

Vervolgotitie Bouwen en Wonen

maart 2009

Hoofdstuk 1. Aanleiding en uitgangspunten

1.1 Voorgeschiedenis

Op 2 juni 2008 is in de gezamenlijke statencommissie WMC/RGW vastgesteld dat het Plan van Aanpak Bouwstagnatie (van september 2006, met 15 concrete acties) in de periode 2006-2008 door ons college volledig is uitgevoerd. Als sluitstuk hebben wij met deze commissie de Notitie Bouwen en Wonen besproken. Zoals met Provinciale Staten overeengekomen is aangegeven in hoeverre begin 2008 de woningbouwproductie tot 2015 op koers ligt (met uitgangspunt 3% woningtekort in 2015) en welke mogelijkheden/keuzen er voorliggen. Hiervoor is de woningbehoefte in 2015 getalsmatig via de zgn. streekplanmethode benaderd. De constatering was dat de raming van het woningtekort op ca. 32.000 woningen uitkomt, vooral geconcentreerd in het stadsgewest Utrecht. Vervolgens is in de notitie een aantal vervolgstappen uitgewerkt om extra woningbouw (binnen bandbreedtes) voor 2015 te realiseren. Algemene steun was er voor het scenario van 7.000 extra woningen.

Afgesproken is dat wij ten behoeve van een nadere uitwerking met een vervolgotitie in het najaar van 2008 (in lijn met het Coalitieakkoord "Accent 2008" is dit nu voorjaar 2009 geworden) zouden komen.

In Provinciale Staten van 4 juli 2008 is vervolgens, naar aanleiding van de discussie over het aantal te realiseren woningen, de motie "Rijnenburg" aangenomen. Hierin is gevraagd om duidelijkheid te verkrijgen over de mogelijkheid van een hogere bouwopgave in Rijnenburg, rekening houdend met de verkeersontsluiting, de waterproblematiek en de groenontwikkeling

1.2 Actuele uitgangspunten beleid m.b.t. de woningbehoefte in 2015

In ons coalitieakkoord "Accent 2008 slagvaardig verder", hebben wij afstand genomen van de discussie over rekenmodellen om de woningbehoefte te benaderen. Het leidt geen twijfel dat deze provincie een grote woningbehoefte kent en een tekort van welke omvang dan ook zal blijven houden. Ook de combinatie van de huidige economische recessie en de kredietcrisis verandert daar niets aan omdat dit, los van de hevigheid, toch een conjuncturele ontwikkeling is die na verloop van tijd zal overgaan, zo leert de geschiedenis. Overigens hebben wij om de effecten hiervan te bestrijden al enige maatregelen ingezet die vooral op de korte termijn resultaten opleveren (zie paragraaf 2.2) is onze verwachting.

Ons uitgangspunt voor het bepalen van het aantal woningen zijn de ruimtelijke mogelijkheden, de woningbehoefte en mobiliteit. Om de landelijke en groene omgeving te sparen willen wij de bouwopgave zoveel mogelijk in de steden en de dorpen realiseren. Wij geven prioriteit aan verdichting, inbreiden, herstructurering en transformaties. De provincie zal daarom in samenhang met de gemeentelijke middelen en rijksbijdragen eraan meewerken binnenstedelijke locaties "bouwrijp" te maken. Als instrumenten daarvoor zetten wij een mix in van geld, kennis/expertise en samenwerking om gemeenten hierbij te ondersteunen. Als leidraad voor de volgorde van bouwen, zoals verwoord in Accent 2008, hanteren wij de volgorde 1) binnenstedelijk en VINEX-locaties, 2) binnen de rode contouren, 3) aan randen bestaande kernen, in geval van oprekken van de contouren en 4) optimalisatie Rijnenburg (zie bespreking in commissie RGW van 9 maart 2009).

Voor de periode na 2015 tot 2030 zal in het kader van de (concept)Ontwikkelingsvisie Noordvleugel - Utrecht 2015-2030 (Eindbalans) naar oplossingen worden gezocht, waaronder de kansrijkheid van de A12-zone (tussengebied Utrecht-Zuid, Nieuwegein en Houten). In het NV-gebied gaat het om ruimte voor 65.000 woningen, waarbij voor 15.000 woningen een beroep wordt gedaan op het aangrenzende deel van Flevoland (conform besluit Rijk in 2006).

1.3 Woningbehoefte en mogelijkheden om het woningtekort in te lopen d.d. mei 2008

In de "Notitie Bouwen en Wonen" van mei 2008 is gerekend met een tekort in deze provincie van ca. 32.000 woningen in 2015 (een tekort op basis van de prognose 2007 van ca. 6%). Hiervoor is uitgegaan van een woningbouwproductie in de periode 2005-2015 van ruim 73.000 woningen. Zoals aangegeven was er steun voor het benutten van een extra aantal van in totaal 7.000 woningen dat met inzet van par-

tijen haalbaar zou kunnen worden. De totale productie voor deze periode zou daarmee op ca. 80.000 woningen moeten komen (een tekort op basis van de prognose 2007 van ca. 4,6 %).

1.4 Nieuwe situatie op de woningmarkt d.d. maart 2009

De kredietcrisis en in het verlengde daarvan de economische recessie hebben eind 2008/begin 2009 een groot negatief effect op de financiële positie van de “bouwende partijen” gehad. Naar verwachting is dat samen met het afnemende consumentenvertrouwen verantwoordelijk voor een vermindering van eenderde tot een halvering van de woningbouwproductie voor de jaren tot 2011/2012 (o.a. uit verwachtingen EIB rapport, januari 2009).

Daarna is het ongewis en hangt het samen met het herstel op landelijk/mondiaal niveau. Maatregelen van overheden zullen slechts beperkte effecten op de korte termijn hebben (zie paragraaf 2.2). Zorgelijk is ook dat belangrijke (regionale) bouwbedrijven in problemen komen en dreigen om te vallen. Ook woningcorporaties hebben te maken met financieringsproblemen c.q. realisatieproblemen.

Het mag nu duidelijk zijn dat op de betrekkelijk korte termijn van 2009 tot 2015 een productie in de orde van ca. 55.000 woningen voor 6 jaren niet meer haalbaar is (=80.000 minus opleveringen 2005-2007 en schatting voor 2008). Dan zou het moeten gaan om ruim 9.000 woningen per jaar. Alle zeilen zullen dus moeten worden bijgezet om zoveel mogelijk van de bestaande woningbouwcapaciteit binnen de rode contouren voor 2015 te ontwikkelen en realiseren. De ambities zullen onvermijdelijk moeten worden bijgesteld en naast versnelling, tevens gericht worden op het voorkomen van planvertraging en planuitval. In feite wordt de ruimtelijke plancapaciteit dus wel in stand gehouden of vergroot, maar is de tijdsfactor (om bijvoorbeeld het woningtekort in 2015 tot 4,6% te reduceren) nu nog minder te beïnvloeden. Het is wel zo dat op een later moment, bijvoorbeeld in 2018, met een hogere woningproductie weer meer richting een redelijke dekking van de woningbehoefte ingelopen kan worden.

Het zal veel inspanning vergen om de gevolgen van de kredietcrisis en de economische recessie per 2015 te beperken en een deel van de beschikbare streekplancapaciteit zal pas daarna in woningbouw kunnen worden omgezet.

1.5 Relatie met binnenstedelijke opgave in het kader van de NV-Utrecht na 2015

Het samenwerkingsverband NV Utrecht heeft de concept-Eindbalans gepresenteerd van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030. Deze integrale visie biedt zicht op de toekomstige samenhangende ontwikkeling van wonen en werken, de groenblauwe opgaven en de bereikbaarheidsvraagstukken in het NV Utrecht gebied. Discussiepunt is het spanningsveld tussen de groenblauwe kwaliteiten van het gebied en de verstedelijkingsopgave. De Eindbalans wordt door de achterbannen en minister Cramer op hoofdlijnen gedragen (zie PS van 26 maart 2009).

In de Ontwikkelingsvisie zijn ondermeer gegevens over de woningbouwopgave (de gewenste groei van het aantal woningen) en de woningbouwmogelijkheden in de periode 2015-2030 opgenomen.

	Gewenste groei aantal woningen 2015-2030	Mogelijkheden in bebouwd gebied 2015-2030 *)	Mogelijkheden buiten bebouwd gebied 2015-2030 *)	Mogelijkheden totaal 2015-2030
Stadsgewest Utrecht	41.000	26.500	10.500	37.000
Gewest Eemland	14.000	4.800	7.400	12.200
Gewest Gooi en Vechtstreek	10.500	4.500	0	4.500
Flevoland/Almere			15.000	15.000
Noordvleugel Utrecht (excl. Almere)		35.800 = 67%	17.900 = 33%	53.700
Noordvleugel Utrecht (incl. Almere)	65.500	35.800	32.900	68.700

*) In bebouwd gebied komt overeen met bouwen binnen de rode contouren van het Streekplan.

Naast de woningbouwopgave van de NV-regio is er binnen de provincie Utrecht nog een opgave voor de deelgebieden Zuidoost en West Utrecht. In de periode 2015-2030 gaat het voor dit overige deel van de provincie Utrecht indicatief om ruim 15.000 woningen.

Bovenstaande tabel laat zien dat 67% van de woningbouw wordt voorzien binnen de rode contouren en dus 33% als nieuwe uitleg (exclusief Almere). Van de binnenstedelijke ambities (totaal 35.800) is bijna de helft (ruim 17.000) voorzien in de eerste 5 jaar (2015-2020). In de volgende 10 jaar (2020-2030) zijn de overige 18.000 voorzien. Daarmee is duidelijk dat de nadruk in de fasering op de eerste periode ligt.

Voor de periode direct na 2015 zal de realisatie van de binnenstedelijke NV-opgave (periode 2015-2020/2020-2030) bijzonder veel inzet vragen van alle relevante partijen.

1.6 Balans op dit moment en de uitgangspunten voor deze notitie

Het is duidelijk dat het woningtekort in 2015 groot is omdat de productie voor 2005-2015 van ca. 80.000 woningen niet zal worden gehaald. De situatie op dit moment is dat het aantal transacties op de woningmarkt sterk is gedaald en het aantal nieuw opgeleverde woningen onherroepelijk zal teruglopen. Doordat mensen moeilijker een hypotheek rond kunnen krijgen, minder kunnen lenen en niet willen kopen voordat ze hun eigen woning verkocht hebben, stagneert de doorstroming op de woningmarkt. Juist terwijl er in deze tijden meer vraag is naar goedkopere koopwoningen komen deze minder vrij. Vooral aan de onderkant van de woningmarkt, betaalbare koop en sociale huur, loopt deze vast.

Pas voor 2012 verwacht het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid een herstel van de bouwproductie. Ook vanaf 2015 zal het veel inspanningen vergen om de nog niet gerealiseerde streekplancapaciteit en die in het kader van NV-Utrecht te realiseren.

Het uitgangspunt voor deze notitie is dus dat vanuit ons beleid met betrekking tot de woningbehoefte in 2015, de provincie alle inspanningen moet richten op nieuwe binnenstedelijke woningbouw mogelijkheden en daarbij de druk op de daadwerkelijke realisatie maximaal moet blijven houden. Het is daarbij van groot belang om in te zetten op het beperken van de effecten van de kredietcrisis en de economische recessie op de woningbouwproductie en te bezien of er ook nieuwe kansen in beeld komen.

In de twee volgende hoofdstukken gaan we dit nader bekijken aan de hand van de ons ter beschikking staande instrumenten (hoofdstuk 2) en de mogelijkheden die er via capaciteitsuitbreiding op locaties liggen (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 2: Mogelijkheden via instrumenten

2.1 Inspanningen ten behoeve van de binnenstedelijke woningbouw

In onze met gemeenten vastgestelde **Samenwerkingsagenda** worden verschillende thema's gezamenlijk opgepakt; o.a. op het gebied van: stedelijke vernieuwing, verplaatsing van hinderlijke bedrijven, leefbaarheid kleine kernen en herstructurering bedrijventerreinen. Voor de uitvoering van de samenwerkingsagenda zijn verschillende fondsen opgesteld, zoals het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen.

Met het provinciaal Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (SBW) heeft deze provincie een krachtig instrument om gemeenten financieel te ondersteunen bij het op korte termijn realiseren van die binnenstedelijke woningbouwopgave. Met een budget van € 60 miljoen is het doel (het versnellen van) een efficiënte benutting van het binnenstedelijk gebied (binnen rode contouren) om daarmee de druk op het buitengebied te doen afnemen. Een ander doel is tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls aan het stedelijk gebied te geven, mede om binnenstedelijk een aantrekkelijk woon- en leefmilieu te kunnen (blijven) bieden voor de verschillende doelgroepen. Ook het behouden of weer herstellen van een evenwichtige sociale mix is daarbij van belang.

Nadrukkelijk wordt onderkend dat het realiseren van binnenstedelijke woningen doorgaans complex is met lange procedures (sloop-nieuwbouw, functieverandering) door conflicterende belangen en knellende wet- en regelgeving. Maar geld, deskundigheid en organisatiekracht zijn (vooral bij gemeenten) ook veelvuldig het struikelblok. Binnen het fonds zijn 4 budgetten (€ 30 miljoen voor bevordering netto toevoeging binnenstedelijke woningbouw; € 9 miljoen voor stedelijke vernieuwingsactiviteiten, o.a. bereikbaarheid en gevarieerd aanbod doelgroepen; € 11 miljoen voor 11 suburbane gemeenten met een specifieke sociaal/ economische problematiek en € 10 miljoen voor ondersteuning van de 5 Krachtwijken). Met het eerste budget van € 30 miljoen en € 5.000 per woning, kunnen ca. 6.000 woningen worden versneld worden gerealiseerd..

Inmiddels is de 1^e tranche van € 27,5 miljoen beschikbaar gesteld: 130 aanvragen voor projecten voor € 17,5 miljoen en € 10 miljoen voor 5 Krachtwijken; in juni 2009 volgt de 2^e tranche. Voor budget 1 is in het kader van de kredietcrisis het afrekenmoment "start bouw" verlegd naar 31 december 2012.

Ook het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven wordt ingezet voor onder andere projecten uit de samenwerkingsagenda. Er is € 15 miljoen te verdelen. De bedoeling is dat hiermee in eerste instantie een oplossing wordt gezocht voor de toekomst van met name (zware) industriebedrijven, waarvoor de provincie vergunningverlener en toezichthouder is. Het fonds is bedoeld als een middel om onderhandelingen met ondernemers los te trekken en mee te betalen op onrendabele kosten van de overheid. In veel gevallen levert verplaatsing van deze bedrijven nieuwe ruimte op voor woningbouw. De besluitvorming van dit fonds loopt parallel met het fonds Stedelijk Bouwen en Wonen. Voorlopig is de enige toezegging die gedaan is voor het project Kuststrook/Oostmaat in Bunschoten.

Conclusie: Met de inzet van deze provinciale middelen wordt de binnenstedelijke woningbouw direct bevorderd. Het effect is nu vooral gericht op het voorkomen van planvertraging en –uitval.

2.2 Maatregelen kredietcrisis

Een belangrijk effect van de economische recessie is het vastlopen van de landelijke woningmarkt. De totale vraag naar nieuwe woningen is scherp teruggevallen omdat kopers moeilijker aan een hypotheek kunnen komen en een grote onzekerheid hebben over de verkoop van hun huidige woning. Bepaalde typen woningen blijven ook in Utrecht natuurlijk onverminderd populair. Verwacht mag worden dat bij een herstel van de economie de woningvraag sterk zal toenemen en er door grote tekorten op de Utrechtse woningmarkt een prijsexplosie zal ontstaan. De provincie kan een belangrijke intermediaire rol spelen. Er is met gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en de bouwsector overleg gaande over mogelijke steun van de provincie. Op basis van dit overleg zullen wij voorstellen ontwikkelen voor het los-trekken van woningbouwprojecten. Vaak kunnen door aanpassing van voorwaarden (omzetting van koop naar huur/koop, nieuwe private investeerders, regeling grondafname etc.) projecten alsnog doorgaan. Een voorbeeld van een gemeente die in het kader van de stagnerende woningmarkt actie onderneemt is de Wijk bij Duurstede die nu meer bouwgrond direct aan particulieren verkoopt.

Een “Knelpuntenpot” kan hierbij een belangrijke rol kan spelen. Met een “Knelpuntenpot” (een flexibel budget dat voorziet in ‘zachte leningen’) kan de provincie geld inzetten wanneer bouwprojecten onvoorzien dreigen vast te lopen of vastlopen. De wijze waarop de knelpuntenpot wordt ingezet en de uitvoering, is op dit moment nog onduidelijk. Het doel van de knelpuntenpot is tweeledig. Door het opgang houden van de bouwproductie lopen de woningtekorten minder hoog op en wordt de werkgelegenheid in de bouw gestimuleerd. Het is in feite een ‘doorlopende 3^e tranche’ van het bestaande Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (SBW), maar dan gericht op het geval dat een project te maken krijgt met vertraging en knelpunten als gevolg van de financiële crisis ná de sluitingsdatum van het Fonds SBW (15 april 2009).

De Knelpuntenpot kan worden gevuld met een bedrag dat tegen een marktconforme rente tijdelijk onttrokken wordt aan de liquide middelen van de provincie. Dit zou naar schatting in totaal ca. €20 miljoen¹ kunnen opleveren (gemiddeld zo’n 400 tot 500 woningen per jaar kunnen mogelijk nu wel doorgaan!). De kosten worden binnen het Fonds SBW opgevangen.

Conclusie: Binnen de provinciale mogelijkheden wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van de negatieve effecten van de kredietcrises en de economische recessie op de woningbouwproductie. Dit in aanvulling op de maatregelen die bijvoorbeeld de steden Utrecht en Amersfoort en het rijk voorbereiden.

2.3 Inspanningen vanuit het Ruimtelijke Actieprogramma 2008-2011

Het Ruimtelijk Actieprogramma 2008-2011 (RAP) richt zich op ruimtelijke projecten die niet of lastig van de grond komen, projecten die vanwege het multidisciplinaire en/of bovenlokale karakter niet elders geprogrammeerd worden en projecten die bijdrage aan onze inhoudelijke prioriteiten. De projecten zijn zodanig gekozen dat zij ‘het gat’ overbruggen tussen beleid en uitvoering. Eén van de zes projecten van het RAP is “Offensief Binnenstedelijke woningbouwlocaties”. Dit past binnen de hoge ambities om een groot deel van de woningbehoefte binnen steden te realiseren zodat er minder (nieuwe) locaties in het buitengebied nodig zijn. Hiervoor is het nodig dat de voorraad binnenstedelijke locaties waar op middellange termijn gebouwd kan worden wordt aangevuld. De winst ligt in het voortraject (de huidige pré-projectfase brengen naar een planologisch verankerde woningbouwlocatie).

In overleg is gekozen voor 4 grote binnenstedelijke en complexe (transformatie-)locaties: Merwedekanaalzone en de Cartesiusdriehoek/2e Daalsedijk in Utrecht en de Kop van Isselt en Wagenwerkplaats/NS-emplacement in Amersfoort. Daarmee wordt de voorraad binnenstedelijke woningbouwlocaties, voor de langere termijn, aangevuld. De ervaring die wij hierbij opdoen kunnen in de toekomst weer elders inzetten. Er zijn afspraken gemaakt over de wijze van samenwerking, de inzet van middelen en de te behalen resultaten. De provincie stelt ten behoeve van de locatieontwikkeling capaciteit, geld en/of expertise beschikbaar waardoor bepaalde activiteiten sneller kunnen worden opgepakt. Maar ook door participatie in het project en door een gecoördineerde provinciale inzet. Tevens is een gezamenlijke inzet van gemeente en provincie naar andere partijen mogelijk. In de eerste helft van 2009 wordt dit bestuurlijk bezegeld met een subsidietoekenning en de ondertekening van samenwerkingsovereenkomsten.

Conclusie: Met deze inzet vanuit het RAP 2008-2011 toont de provincie zich van begin af aan als partner. Hiermee worden enkele grootschalige binnenstedelijke locaties in Utrecht en Amersfoort van de pré-projectfase naar de procedure voor planologische verankering gebracht en dus als het ware “in de tijd” naar voren gehaald.

2.4 Inspanningen om de woningbouw aan de gang te houden

Aanjaagteam Woningbouw

Het Aanjaagteam Woningbouw blijkt een goed instrument om de woningbouw in de provincie aan te jagen’ c.q. op gang te houden. Het aanjaagteam werkt met een pool van uiteenlopende deskundigheid die op afroep beschikbaar is om gemeenten tijdelijk te ondersteunen op het gebied van woningbouw. Het gaat dan om bijvoorbeeld procesmanagers, projectleiders, mediators, planeconomen en bouwkos-

¹ De constructie met het tijdelijk onttrekken van liquide middelen tegen een interne rentevergoeding van 4,5% is eerder gebruikt bij het Startersfonds provincie Utrecht (PS2009WMC01)

tenadviseurs. Ook worden quick scans aan gemeenten aangeboden om te bezien of op korte termijn een locatie voor woningbouw kansrijk is. Op deze wijze zijn inmiddels zo'n 23 gemeenten ondersteund. Dit is goed voor de versnelling van de realisatie c.q. het voorkomen van vertraging van zo'n ruim 2.000 woningen. In de meeste gemeenten worden drie à vier projecten door de ingeschakelde deskundige versneld. Sommige gemeenten hebben al meerdere keren een beroep gedaan op ons voor ondersteuning vanuit de deskundigenpool.

Wel Thuis!

Binnen het programma Wel Thuis! ondersteunt de provincie gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties om meer toegankelijke woningen met welzijn en zorg te realiseren. Gezien de vergrijzing ontstaat er de komende jaren een grote behoefte aan passende woonvoorzieningen voor senioren. In de afgelopen periode zijn binnen het programma Wel Thuis goede resultaten op dit terrein geboekt en ligt de realisatie van het aantal toegankelijke woningen en de daarbij horende zorg/welzijnsvoorzieningen 'op schema'.

Het aantal te realiseren zorgwoningen (woningen met mogelijkheid van 24-uurzorg) blijft achter bij de te verwachten vraag. Binnen het programma Wel Thuis! wordt daarom de komende periode daar extra op ingezet.

Transformatie

Het ontwikkelen van kennis op het gebied van transformatie van werklocaties (bedrijven, kantoren) is een ander gebied waar winst te bepalen is. Door visie uit te dragen en informatie te delen, kan mogelijk een vliegwieleffect ontstaan. Transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar woningen betekent efficiënt ruimtegebruik binnen de rode contouren. In de provincie staan nu veel kantoren (structureel) leeg. Een substantieel deel hiervan is potentieel geschikt voor transformatie naar woningen. Binnen het aanjaagteam is in het voorjaar van 2008 een 'projectleider transformatie' aangesteld. Deze projectleider brengt in kaart welke factoren knelpunten opleveren. Hiervoor wordt onder andere samengewerkt met het ministerie van VROM. Daarnaast wordt contact gelegd met alle gemeenten waar transformatie een rol zou kunnen spelen. Ook worden er over dit onderwerp bijeenkomsten georganiseerd voor gemeenten, o.a. over het transformatie-instrument 'de transformatiewijzer' (juli 2008) en een werkbijeenkomst over structurele leegstand van kantoren en transformatiemogelijkheden (februari 2009). De laatste bijeenkomst leverde op dat er een goede voedingsbodem voor transformatie en herontwikkeling is. Veel kantoren staan leeg terwijl de woningnood, ondanks de crisis, nog altijd hoog is.

Wij zijn doende een taskforce kantoortransformatie op te richten met VROM, gemeenten en marktpartijen om 2 tot 5 concrete projecten als pilot uit te voeren. Op basis van de ervaringen wordt een toolkit voor gemeenten en marktpartijen opgesteld ten behoeve van praktische oplossingen voor standaardproblemen bij transformatie. Daarnaast zal worden gekeken naar de mogelijkheden van een leegstandskaart/kansenkaart naar Amsterdams voorbeeld. Hiermee kunnen de ontwikkelingen op de kantorenmarkt goed gemonitord worden en kansen benut worden om op het goede moment het initiatief tot transformatie te gaan nemen.

Andere voorbeelden van concrete projecten zijn o.a. een scan voor een gebouw in de gemeente Utrecht, een geluidsadvies voor een ander kantoorgebouw en een tweetal 'wonen boven winkels'-transformatieprojecten van de Stichting Tijdelijk Wonen.

Verder zijn wij in overleg met de Vereniging Wonen boven winkels Nederland (door VROM/WWI ingeschakeld t.b.v. de "Kennimpuls Transformatie leegstand vastgoed") over o.a. het opstellen van zogenaamde regioprofielen. Deze geven de kansen en mogelijkheden van specifieke doelgroepen aan en zijn te combineren met de mogelijkheden van eigenaren/beleggers en de gebruikers van de betreffende panden.

Conclusie: De provincie richt dit jaar een taskforce kantoortransformatie op en voert enkele pilots uit om gemeenten en marktpartijen beter toe te rusten. Ook wordt een leegstands/kansenkaart ontwikkeld en bijgehouden. De provincie oriënteert zich op de mogelijkheden van wonen boven winkels.

Duurzaam bouwen

Het kan voor de hand liggen om als gevolg van de kredietcrisis en de economische recessie projecten kansrijker te maken door te bezuinigen op duurzaamheid. Maar juist duurzaam bouwen zorgt voor meer wooncomfort met lagere woonlasten. Duurzaam bouwen is dan ook een belangrijke opgave. De provincie heeft hiervoor een consultantschap om gemeenten te ondersteunen bij het opstellen van beleid voor duurzaam bouwen. Daarnaast is het aanjaagteam actief bezig met het verspreiden van kennis op het gebied van duurzaamheid, bijvoorbeeld door KWO onder de aandacht te brengen.

Vanuit het Klimaatprogramma wordt Rijnenburg als pilot ontwikkelingslocatie gebruikt waar ingezet wordt op onder andere klimaatbestendigheid en duurzaam waterbeheer.

Conclusie: De inzet van het aanjaagteam en de deskundigenpool is een succesvol instrument om de “woningbouwmachine” aan de gang te krijgen en vooral te houden en via maatwerk ondersteuning en kennis ter beschikking te stellen. Als dat door de duur en de intensiteit van de recessie nodig is en de vraag vanuit gemeenten zo blijft, zal het aanjaagteam (binnen de beschikbare mogelijkheden) worden versterkt.

2.5 Inventarisatie nieuwe nog onbekende mogelijkheden voor binnenstedelijke woningbouw

Wij hebben in de afgelopen maanden een ambtelijke inventarisatie gehouden onder gemeenten en enkele betrokken marktpartijen. Doel daarvan was te onderzoeken of er nog nieuwe en onorthodoxe mogelijkheden voor woningbouw zijn binnen de rode contouren. Projecten die nu (nog) niet op de planning staan (ook niet in kader van NV-Utrecht). Er is vanwege de vertrouwelijkheid geen overzichtslijst opgesteld met potentiële woningbouw mogelijkheden.

Het resultaat is dat er weinig onverwachte mogelijkheden aan het licht zijn gekomen. De meeste gemeenten hebben hun bebouwde kom al met een stofkam bewerkt op zoek naar potentiële woningbouwlocaties (o.a. in het kader van een eigen woonvisie of de NV-Utrecht). Wat wel overblijft is een aantal dezelfde typen binnenstedelijke locaties ('thema's') die gemeenten in hun hoofd hebben. Bedrijfs- of kantorenlocaties en verouderde bedrijventerreinen worden het vaakst genoemd. Ook functieverandering door gemeentelijke herindelingen of veranderde werkzaamheden (bijvoorbeeld gemeentewerven) kan zorgen voor potentiële woningbouwlocaties. De herontwikkeling van winkelgebieden biedt vaak mogelijkheden voor verdichting en meer efficiënt grondgebruik. Ook de uitwerking van landelijke trends zoals brede scholen en multifunctionele centra kan zorgen voor nieuwe bouwlocaties. Voor sommige locaties vlakbij (snel)wegen ontbreekt nog de kennis over geluid en luchtkwaliteit om daar plannen te maken.

In volgorde van potenties zijn er 3 categorieën thema's te onderscheiden:

1. kantoorpanden, bedrijfslocaties of terreinen met bedrijven of kantoren.
2. gemeentelijk grondeigendommen en/of projecten waarin woningbouw 'vermengd' wordt met sport, welzijn, onderwijs etc.
3. stationsgebieden of winkelcentra (e.v.t. pilotprojecten) die complex zijn met een mogelijke regionale voorbeeldfunctie.

De ondersteuning zou kunnen bestaan uit de instrumenten zoals hierboven genoemd in paragraaf 2.1 t/m 2.4. Het bevorderen van een andere manier van denken kan ook een bijdrage vormen. Bijvoorbeeld dat potentiële ontwikkelingsmogelijkheden door toedoen van ons aanjaagteam door gemeenten, corporaties en marktpartijen nadrukkelijker door een “rode bril” worden bekeken. Het van tijd tot tijd herhalen van de vraag zal ongetwijfeld leiden tot nieuwe kansen.

Conclusie: Het onderzoek naar nieuwe nog niet in beeld zijnde woningbouw mogelijkheden levert weinig resultaat op. Winst valt er wel te behalen door gemeenten en partijen te ondersteunen en scherp te houden op kansen voor woningbouw te benutten bij gebiedsontwikkeling(en) waarbij een aantal functies in “beweging” komen.

Hoofdstuk 3 Mogelijkheden op locaties

3.1 Optimalisatie Rijnenburg

Op 4 juli 2008 hebben Provinciale Staten de motie Rijnenburg aangenomen. In essentie is aan Gedeputeerde Staten opgedragen om “*duidelijkheid te verkrijgen over de mogelijkheid van een hogere bouwopgave in Rijnenburg rekening houdend met de verkeersontsluiting, waterproblematiek en de groenontwikkeling*”. Wij hebben een verkeersonderzoek laten uitvoeren voor de infrastructurele (en de bijbehorende financiële) consequenties van een woningbouwopgave van 7.000 én van 15.000 woningen in Rijnenburg. De bouwopgave van 7.000 woningen is als basisvariant genomen, omdat deze ook is opgenomen in de concept Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans). Verder zijn alle bekende ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen als uitgangspunt genomen, voor zover daar besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Voor de begeleiding van dit verkeersonderzoek is een klankbordgroep ingesteld met daarin ook de gemeente Utrecht en Rijkswaterstaat.

In februari 2009 hebben wij de Notitie Rijnenburg vastgesteld. Conform de motie is, naast de resultaten van het verkeersonderzoek, ook ingegaan op eventuele consequenties van een hogere bouwopgave voor de groen- en de wateropgave. De eindconclusie luidt dat de verkeersafwikkeling een hogere woningbouwopgave dan 7.000 woningen niet verdraagt. De knelpunten voor Rijnenburg zijn vooral gerelateerd aan de (beperkte capaciteit) van de invalswegen van de stad Utrecht zelf. Niet de ontsluiting van Rijnenburg op het hoofdwegennet (Rijnenburg uit), maar de zuidwestelijke entree van de stad (Utrecht in) is het probleem. Dit mede vanwege de sterke oriëntatie op de stad Utrecht.

Infrastructurele maatregelen bieden géén oplossing voor een bouwopgave van meer dan 7.000 woningen op die locatie aan de zuidwestzijde van de stad Utrecht. Alle maatregelen bij elkaar (infrastructurele maatregelen, openbaar vervoer, prijsbeleid, maar ook bijvoorbeeld goede fietsverbindingen) kunnen de problemen beperken, maar nooit afdoende oplossen.

Conclusie: Op basis van het verkeersonderzoek is het niet mogelijk het woningaantal in de uitleglocatie Rijnenburg te optimaliseren. Rijnenburg kan worden ontsloten op het hoofdwegennet (A-wegen), maar het onderliggende wegennet (invalswegen) aan de zuidwestzijde van de stad is een knelpunt. Een aantal van 7.000 woningen is dus maximaal haalbaar.

De gemeente Utrecht is gestart met het opstellen van een Masterplan. Op basis van de planning is het aannemelijk dat er voor 2015 woningen worden opgeleverd.

3.2 Nieuwe locaties Bunnik en Vianen

In 2006 hebben wij goedkeuring gegeven aan het “Regionaal Structuurplan 2005-2015” (RSP) van het Bestuur Regio Utrecht, met uitzondering van o.a. de ontwikkelingsopgave in het gebied Bunnik-Houten-Werkhoven en de ontwikkelingsopgave in Vianen (potentiële bouwlocatie Hoef en Haag). Voor beide locaties zijn wij bereid om, op basis van een door ons aanvaarde lokale visie van Bunnik en Vianen, een partiële herziening van het Streekplan te bevorderen. De ontwikkelingsopgave in het gebied Bunnik-Houten-Werkhoven is door ons wel gekoppeld aan woningbouw voor de lokale behoefte.

De gemeente Bunnik is inmiddels gestart met de procedure voor een bestemmingsplan voor de locatie Odijk-west (1000 woningen). Beoogde planning van de gemeente is start uitvoering in 2011/2012. Deze locatie ligt in beginsel buiten het nationaal landschap Rivierengebied ligt (afhankelijk van definitieve situering van de beoogde locatie. De provincie is betrokken bij het bestemmingsplanproces en vraagt daarbij onder meer aandacht voor punten als een goede en tijdige ontsluiting, draagkracht natuurlijke omgeving en de Raaphofse Bosje. Mobiliteit (en in het bijzonder de door Bunnik gewenste omgelegde N229) is een in het proces een belangrijk afstemmingspunt en vraagt de benodigde (onderzoeks)tijd.

De gemeente Vianen heeft in april 2008 de locatie Hoef en Haag als potentiële bouwlocatie gekozen. Deze polder ligt tussen de A27, de Lek en het dorp Hagestein en heeft een potentiële capaciteit tussen de 1.550 en 1.800 woningen. Een belangrijk aandachtspunt is de ligging in het Nationale Landschap Groene Hart, met name vanwege het de nu kwantitatieve sturing in de Nationale landschappen (migratiesaldo nul). In de Voorloper Groene Hart is opgenomen dat de provincies een kwalitatieve sturing voorstaan. Inmiddels verricht het Rijk in samenwerking met de Groene Hart provincies een verkenning naar de sturingsmogelijkheden van stedelijke ontwikkelingen in het Groene Hart. Vraag daarbij is of een

kwalitatieve sturing tot de mogelijkheden behoort. De resultaten van de verkenning kunnen hun weer-slag krijgen in de AMvB Ruimte. Uiteraard is die sturend voor de provinciale structuurvisies. Omdat het zeer de vraag in hoeverre een aantal van 1.550-1.800 woningen 'passend' is bij een strikte kwantitatieve sturing is het voorstel om de lopende discussie af te wachten.

Zowel Bunnik/Odijk-West als Vianen/Hoef en Haag liggen buiten de rode contouren van het streekplan. Een streekplanherziening is gezien de nieuwe Wro niet aan de orde. In 2008 is het streekplan van rechtswege omgezet in een structuurvisie. Op grond van een (voor)ontwerpbestemmingsplan (waarbij o.a. exacte situering bekend is), kan aan PS worden voorgesteld een aparte (thematische) structuurvisie voor bepaalde onderdelen op te stellen. PS zal bij deze procedures betrokken worden.

Conclusie: De ontwikkeling van Odijk-West biedt mogelijkheden voor 1.000 woningen die waarschijnlijk (voor een deel) vóór 2015 kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van de locatie Hoef en Haag (Vianen) hangt samen met de discussie over sturing van de woningbouw in het Groene Hart. Het is belangrijk dat de provincie intensief blijft participeren in het totstandkomingsproces voor beide locaties.

3.3 Gebiedsontwikkeling A-12 Zone (Oudenrijn-Lunetten)

De A12 zone ligt op het raakvlak van drie gemeenten. In het noorden de gemeente Utrecht, in het zuidwesten de gemeente Nieuwegein en in het zuidoosten de gemeente Houten. Het gaat om een gebied aan weerszijden van de A12 dat in noord-zuidrichting wordt doorsneden door het Amsterdam-Rijnkanaal en het Merwedekanaal. In de zone liggen diverse stedelijke en landelijke fragmenten van zeer verschillende aard. Van naoorlogse woonwijk tot hypermodern kantoorpark, van meubelboulevard tot zandwinplas. Er is geen sprake van eenheid, eerder van verrommeling. Soms presenteert de stad zich duidelijk aan de snelweg en soms blijft zij verborgen. Stad en snelweg ontwikkelden zich tot nu toe grotendeels los van elkaar. De snelweg neemt steeds meer ruimte in beslag. De A12 vormt een 150 meter brede barrière binnen een stedelijke omgeving. Kansen voor integrale gebiedsontwikkeling liggen in de brede strook waarin de A12 is gesitueerd, tussen Oudenrijn en Lunetten.

De ontwikkeling van woon- en werklocaties in de regio Utrecht is van groot belang. Ook voor de doelen van Structuurvisie Randstad 2040. Het bouwen van die woningen is niet eenvoudig in de regio aangezien aan alle kanten de stedelijke gebieden worden omgeven door natuur en (nationale) landschappen. Om de regio zijn grote aantrekkingskracht te laten behouden is bouwen in die landschappen geen optie en moeten de woningen binnenstedelijk een plek vinden. Daarbij vormt steeds vaker infrastructuur een belangrijke belemmering. Door in één project infrastructurele aanpassingen en ruimtelijke ontwikkeling te combineren kan worden voorzien in de behoefte aan woningen en andere voorzieningen die de economische en demografische groei in de regio Utrecht voor de langere tijd kunnen faciliteren.

Door een inventieve, innovatieve en creatieve ontwikkeling van de A12 Zone kan de stadsregio Utrecht een impuls krijgen. De verbindingen tussen de gemeenten Utrecht, Nieuwegein en wellicht ook Houten kunnen worden verbeterd en de agglomeratie kan een logischer 'organieke' eenheid gaan vormen. Op de eerste plaats is het schaalniveau van het project daarom met name van stadsregionale aard. De kansen voor het verder ontwikkelen van de A12 als belangrijkste oost-west verbinding in Nederland, de kansen voor hoogwaardige woon- en werkmilieus in het hart van Nederland en de kansen voor nationaal verbinden OV-lijnen door het gebied maken dat ook op nationaal schaalniveau het project van groot belang is.

Het gaat om een project dat door zijn omvang, prominente ligging en uitstraling nationale betekenis en allure heeft. Het past uitstekend in de doelstellingen van Randstad 2040. Bestuur Regio Utrecht voert, met betrokkenheid van provincie maar ook Rijk en gemeenten, een verkenning uit naar de ontwikkelingskansen van de zone. Deze verkenning moet in juni 2009 input opleveren t.b.v. het traject van de Planstudie Ring Utrecht (in juni 2009 is het voorkeursalternatief voor de Planstudie bekend). Bovendien is juni van belang in relatie tot de keuze van het Rijk voor de (nieuwe) sleutelprojecten Randstad 2040. Bij een ontwikkeling van de A12-zone met eventueel (deels) woningbouw, is het gezien de complexiteit niet reëel uit te gaan van oplevering van woningen vóór 2020.

Conclusie: Dit is een megaproject voor de regio met veel potenties, maar ook met heel veel haken en ogen. Als hiervoor gekozen wordt dan levert dit pas na 2020 woningen op.

3.5 Verdere verdichting

Ervaring uit het verleden leert dat er over het algemeen bij ‘optimalisatieslagen’ mogelijkheden zijn voor extra woningen (bijvoorbeeld verdichting om planeconomische redenen). Aan gemeenten kan worden gevraagd na te gaan of er nog mogelijkheden zijn voor verdere verdichting van locaties (bijvoorbeeld Utrecht-Leidsche Rijn, Amersfoort-Vathorst, Houten-zuid, Nieuwegein-binnenstad). Echter gezien de huidige situatie op de woningmarkt lijkt het weinig reëel om op dit moment (in deze tijd van economische recessie en kredietcrisis) ervan uit te gaan dat deze actie tot een hogere productie leidt in de periode tot 2015. In hoofdstuk 1 is aangegeven dat alle zeilen moeten worden bijgezet om de beschikbare capaciteit te ontwikkelen.

Hoofdstuk 4 Conclusies en acties

4.1 Resultaten en conclusies

In hoofdstuk 2 is gekeken hoe de woningbouwproductie vanuit de provincie via extra inzet kan worden versneld dan wel als het ware naar voren wordt gehaald. In hoofdstuk 3 is mede vanuit het oogpunt van capaciteitsuitbreiding, gekeken naar de mogelijkheden van verschillende locaties.

Resultaat van hoofdstuk 2 is dat de provinciale inzet en het gebruik van het ter beschikking staande instrumentarium intensief is. Binnen onze mogelijkheden ondersteunen wij direct gemeenten en indirect daarmee de “bouwende partijen”, zowel financieel als in de sfeer van informatie, kennis en directe deskundigheid. Wij moeten constateren dat mede door de huidige kredietcrisis het realiseren van 80.000 woningen op de einddatum van 2015 uit het streekplan simpelweg niet meer mogelijk is. Hoeveel groter het woningtekort is op deze datum is op dit moment dus niet aan te geven. Wij realiseren ons de negatieve gevolgen van woningschaarste, zoals het concurrentieprobleem voor zwakkere doelgroepen en de prijsopdrijving. Alle energie moet dus gericht worden op het voorkomen van planuitstel en planuitval. Om vanuit de provincie via een gerichte actie op korte termijn succes te hebben denken wij aan een (tijdelijke) versterking van het Aanjaagteam Woningbouw.

Resultaat van hoofdstuk 3 is dat wij vaststellen dat de mogelijkheden om extra woningbouwcapaciteit op nieuwe locaties op korte termijn te ontwikkelen gering zijn. De locatie Rijnenburg kan door de opheffing van de capaciteit geen soelaas bieden. Ook de A12-zone zal in de periode tot 2020 zeker nog geen extra capaciteit leveren. Als PS ermee instemt om de locatie Bunnik/Odijk-West mogelijk te maken (vaststellen thematische structuurvisie) is het reëel aan te nemen dat in deze locatie voor het jaar 2015 een aantal woningen gerealiseerd kunnen worden.

Conclusies:

1. Via het spoor van extra inzet/versnelling is het woningtekort in 2015 vooral door de huidige kredietcrisis en recessie niet of maar beperkt terug te dringen. Vooral in het stadsgewest Utrecht zal dat merkbaar zijn. Dit maakt het noodzakelijk onze inspanningen maximaal te houden.
2. Het realiseren van het woningbouwprogramma van ruim 73.000 woningen zoals opgenomen in het streekplan 2005-2015 staat onder grote druk. De mogelijkheden om extra capaciteit op de nog korte termijn tot 2015 te realiseren lijken beperkt. Er is geen reden te veronderstellen dat het verkorten van procedures etc. waar we als provincie direct een relatie mee hebben (“de provincie als hindermacht”), een oplossing kan bieden. In het kader van het Plan van Aanpak Bouwstagnatie en de Samenwerkingsagenda zijn de afgelopen jaren voldoende vorderingen geboekt. Ook ons Aanjaagteam woningbouw let hier scherp op.

De eindconclusie is dat er nog 2 belangrijke “knoppen” zijn waar de provincie nog aan kan draaien, namelijk:

- intensieve ondersteuning van gemeente en betrokken marktpartijen om de planvertraging en planuitval te voorkomen.
- het onderzoeken en bevorderen van nieuwe binnenstedelijke mogelijkheden voor woningen via o.a. transformatie, wonen boven winkels etc.

4.2 Acties, uitvoering, planning

Duidelijk is dat alle partijen in deze provincie alle zeilen zullen moeten bijzetten om het olopemde woningtekort in 2015 zoveel mogelijk te temperen. Uiteraard zijn de medeoverheden, corporaties en de marktpartijen daar direct voor verantwoordelijk. Deze provincie zal waar mogelijk ondersteuning moeten bieden. De huidige kredietcrisis en recessie veroorzaken echter een uitzonderlijke situatie die ook van onze kant een extra inzet verdient. Hierdoor ontstaan er mogelijk ook weer kansen voor nieuwe woonvormen en woonconcepten, omdat bijvoorbeeld de kantorenmarkt met meer leegstand te maken krijgt en de waardeontwikkeling van het vastgoed niet automatisch zal blijven stijgen. In dergelijke omstandigheden liggen er kansen voor een provincie om in het voorproces (markt)partijen die panden in bezit hebben en partijen die belangen bij huisvesting van (doel)groepen hebben, bij elkaar brengen en in het geval van conflicten tussen hen te bemiddelen. Soms kan een overleg en een simpel haalbaarheids-onderzoekje er de vaart weer in brengen.

Hieronder staat een opsomming van de mogelijkheden die we als provincie in het kader van ondersteuning en het zoeken naar nieuwe mogelijkheden willen gaan benutten. Een aantal concrete acties wordt benoemd.

1. **Meer kennis bieden:** kansen benutten die de kredietcrisis en recessie in het kader van leegstand bieden, door meer te investeren in de mogelijkheden van transformatie van kantoorgebouwen en bijvoorbeeld wonen boven winkels.
 - oprichten taskforce kantoortransformatie en opzetten van een monitoringinstrument met behulp van een leegstandkaart (o.a. uitwerken van het idee van een kantorenloods)
planning: voorjaar 2009
 - Aanjaagteam blijft gemeenten, corporaties en marktpartijen stimuleren met een “rode bril” naar potentiële gebiedsontwikkelingen te kijken (manier van denken bevorderen)
planning: continu
 - overleg voeren met de vereniging Wonen boven Winkels Nederland om te bezien in hoeverre vanuit deze provincie een impuls kan worden gegeven inzake de regie op vraag en aanbod en activiteiten in het kader van kennis, onderzoek en van belemmeringen door regelgeving. Veder op het dichterbij brengen van de (financiële) haalbaarheid.
planning: voorjaar 2009
 - organiseren in 2009 en 2010 van een groot aantal themabijeenkomsten voor verschillende doelgroepen, o.a.: over binnenstedelijk bouwen etc.
planning: continu
2. **Meer deskundigheid bieden:** de ambtelijke organisaties van gemeenten beter te kunnen helpen door de inzet van het Aanjaagteam op te voeren, vooral op het punt van “recessie-effecten” en “vastgoedkennis”. De intermediaire en oplossingsgerichte rol van het aanjaagteam tussen gemeenten en markt kan daarmee worden versterkt.
 - intensivering inzet van het Aanjaagteam binnen de beschikbare mogelijkheden door een (vooral nog tijdelijke) uitbreiding; bij de invulling rekening houden met het veranderend karakter van het achterblijven van de woningbouw, in het licht van de economische ontwikkeling, d.w.z. door het versterken van de financiële en economische expertise.
planning: 2009
3. **Meer specifiek beleid inzetten:** om de negatieve gevolgen voor specifieke doelgroepen te verzachten door voorstellen uit gaan werken om doorstroming op gang helpen ten behoeve van starters, senioren en lage inkomens, omdat in die keten ook gebruik kan worden gemaakt van koopkracht/overwaarde).
 - subsidiëren van het project ‘doorstroommakelaar’ via een pilot van een jaar in het stadsgewest Utrecht, met als doel zestigplussers naar een passende seniorenwoning te begeleiden.
planning: voorjaar 2009
 - via het ombouwen van oude kantoren kunnen wel 1.000 woningen of meer worden gerealiseerd; waarvan o.a. starters op de woningmarkt, jongeren en studenten kunnen profiteren.
planning: voorjaar 2009
4. **Tijdig positie kiezen in procedures:** door meer aan de voorkant mee te denken met de gemeenten wordt de kans dat de provincie en de gemeente “aan de achterkant” met elkaar eens zijn, vergroot. Deze proactieve werkwijze is regulier werk onder de nieuwe Wro.
 - meer dan voorheen samen met gemeente optrekken, proactief anticiperen in gemeentelijke planprocessen, grotere betrokkenheid bij de totstandkoming van gemeentelijke structuurvisies.
planning: continu
 - via een opvolger van het Ruimtelijk Actieprogramma 2008-2011 (RAP) kan verder vervolg worden gegeven aan de uitvoering van het ruimtelijk beleid (via uitvoering van projecten).
planning: bij evaluatie RAP 2008-2011 (tussenevaluatie 2010; eindevaluatie 2011)
5. **Meer geld beschikbaar stellen:** door een Knelpuntenpot in te stellen om juist die projecten over-eind te houden die anders zouden “omvallen”, dit als een 3^e tranche van het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen. Verder het instellen van een 4^e tranche vanaf 2011 om de continuïteit van de woning-

bouwproductie tot aan en voorbij 2015 te kunnen waarborgen. Eind volgend jaar kan hiervoor de balans worden opgemaakt omdat dan ook de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningbouwproductie beter in beeld kunnen worden gebracht.

- In het kader van de kredietcrisis zullen de mogelijkheden van een “Knelpuntenpot (t.b.v. een flexibel budget dat voorziet in een “zachte lening”), gevoed met liquide middelen van de provincie voor in totaal ca. € 20 miljoen, bij de afwegingen van de Voorjaarsnota 2010 worden betrokken. In feite wordt dit een 3^e tranche van het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen in combinatie met een rol van het Aanjaagteam als intermediair voor gemeenten..

planning: voorjaar 2009

- Balans opmaken gevolgen kredietcrisis ten behoeve van een eventuele 4^e tranche Fonds Stedelijk Bouwen en wonen.

planning: eind 2010/begin 2011

6. **Meer specifiek op de recessie gericht overleg hebben:** door specifiek met een aantal stakeholders uit de geledingen uit het bouwproces (platform 16 december 2008) de effectiviteit van e.e.a. toetsen en eventueel acties bijstellen en toevoegen.