-Utrecht is de gemiddelde transactieprijs zelfs nog iets gedaald.

De afgelopen periode is het aantal verhuringen in onze provincie (sterk) toegenomen, namelijk met 22%. Van 3.717 verhuringen in het 1^e half jaar van 2013 naar 4.593 verhuringen in het 2^e half jaar. De stijging deed zich met name voor in de regio Amersfoort en de regio BRU. In de regio Zuid-Oost is het aantal verhuringen stabiel en in West-Utrecht is het iets gedaald (-6%). Verder constateren we een daling van het aantal actief woningzoekenden in de provincie van ongeveer 14%. Het gaat hierbij om mensen die minimaal 1x hebben gereageerd op een huurwoning. We constateren dus een toename van het aantal verhuringen en een daling van het aantal actief woningzoekenden. Het lijkt er op dat de doorstroming in de sociale huur is toegenomen, maar dat meer mensen wachten met zoeken (reageren) naar een nieuwe woning. Dat is ook terug te zien in de toename van de wachttijd voor een huurwoning in de provincie Utrecht, namelijk van 6,0 jaar naar 6,3 jaar. Overigens is het niet zonder meer mogelijk om de wachttijd te vertalen naar druk op de woningmarkt. Niet alle gemeenten hanteren namelijk hetzelfde soort verdelingssysteem. Gemeente Soest hanteert bijvoorbeeld een lotingsmodel en daar ligt de gemiddelde wachttijd op 1,4 jaar.

6.2 Lichte accentverschuivingen in de huidige aanpak & blik op de toekomst

Hieronder geven wij een overzicht van vraagstukken die wij tegenkomen en die relevant zijn voor de uitvoering van de Kadernota 2012-2028. Daarbij is gekeken naar de betekenis hiervan voor de komende jaren (na 2015) en naar de betekenis voor het komend programmajaar. In de huidige collegeperiode vinden wij het belangrijk om focus te houden op de hoofdpoging (binnenstedelijke wonen), de drie ambities uit de kadernota en de subdoelen (zie pagina 6) en de aanpak met focusgemeenten en focusgebieden. Onderstaande vraagstukken hebben een relatie met de drie hoofddoelen van de kadernota en we voorzien dat deze van invloed zijn op de uitvoering van projecten uit ons programma. Zonder onze huidige focus uit het oog te verliezen, zullen we daarom, waar zich dat voordoet, de aanpak van deze problematiek in het komende jaar ondersteunen. Na 2015 zullen we onder andere op grond van deze externe ontwikkelingen bezien of de aanpak en beleidskaders geactualiseerd moeten worden.

1. Groeiende leegstand

Actuele feiten geven een beeld van explosieve groei van leegstaande gebouwen. Behalve kantoren gaat het om veelal om maatschappelijk vastgoed (zorgvastgoed, (rijks)monumentale panden, scholen, etc.) De schatting is dat leegstand van maatschappelijk vastgoed landelijk minimaal toeneemt tot 20 miljoen vierkante meters in 2030. Deze opkomende leegstand is inmiddels een groot maatschappelijk vraagstuk met grote impact op binnenstedelijke kwaliteit maar vaak ook een kans voor binnenstedelijke ontwikkeling. In toenemende mate vragen gemeenten ons om hen bij dit vraagstuk te ondersteunen.

Extra accent april 2014-april 2015

De programma-aanpak heeft als doelstelling effectief (her)gebruik van leegstaande gebouwen. Tot dusver richt het WBO programma zich vooral op kantoortransformatie. De aanpak van leegstand (transformatie) in een breder perspectief kan als een kans worden gezien voor binnenstedelijke ontwikkeling, kwaliteitsdoelen en binnenstedelijk wonen. Komend jaar zullen daarom ook vragen uit het veld m.b.t. leegstaand maatschappelijk vastgoed worden meegenomen in de aanpak. Qua focus geldt dat het moet gaan om vraagstukken die binnenstedelijk zijn en een relatie hebben met gebieden waar wonen onderdeel van uitmaakt. We richten ons **niet** op detailhandel (winkelleegstand).

2. Wonen & Zorg

Diverse ontwikkelingen lijken te leiden tot een snel groeiend tekort aan woningen waar zorg geleverd kan worden (bron Actiz: 50.000 in Utrecht) en (gedeeltelijke) leegstand van omvallende verpleeg en verzorgingshuizen (bron Berenschot: landelijk beeld = 800 van de 2000). Dit raakt de kadernota ambities betere afstemming vraag en aanbod en raakt het vraagstuk "groeiende leegstand bestaand vastgoed".

Extra accent april 2014-april 2015

Het onderwerp Wonen en zorg is in onze aanpak meegenomen onder de noemer duurzame toekomstbestendige ontwikkeling. Op grond van gesprekken met het werkveld, waaronder het versnellingsnetwerk en het Economic Board Utrecht (EBU), is bekeken of er meer nodig is. De conclusie is dat gemeenten (en Rijk) nu ruimte en positie nodig hebben om de nieuwe regelgeving uit te werken en goed vorm te geven. Extra provinciale ambities en opgaves ('nieuw beleid') gaat hen niet helpen. Naast de huidige meekoppelende aanpak (bij projecten en bij regionale woningmarktafstemming) zullen we wel aansluiting blijven zoeken bij de kennisopbouw van het EBU, verbinding leggen met onze netwerken en vinger aan de pols houden m.b.t. nieuwe ontwikkelingen. Wanneer kansen en expliciete vragen zich voordoen kunnen we enkele voorbeeld stellende woonzorgconcepten die vernieuwend zijn qua samenwerking en financieringsconstructies en grote waarde hebben voor het omringende binnenstedelijk gebied helpen een stap verder te komen. Dat geldt ook voor vernieuwende oplossingen voor leegkomend zorgvastgoed (zie onder 1).

3. Bestaande woningvoorraad in relatie tot binnenstedelijke kwaliteit

Steeds meer overheden zijn zich bewust van de verschuiving van “stad maken” (bouwen) naar “stad zijn” (onderhoud, transformatie en beheer). Ondanks de bewustwording is op dit moment sprake van achteruitgang van de bestaande woningvoorraad en binnenstedelijke woonkwaliteit. Dit wordt veroorzaakt doordat sloop-nieuwbouw plannen worden geschrapt, terwijl de panden, doordat ze op de nominatie stonden om te worden gesloopt, geruime tijd niet meer zijn onderhouden. Daarnaast trekken traditionele partijen (corporaties, gemeenten, rijk, maatschappelijke instellingen) zich (noodgedwongen) terug als ‘probleemeigenaar’ en investeerder in openbare ruimte en voorzieningen. Er zijn nog onvoldoende nieuwe partijen die een rol pakken waardoor er een vacuüm ontstaat.

Extra accent april 2014-april 2015

Het accent van het programma WBO ligt tot dusver vooral bij binnenstedelijke projecten waar sprake is van toevoeging van woningen. Gelet op de groeiende urgentie om binnenstedelijke kwaliteit te waarborgen en de wens van veel van onze partners om het bestaande vastgoed te verduurzamen, zullen we in onze aanpak ook ingaan op deze verduurzamingsvraagstukken en behoud van binnenstedelijke woonkwaliteit. Het zal dan vooral gaan om procesondersteuning. Ten eerste omdat onze middelen voor fysieke investeringen ontoereikend zijn, en ten tweede omdat we erin geloven dat ook hier een vernieuwingsslag gemaakt kan worden door samen met de markt nieuwe verdienmodellen te ontwikkelen. We bieden ondersteuning wanneer onze inspanning/bijdrage een doorslaggevende meerwaarde heeft, er een relatie is met een grotere gebiedsaanpak en vooral in gemeente waar onze focus ligt.

4. Ondersteuning bij vragen met betrekking tot voormalige uitleglocaties

Tot dusver ligt de focus van het programma op ontwikkelingen in het verstedelijkt gebied (PRS opgave ca. 32.500) en niet op de voormalige uitleglocaties zoals onder andere de VINEX-locaties als Vathorst en Leidsche Rijn (PRS opgave ca. 23.000). De reden hiertoe is dat realisatie in de ‘echte’ binnenstedelijke gebieden het meest complex is. Wanneer we de duurzame verstedelijkingsladder volgen, moet eerst binnenstedelijk worden gebouwd (zodat gebruik kan worden gemaakt van bestaande infra en voorzieningen en buitenruimte pas wordt aangetast als het niet anders kan). De huidige situatie is echter dat stagnatie in de voormalige uitleggebieden die al in ontwikkeling zijn (en waar dus ook al infra is aangelegd), grote problemen oplevert. Niet alleen financieel voor de desbetreffende gemeente maar ook voor bewoners (bouwputten en niet realiseren van voorzieningen).

Extra accent april 2014-april 2015

Daar waar wij merken dat deze problematiek hetzij de aanpak van de binnenstedelijke opgave belemmert, hetzij leidt tot een woon- en leefomgeving met aantoonbaar onvoldoende kwaliteit, willen wij ook in deze gebieden in situaties waar met een kleine impuls een versnelling mogelijk is ondersteuning bieden. Dit doen we alleen wanneer onze inspanning/bijdrage een doorslaggevende meerwaarde heeft en vooral in gemeente waar onze focus ligt.

6.3 Vervolg uitvoering

Projecten

Naast de bovengenoemde extra accenten die in de aanpak worden aangebracht, zal het komend jaar (april 2014-2015) onze focus komen te liggen op de realisatie van de lopende projecten. Daarnaast zullen waar mogelijk kansen die zich voordoen om te versnellen aangrijpen om zo de beweging op de woningmarkt te bevorderen.

Kennisdeling, netwerkontwikkeling en vernieuwing

Nu de woningmarkt lijkt aan te trekken, is het nog relevanter de vernieuwing die nodig is om tot een gezondere woningmarkt te komen door te voeren en te verankeren. Daarom zetten we ook komend jaar in op ondersteuning bij het toepassen van nieuwe financiële constructies, het toepassen van nieuwe vormen van opdrachtgeverschap en organisch ontwikkelen.

7. Financiën

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 wonen en binnenstedelijke ontwikkeling (WBO) 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.
- 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.
Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt is ondersteuning via de verordening passender dan directe risicodragende participatie in projecten. Tot op heden is het in deze vorm dan ook niet voorgekomen.

Daarnaast in 2013 besloten middels de najaarsrapportage het resterende bedrag van € 2,56 mln. van het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen in te zetten ten behoeve van de doelen van de kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling en derhalve toe te voegen aan het WBO-programma budget.

Tot slot zijn de resterende middelen ten behoeve van uitplaatsing hinderlijke bedrijven (FUHB) (4,17 mln.) gekoppeld aan WBO-doelen: binnenstedelijk ruimte creëren voor meer woningen en het verbeteren van de binnenstedelijke kwaliteit.

Peildatum 1 april 2014

| Periode 2012-2015 | WBO budget | Uitgaven* | Verplichtingen | Reserveringen** | Vrije ruimte |
|--|-------------------|----------------|------------------------|------------------|------------------|
| TOTAAL | 10.966.000 | 720.280 | 4.619.626 | 2.500.000 | 3.126.094 |
| Focusgemeenten ⁷ | | 164.007 | 4.204.500 75.000*** | 2.500.000 | |
| Versnellingen ⁸ | | 350.008 | 147.000 | - | |
| Procesondersteuning thematische projecten ⁹ | | 87.645 | 17.157 | - | |
| Kennisdeling & instrumentontwikkeling ¹⁰ | | 39.636 | 139.012 | - | |
| Overige programmakosten | | 78.984 | 36.957 | | |

* In 2013 zijn naast het WBO budget, de budgetten 'woningbouwproducties' en 'CPO' benut voor de bekostiging van activiteiten t.b.v. WBO doelen. Totale uitgave uit deze twee budgetten in 2013 is € 902.000.

** Reserveringen betreffen aanvragen die in voorbereiding zijn maar nog niet formeel zijn aangevraagd en verplicht. € 2,5 mln. is een reservering voor de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met gemeente Amersfoort. Subsidieaanvragen zijn op dit moment in voorbereiding.

*** Betreft reservering voor risicodekking t.b.v. een garantstelling.

⁷ Woerden, Veenendaal, Wijk bij Duurstede, Houten, Nieuwegein, Utrecht, Amersfoort

⁸ Betreft versnellingsimpulsen (in overige, niet-focus gemeenten).

⁹ procesmiddelen t.b.v. stimulering 'CPO & nieuwe vormen van opdrachtgeverschap', transformatie leegstand, organisch ontwikkelen, duurzame ontwikkeling en tijdelijk ruimtegebruik (overige gemeenten)

¹⁰ procesmiddelen voor o.a. monitorontwikkeling; FINC, Platform; Versnellingsnetwerk; publicaties

| Periode 2012-2015 (stand op 1 april 2014) | FUHB budget | Uitgaven | Verplichtingen | Reserveringen | Vrije ruimte |
|---|-------------|----------|----------------|---------------|--------------|
| Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven | 4.165.859 | 91.777 | 464.855,- | 1.784.000,- | 1.825.227,- |

Toelichting

Bij uitvoering van het programma wordt voortdurend gekeken naar een zo effectief mogelijke inzet van middelen. We dragen bij aan projecten waar belangrijke binnenstedelijke opgaven en kansen liggen, waar we de grootste opbrengst verwachten in het bereiken van de kadernotadoelen en waar onze inzet een aantoonbare meerwaarde heeft. Om effectief te kunnen zijn, kiezen we focus in onze aanpak en inzet van middelen. Met de gemeenten waar onze focus ligt zijn samenwerkingsagenda's opgesteld. De uitvoering van de agenda's is maatwerk. Per situatie wordt bekeken welke (financiële) ondersteuningsvorm het meest effectief is. Het gaat zowel om de uitvoering van de ontwikkeling van geselecteerde gebieden, als versnellingen en thematische ondersteuning. De opgaven in Utrecht en Amersfoort dragen dermate veel bij aan de kadernotadoelen en woningbouwproductie-opgave binnen de provincie, dat voor beide gemeenten 2,5 mln. euro is gereserveerd om de benodigde ondersteuning te kunnen bieden. Andere gemeenten worden op verzoek ondersteund op thema's en versnellingen.

Toepassing van de verordening WBO en nieuwe financiële constructies

Op peildatum 1 april 2014 is € 4,5 miljoen van het totale WBO budget gekoppeld aan de uitvoeringsverordening WBO. De verordening wordt ingezet op basis van maatwerk. Een kwart van dit budget is verleend (€ 1,15 mln.) aan verschillende projecten in verschillende ondersteuningsvormen. Hiervan is 15% procent verleend aan projecten in focusgemeenten en 10% in de overige gemeenten.

Omdat gewerkt wordt met een flexibele uitvoeringsverordening op basis van maatwerk, kunnen de middelen per project zo efficiënt mogelijk worden ingezet om de beste resultaten te behalen. Dit betekent dat vrijwel elke ondersteuning anders van aard is. Bijvoorbeeld:

Door omzetting van koopwoningen naar sociale of vrije sector-huurwoningen te ondersteunen sloten projecten beter aan op de directe vraag, zijn daardoor in een versnelling gekomen en worden op dit moment gerealiseerd.

Door bij te dragen aan de meerkosten voor fasering van ontwikkelingen kan een project in kleine plukjes van start gaan. Daardoor doorbreken we gestagneerde processen.

Door te investeren in een revolverend fonds worden CPO-groepen aan de voorkant geholpen krijgen zij het zetje om tot daadwerkelijke realisatie over te gaan.

Naast de verstrekte ondersteuningsimpulsen, zijn op dit moment aanvragen van 5 projecten behandeling en we verwachten dat deze op korte termijn tot een positieve beschikking te komen, voor in totaal € 0,65 mln. Hiermee komt het uitgegeven totaal op 40% van het beschikbare subsidieplafond.

Het komend jaar voorzien we een toename van aanvragen waaronder aanvragen van Amersfoort en Utrecht. We voorzien dat het subsidieplafond van € 4,5 mln. daardoor niet toereikend is. Daarom worden op dit moment voorbereidingen getroffen om, zodra de aanvragen tot beschikkingen zullen leiden, het subsidieplafond op te hogen met een bedrag van € 4,5 mln. uit het bestaande programmabudget van WBO. Dit bedrag is oorspronkelijk geraamd voor (risicodragende) participatie in complexe projecten en gebiedsontwikkeling. Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt hebben we tot op heden afgezien van daadwerkelijke, directe risicodragende participatie in projecten. Ook op korte termijn lijkt de situatie niet zodanig te veranderen dat dit wel gaat gebeuren. We kunnen de voor participatie bestemde middelen het komend jaar efficiënter en doelmatiger inzetten via de uitvoeringsverordening.

Doorkijkje besteding middelen april 2014 – april 2015

In 2013 is het restant van het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen van (€2.560.000) toegevoegd aan de WBO reserve. Het totale WBO budget is daarmee opgehoogd tot 13.526.000. De vrije ruimte voor de uitvoering van het programma 2014-2015 bedraagt daarmee €3.126.094+ €2.560.000 = €5.686.094. Op grond van onze programmafocus, actuele ontwikkelingen en vragen uit het veld hebben we een globale inschatting gemaakt over hoe de resterende middelen ingezet kunnen worden. De werkelijke inzet van middelen hangt af van de kansen en mogelijkheden die zich voordoen. Ook in het laatste jaar zullen we streven naar een zo effectief mogelijke inzet van middelen en het ontwikkelen van slimme financiële constructies die passen binnen de vigerende verordening.

| Resterende middelen € 5.686.094 | | |
|--|---|--|
| Woerden, Houten, Veenendaal, Nieuwegein, Wijk bij Duurstede | 2.500.000 (gemiddeld 5 ton per gemeente) | Vervolg uitvoering samenwerkingsafspraken focusgemeenten |
| Alle gemeenten | 1.200.000 | Constructies t.b.v. versnellingen |
| Alle gemeenten (excl. Amersfoort en Utrecht*) | 700.000 | Proceskosten transformatie (aanpak leegstand kantoren en maatschappelijk vastgoed) |
| Overige gemeenten (naast focusgemeenten) | 700.000 | Proceskosten thematische ondersteuning |
| Kennis en netwerkontwikkeling | 350.000 | 1. Platform Woningmarkt, 2. Monitor vraag & aanbod, 3. Versnellingsnetwerk, 4. FINC, 5. Onderzoekskosten, 6. publicaties, 7. inhuur deskundigen; etc |
| Flexibele ruimte voor onvoorziene kansen & vragen uit het veld | 236.094 | |

* Bij Amersfoort en Utrecht maken de proceskosten t.b.v. transformatie onderdeel uit van de reservering van 2,5 mln euro per gemeente aan ondersteuningsmiddelen