

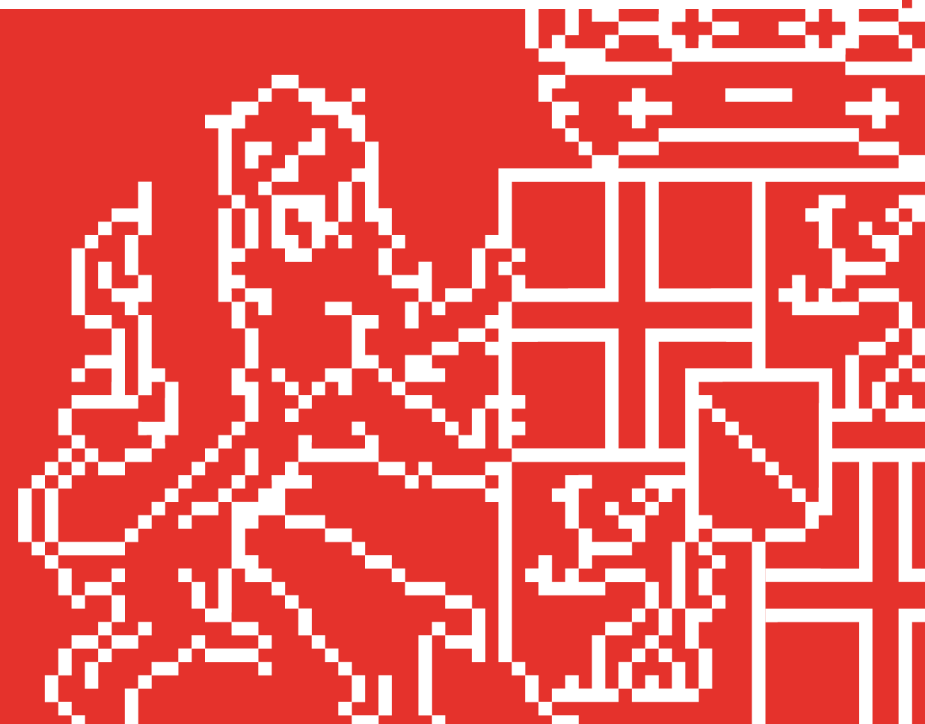


PROVINCIE ■■ UTRECHT

PROGRAMMA VERSNELLING WONINGBOUW

INFORMATIESESSIE COMMISSIE RGW
1 JULI 2020

Programma vernelling
woningbouw





- **We willen de commissie RGW informeren over waar we staan met de totstandkoming van het nieuwe programma versnelling woningbouw en input ophalen. We willen het gesprek met elkaar voeren langs de volgende vragen:**
 - **Herkent de commissie de inhoudelijke lijnen van het programma?**
 - **Heeft de commissie aanscherpingen op de inhoudelijke lijnen en de inspanningen en activiteiten die de Provincie kan doen?**

We hebben op basis van huidige inzichten, de evaluatie van het huidige programma en op basis van sessies en gesprekken met gemeenten, kennisinstellingen en private partners, een opzet gemaakt van de aanpak, programmalijnen en subdoelen/ actielijnen om de noodzakelijke versnelling van de woningbouw te realiseren en wat daarbij de rol van de Provincie zou kunnen/moeten zijn. Daarbij is ook ingaan op de onzekere tijden (denk aan de stikstofcrisis en coronacrisis) en wat daarvan de consequenties zijn.

AGENDA informatiesessie



Inloop

(5 min)

Blok 1: korte presentatie

(10 min)

In de sheets hierna is ingegaan op de huidige inzichten over de opzet van nieuw programma (o.a. kaders, doelstelling, scope en afbakening, rollen programma en programmalijnen). Tijdens de informatiesessie zullen we volstaan met een korte presentatie, inclusief aanleiding en doel bijeenkomst, zodat er ruim tijd is om in gesprek te gaan met elkaar.

Blok 2: Het gesprek

(70 min)

Gesprek aan de hand van de volgende vragen:

- Herkent de commissie de inhoudelijke lijnen van het programma?
- Heeft de commissie aanscherpingen op de inhoudelijke lijnen en de inspanningen en activiteiten die de Provincie kan doen?

Afsluiting

(5 min)



- Aanleiding
- Programmadoelstelling en proces
- (verwachte) Impact coronacrisis
- Kaders nieuwe programma en relatie met regionale programmering
- De opgaven
- Scope en afbakening
- Rollen Provincie
- Programmalijnen en subdoelen/actielijnen
- Financiën
- Planning

AANLEIDING: WAAROM DIT PROGRAMMA?



- Het huidige provinciale Programma Binnenstedelijke Ontwikkeling loopt t/m 2020. Hiermee wordt onder meer ingezet op de versnelling van de woningbouw.
- In 2018 is de Actie Agenda Wonen opgesteld. Doel van deze agenda is om de woningbouw te versnellen met het streven te komen tot realisatie van 7.000 woningen per jaar t/m 2021.
- Duidelijk is dat er nog steeds een grote woningbouwopgave is binnen de provincie Utrecht.
- In het Coalitieakkoord 2019-2023 is als ambitie opgenomen om de woningproductie te verhogen tot 10.000 woningen per jaar met het streven van tenminste 50% in de segmenten sociaal en middelduur.
- In 2019 zijn ruim 7.000 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.
- Momenteel zijn er onzekerheden op de woningmarkt door corona, stikstof, PFAS.
- Op basis van huidige inzichten is het niet de verwachting dat er de komende jaren 10.000 worden opgeleverd als we niets extra's doen.
- Er is derhalve een extra inspanning nodig. Met een nieuw uitvoeringsprogramma wil de provincie een bijdrage leveren aan deze opgave en inzetten op de versnelling van de woningbouw in de komende 4 jaar.

Nieuw provinciaal programma: versnelling woningbouw 2021 t/m 2024

TUSSENTIJDSE EVALUATIE HUIDIGE PROGRAMMA*



Belangrijkste constatering:

- Bij gemeenten, corporaties en marktpartijen bestaat in het algemeen waardering voor de provincie voor de wijze van ondersteuning van gebiedsontwikkelingen en projecten, de inbreng van expertise en financiële ondersteuning en het bieden van een platform voor netwerken en kennisuitwisseling op het vlak van binnenstedelijke ontwikkelingen en wonen. Wel is het zo dat het niet altijd duidelijk is wie verantwoordelijkheid neemt, bij welke afdeling men moet zijn voor een beslissing.
- Het programmateam was niet op volle sterkte en er waren roerige tijden met veel personele wisselingen in programmateam en programmamanagement.
- De Provincie spreekt niet altijd met 1 geluid: verschillende signalen per afdeling.
- de projecten liggen verspreid over bijna alle Utrechtse gemeenten, met uitzondering van Bunschoten, Lopik en Vijfheerenlanden. De meeste projecten zijn uitgevoerd in Utrecht (19), Woerden (13), Soest (12), Houten (9) en Leusden (9);
- er mag meer bekendheid worden geven aan de mogelijkheden van het programma en de gerealiseerde successen;
- van 2017 t/m september 2019 zijn ruim 15.000 nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd;
- de huidige Subsidieverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling wordt door externe partners zeer gewaardeerd. Deze is flexibel en breed inzetbaar voor het oplossen van knelpunten zodat kan worden ingespeeld op veranderende behoeften en marktomstandigheden.
- Afgelopen jaar heeft de Randstedelijke Rekenkamer onderzoek gedaan naar het woonbeleid van de vier provincies “Bouwen aan regie” met diverse complimenten op de wijze hoe de provincie Utrecht de woningbouw ondersteunt.

*Besproken tijdens commissie RGW van 12 februari 2020

AANDACHTSPUNTEN MEEGEGEVEN DOOR COMMISSIE RGW VAN 12 FEBRUARI 2020



- Behoeftte aan een goede analyse van de situatie Utrechtse Woningmarkt. Wat is de behoefte, wat ligt er aan plannen, welke accenten liggen er in de diverse regio's et cetera. En dan, het veld overziend, conclusies trekken wat de rol en meerwaarde van de provincie zou moeten zijn.
- Aan de hand van de uiteindelijke keuzes je monitor goed inrichten. Inzicht is cruciaal, niet alleen in de rol richting de regio, maar ook richting Rijk!
- Duidelijker communiceren over wat we doen.
- Wees een betrouwbare partner als provincie. Dus niet vanuit de ene kolom signaal A en vanuit een andere signaal B geven. Veel meer interne afstemming aan de voorkant is gewenst.
- Oproep van aantal fracties om niet blind te staren op binnenstedelijk maar ook te kijken buiten de rode contouren. Leg een goede link met andere trajecten (zoals U Ned/Verstedelijking Amersfoort).
- Aandacht voor doorstroming en daarbij voldoende passende huisvesting voor senioren.
- Heb aandacht voor innovatieve projecten/uitwisseling van vernieuwende aanpakken.
- Zorg dat de organisatie klaar is voor de grote opdracht die er is op het vlak van woningbouw, infrastructuur en energietransitie.
- Denk goed na over de invulling van de stakeholderbijeenkomsten. Niet alleen praten, maar ook komen tot acties en concrete afspraken.



Programma versnelling woningbouw 2021 t/m 2024.

Hoofddoel:

Het versnellen van de woningbouw met het streven te komen tot 10.000 woningen per jaar en met het streven dat tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middelduur segment, wordt gerealiseerd.

Proces:

In de geest van de Omgevingswet komen we tot een nieuw programma versnelling woningbouw. Wat hebben we tot dusver gedaan?

- Uitgebreide analyse woningmarkt
- Interviews, bijeenkomsten en individuele gesprekken met publieke en private partners en kennisinstellingen
- Afstemming met andere trajecten (o.a. regionale programmering, etc.) en
- met aandacht voor samenhang met andere opgaven en programma's (o.a. energietransitie, klimaatadaptatie, U Ned, etc.).



(Verwachte) impact Corona-crisis:

Vooralsnog geen grote negatieve effecten (vraag naar woningen is onverminderd groot).

- Wel sprake van verlenging van de bouwtijd (door aangepast werken: 1.5m en wisseling ploegen)
- En is er vrees of vergunningverlening wel op niveau blijft.
- Bij beleggers lijkt wat terughoudendheid te ontstaan om deals te sluiten.

Toekomst is onzeker: investeringsbeslissingen worden uitgesteld. Wat doet de crisis met het consumentenvertrouwen (woningvraag)? En wat zijn de consequenties van de corona-investeringen (waarop wordt er bezuinigd?)

Voor bouwers en ontwikkelaars (marktpartijen) is het wel cruciaal dat de portefeuilles gevuld blijven zodat er geen personeel ontslagen hoeft te worden hetgeen weer tot meer vertraging leidt bij de realisatie van de woningbouwopgave



Wat zijn de inhoudelijke kaders van het Programma versnelling woningbouw 2021 t/m 2024?

- **Provinciale Omgevingsvisie en verordening.** In maart 2020 zijn de ontwerp POVI en POV vastgesteld. Door het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (tot 1-1-2022) is de terinzagelegging uitgesteld tot na de zomer van 2020.
- **PS Kader Regionale Programmering. Regionaal/Provinciaal Programma Wonen.** In de Ontwerp POVI is aangegeven dat de provincie voor de woningbouwprogrammering inzet op een gezamenlijke regionale programmering (locatiekeuze en aantallen). Deze regionale programmering vormt de basis voor het programma versnelling woningbouw.
- Beleidskader binnenstedelijke ontwikkeling (2016); Uitvoeringsprogramma binnenstedelijke ontwikkeling 2017-2020 (2017) en Actie Agenda Wonen 2018-2021 (2018).
Het beleidskader is gericht op een geïntegreerde aanpak van de binnenstedelijke ontwikkeling met als hoofddoel: blijvend aantrekkelijke steden en dorpen waar het goed wonen, werken en ontmoeten is. De essentie van het beleidskader, het huidige uitvoeringsprogramma binnenstedelijke ontwikkeling en de Actie Agenda Wonen staat nog steeds overeen. Deze zijn dan ook, naast de POVI, een belangrijk vertrekpunt bij het opstellen van het nieuwe programma.
- Subsidie verordening (2016)



Regionale programmering is een continue proces:

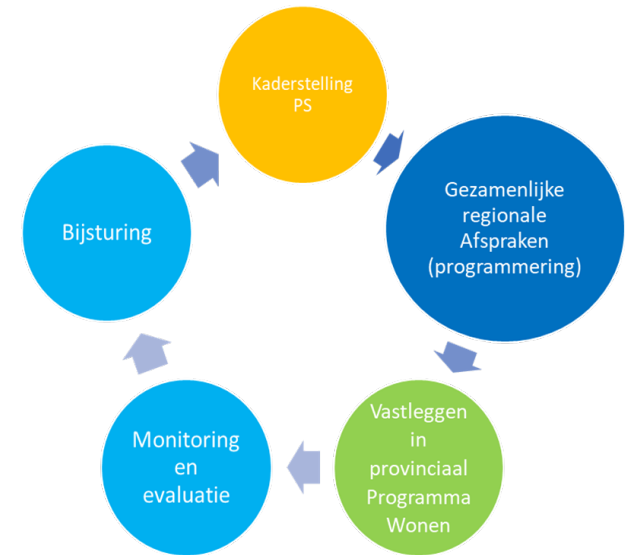
Op basis van een provinciaal kader dat door PS wordt vastgesteld, maken gemeenten/regio en provincie een gezamenlijk regionaal programma.

Gemeenten stellen in dat proces de locaties voor, regionaal worden die afgewogen via o.a. de basisprincipes voor verstedelijking (POVI).

GS leggen de hoofdlijnen hiervan vast in een provinciaal programma. Als een woningbouwplan past in dit provinciale programma kunnen gemeenten hiervoor een omgevingsplan vaststellen.

De realisatie van het regionaal programma wordt gemonitord en geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie en maatschappelijke ontwikkelingen kan bijsturing plaatsvinden. Provinciale Staten kunnen het provinciale kader aanpassen. Het regionaal programma kan worden gewijzigd.

Bijstelling kan zo vaak als nodig (vooralsnog gaan we uit van max 1 keer per jaar).





Het belangrijkste vraagstuk op het gebied van wonen in onze provincie blijft hoe we kunnen zorgen voor een voldoende woningaanbod dat aansluit op de vraag.

We zien als belangrijkste opgaven:

- Versnellen en voorkomen van vertraging van de woningbouwproductie
- Vergroten van de plancapaciteit op de korte en middellange termijn
- Optimalisatie bestaande woningvoorraad
- Bevorderen van de doorstroming
- Vergroten van het aandeel in het sociale en middeldure segment
- Realisatie van een woningaanbod dat aansluit bij de vraag: differentiatie van woningtype/woningmilieus
- Stimuleren transformatie en inbreiding

Daarnaast zijn er nog belangrijke opgaven als de verduurzaming van de woningvoorraad. Deze zijn geen onderdeel van het programma versnelling woningbouw maar worden meegenomen in de programma's Energietransitie en Klimaatadaptatie



Uitgangspunt:

We werken met een **adaptief** programma. We maken gebruik van voortschrijdende inzichten en spelen in op veranderende omstandigheden. Daarvoor wordt programma gemonitord. Daarbij maken we o.a. gebruik van de monitoring in het kader van de regionale programmering.

Scope:

- Tijd: focus op de korte termijn (projecten waar in de periode t/m 2024 concrete stappen worden gezet op weg naar realisatie).
- Locatie: er kan een bijdrage worden geleverd aan inbreidings- als uitbreidingslocaties in alle gemeenten in de provincie Utrecht.
We richten ons daarbij op locaties die passen binnen provinciale kaders (POVI en Regionaal/ Provinciaal Programma Wonen). *Afspraken in kader van regionale programmering zijn een vertrekpunt (aantallen en locaties staan vast).*
- Omvang plannen/locaties: we richten ons vanuit efficiency/effectiviteit op locaties vanaf 50 woningen (*in lijn met PS afwegingskader uitbreidingslocaties*).



Integrale gebiedsontwikkeling

De primair focus ligt op de woningbouwopgave. Daarbij is het beseft dat het veelal gaat om een integrale gebiedsontwikkeling waarbij meerdere opgaven samenkomen (als energie, klimaat en mobiliteit). Het is relevant om als provincie met één geluid naar buiten te treden. Aandachtspunt hierbij is de afstemming met andere thema's zoals energietransitie en klimaatadaptatie.

Fysieke maatregelen

Hoewel wij ons beseffen dat de oplossing vaak is gelegen in een combinatie van fysieke en niet- fysieke maatregelen, focussen wij onze inzet met name op de fysieke aspecten. Dit omdat onze kerntaken zich bevinden op het vlak van de fysieke leefomgeving. Daarbij willen wij juist meerwaarde creëren door het verbinden, aan elkaar koppelen van de verschillende stedelijke thema's.



We onderscheiden als belangrijkste rollen voor het nieuwe programma:

- Ondersteunen van gemeenten in realisatiekracht door inzet van kennis, expertise en/of capaciteit (mede gericht op meedenken bij het oplossen knelpunten)
- Financiële ondersteuning door subsidiering, lening, garantstelling of financiering
- Stimuleren om te komen tot vernieuwende/innovatieve oplossingen, passend bij ontwikkelingen in de maatschappij.
- Bieden van innovatieve en inspirerende ideeën voor verbetering functioneren woningmarkt
- Samen optrekken bij de opgaven waarvoor we staan. Bijvoorbeeld bij lobby (opschalen) en het verbinden en agenderen van ambities om de uitvoeringskracht te versterken;
- Afstemmen en koppelen van ambities/programma's binnen de provinciale organisatie
- Versterken (eerdere) samenwerking stakeholders (Rijk, regio, gemeenten, en ook andere stakeholders)
- Aanhaken bij impulsen van anderen (o.a. Rijk; bijv woondeals en woningbouwimpuls)
- Verbindingen tussen partijen leggen, zoals koppelen van OMU, verschillende gemeentes uit de provincie die tegen dezelfde complexiteit aan lopen etc.
- Informeren, kennisdelen en communiceren
- Monitoring en onderzoeken



Bij de inzet aan instrumentarium zijn op hoofdlijn de volgende categorieën te onderscheiden:

- Inzet van expertise (externe deskundigheid bij gemeenten en/of andere stakeholders) door bijv menskracht op vlak van bijvoorbeeld procesmanagement, planeconomie.
- Beschikbaar stellen van financiële middelen (bijv. via subsidies, storting in revolverend fonds, voorfinanciering, garantstellingen, gebiedsfonds met publiek en private partijen).
- Bijdragen aan monitoring, onderzoek, kennisontwikkeling, netwerkbeheer, events (inzet van, organiseren etc).

Ook Communicatie:

- Bekendheid over wat de Provincie aan hulp kan bieden op dit dossier,
- Over successen en lessons learned



Op basis van onder meer de opgaven, de evaluatie van het huidige programma en de opgehaalde behoefte bij stakeholders, onderscheiden we in het verlengde van de Actie Agenda Wonen vier programmalijnen in het nieuwe programma.

Programmalijnen nieuwe programma versnelling woningbouw

1. Versnellen woningbouw
2. Versterken sociaal/middensegment
3. Optimaliseren bestaande voorraad
4. Monitoring



VERSNELLEN WONINGBOUW

De centrale doelstelling van het programma versnelling woningbouw is het streven om de woningbouwproductie fors te verhogen tot 10.000 woningen per jaar voor de komende jaren. **Hiervoor worden acties ingezet die zijn gericht op het versnellen en voorkomen van vertraging van de woningbouwproductie.** We onderscheiden hierbij onder meer de acties gericht op (A) versnellen van realisatie van harde plannen en (B) zachte plancapaciteit, eerder hard maken.

Binnen programmaliijn 1 gaat het niet alleen om nieuwbouw maar ook om het stimuleren van transformatiegebieden. Ook tijdelijke woningen en/of flex-wonen en/of huisvesting voor senioren kunnen onderdeel zijn van deze programmaliijn. Voorbeelden van subdoelen en/of actielijnen:

- Stimuleren en aanjagen plancapaciteit (incl aandacht voor overprogrammering door partijen te stimuleren met zachte plannen te komen)
- Wegnemen van knelpunten en/of belemmeringen bij voornamelijk binnenstedelijke ontwikkelingen
- Stimuleren en ondersteunen van mogelijkheden voor flexwonen (bv voor senioren)
- Stimuleren samenwerkingsafspraken woningbouwopgave op lokaal niveau
- Stimuleren wonen met zorg
- Verkennen mogelijke extra plancapaciteit (experimenteergebieden en transformatie)
- Ondersteuning bij procedures



VERSTERKEN SOCIAAL/MIDDENSEGMENT

In de Ontwerp-Omgevingsvisie is aangegeven dat we het voldoende ruimte bieden voor het op de behoefte aansluitend aanbod van woningen van provinciaal belang achten. Er is een belangrijke kwalitatieve opgave om te komen tot een meer evenwichtige woningmarkt. In aanvulling op de algemene versnelling van de woningbouw-opgave, gaat het met name om het creëren van een beter evenwicht tussen sociale/middeldure en dure segmenten in de huur- en koopsector. Het is onze ambitie om het wonen in onze provincie voor iedereen betaalbaar te houden, en omdat de koop- en huurprijzen van de bestaande woningvoorraad relatief hoog zijn, streven we ernaar dat van de toe te voegen woningen ten minste 50% wordt gerealiseerd in de segmenten ‘middelduur’ en ‘sociaal’.

In de Ontwerp-Omgevingsverordening is opgenomen dat : ‘in de regionale programmering worden afspraken gemaakt om te borgen dat dat het programma tenminste 50 % van de te bouwen woningen behoort tot het sociale en middensegment’. In het PS Kader Regionale Programmering zal dit verder geconcretiseerd worden. Voorbeelden van subdoelen en/of actielijnen:

- Agenderen van ambitie sociaal/middelduur
- Ondersteuning middenhuur op projectniveau
- Versterken van de segmenten sociaal/middelduur



OPTIMALISEREN BESTAANDE VOORRAAD

De doorstroming stagneert doordat het (financiële) gat tussen huur en koop voor veel mensen te groot is om te overbruggen. Mede hierdoor zitten zowel de koop als de huurmarkt op slot. Door het dalend woningaanbod zijn er onvoldoende keuze mogelijkheden om een volgende stap in de wooncarrière te maken. Dit heeft een kwantitatief (onvoldoende aanbod) en een kwalitatief (niet het juiste aanbod) aspect

We gaan doorstroming aanjagen met (financiële) prikkels en werken een instrumentarium uit om doorstroming te bevorderen: bijvoorbeeld het toepassen van een voorrangregeling, ingroeiprijs, inkomensafhankelijke huur.

Het gaat hier ook om het helpen bij de grotere herstructureringsprojecten, om daar mogelijke verdichting voor elkaar te krijgen. Om de wijk te upgraden door andere segmenten toe te voegen. Betere woon- en leefkwaliteit creëren waardoor de woningen en de wijk weer een aantal jaren mee kan, zonder verloedering. Juist als het hierbij tevens gaat om het toevoegen van extra woningen.

Voorbeelden van subdoelen en/of actielijnen:

- Stimuleren en bevorderen doorstroming
- Helpen bij herstructureringsplannen



MONITORING

Kennis ontwikkelen en leerervaringen delen vormen een belangrijke factor voor een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen (provincie, gemeenten, ontwikkelaars, beleggers, corporaties) en leveren een positieve bijdrage aan de (versnelling van) de uitvoering.

De provincie wil de regierol op zich nemen om samen met alle gemeenten, corporaties en marktpartijen de woningmarktmonitoring te optimaliseren, waar onder andere de bestaande planmonitor een onderdeel van is en wat aansluit op de bestaande initiatieven in de regio's.

De provincie wil daarnaast actief kennisdelen via o.a. het organiseren van bijeenkomsten.

De provincie ziet het programma als een adaptief programma dat via monitoring bijgesteld kan worden

Voorbeelden van subdoelen en/of actielijnen:

- Kennisdeling (via bijv. bijeenkomsten, masterclasses)
- Monitoring via (geoptimaliseerde) planmonitoring en de woningmarktmonitor.
- Onderzoek (onderzoeksvragen die bijdragen aan de doelen van het programma)

FINANCIEN (INDICATIEF)*



Versnellen Woningbouw:	2.750.000,-
<i>Deskundigeninzet, bijdrage expertpool woondeal, Proceskosten/onderzoeken, Investeringssubsidies, Uitplaatsing bedrijven</i>	
Versterken sociaal/middensegment:	750.000,-
<i>Inzet op betaalbaarheid woningen, Samenwerking middenduur stimuleren</i>	
Optimalisatie bestaande voorraad:	900.000,-
<i>Bevorderen doorstroming, Bijdrage transformatieprojecten</i>	
Monitoring	
<i>Kennisdelen, onderzoek en monitoring:</i>	315.000,-
Algemene Programmakosten:	285.000,-
<i>Inhuur expertise, externe vergaderkosten, communicatie, onvoorzien</i>	
Totaal	5.000.000,-**

* De bedragen zijn indicatief. Het betreft een adaptief programma. Om die reden krijgt de programmamanager mandaat om te schuiven met de budgetten tussen de verschillende programmaliijnen. Daarover vindt vanzelfsprekend jaarlijks achteraf verantwoording plaats.

** Structureel 1,2 miljoen en via kaderbrief 3,8 miljoen extra.



Nu- augustus 2020:

Schrijven programmaplan

14 oktober 2020:

Commissie RGW

11 november 2020:

Besluitvorming PS



AFSLUITING