

**College van Gedeputeerde Staten
Statenvoorstel**

DATUM	29-9-2020	NUMMER PS	PS2020RGW10
DOMEIN	SLO	COMMISSIE	RGW
STELLER	E. de Boer	DOORKIESNUMMER	06 29402545
DOCUMENTUMNUMMER	821634BF	PORTEFEUILLEHOUDER	van Muilekom

Titel : Programmaplan Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024

Inhoudsopgave

Besluit	pag. 10
Toelichting	pag. 11

Bijlage(n): Programmaplan Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

In onze aantrekkelijke provincie is er nog steeds een grote woningbouwopgave. Dit betreft niet alleen het aantal woningen, maar ook de juiste type woningen voor de diverse woningzoekenden. Bij veel partijen is er aandacht voor deze grote maatschappelijke opgave. De afgelopen jaren is reeds een goede samenwerking opgezet met 128 partijen, waaronder gemeenten, corporaties, beleggers, ontwikkelaars en belangenorganisaties. De waardering voor de inzet van de provincie de afgelopen jaren is er zeker, maar de komende jaren is er gezien de opgaven een verdergaande en intensievere inzet van de provincie nodig. Met het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024 willen we aan deze inzet invulling gaan geven.

In het coalitieakkoord 2019-2023 is de ambitie opgenomen om de woningproductie tot 10.000 woningen per jaar te verhogen met het streven tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment. In 2019 zijn er ruim 7000 woningen aan de voorraad toegevoegd. Op basis van de huidige inzichten is het een extra grote uitdaging dat er de komende jaren 10.000 woningen worden opgeleverd. Dit in een tijd waar we te maken hebben met de gevolgen van het stikstofbeleid, de aanwezigheid van PFAS, de coronacrisis en de complexe en vaak kostbare stedelijke ontwikkelingen en te beperkte beschikbaarheid van middelen voor de realisatie van betaalbare woningen.

De bouw van woningen is primair een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Gezien de omvang en complexiteit, vraagt de woningbouwopgave echter om een regionale aanpak en samenwerking tussen verschillende partijen. De provincie zal daarom samen met haar partners alle zeilen bijzetten om de gewenste

Hoge ambitie in onzekere tijden vraagt om een gezamenlijke, regionale aanpak!!

- 10.000 woningen per jaar.
- 50% van de nieuwe woningen in sociaal en middensegment.

resultaten te bereiken. Met een extra inspanning van alle relevante partners en door de handen ineen te slaan, is de kans op succes het grootst. Dit vergt een samenwerking tussen verschillende partijen als de regionale en lokale overheden, marktpartijen, corporaties, maatschappelijke organisaties, inwoners en andere stakeholders; en niet te vergeten het Rijk. Omdat de provincie nagenoeg nooit zelf uitvoerder is van woningbouwprojecten zal de provincie een actieve regierol pakken, veelal als verbinder, aanjager en kennisdeler. De provincie richt zich dan ook op het verbinden van overheden en marktpartijen op regionaal en lokaal niveau waardoor samenwerking beter kan verlopen en is de linking pin tussen Rijk en regio. Samenwerking met, kennisdeling met en investeringen van het Rijk, zijn nodig om de complexe woningbouwopgave te kunnen realiseren. Bij investeringen gaat het om kennis en middelen/financiën. Structurele financiële betrokkenheid van het Rijk is nodig, zeker omdat de vaak complexe opgaven te maken hebben met onrendabele toppen. De Provincie wil hier een proactieve regierol in de regio vervullen en daarbij de diverse financiële instrumenten inzetten; ook de inzet die de Ontwikkelmaatschappij Utrecht bij transformaties kan bieden.

Denk bij de invulling van de provinciale regierol aan de provincie als geheel op de kaart zetten en kennisdeling, maar bijvoorbeeld ook aan de lobby met betrekking tot de regelgeving rondom de woningcorporaties. Op basis van recent onderzoek is de verwachting dat zij over enkele jaren tegen problemen aanlopen omdat de grenzen van hun mogelijkheden dan zijn bereikt. Daarmee staat een belangrijke conditie voor woningbouw in het algemeen en betaalbaarheid in het bijzonder sterk onder druk. De grootte van verhuurdersheffing bepaalt mede de financiële reikwijdte van de corporaties. Maar ook zien we een rol bij het motiveren en helpen van gemeenten met aanvragen voor de woningbouwimpuls bij het Rijk. De provincie kan er voor zorgen dat we vanuit onze regio met één duidelijk geluid richting het Rijk praten, dat we als regio één gezamenlijke opgave hebben en onze krachten bundelen. Ook via het IPO zetten we in op gezamenlijke agendering en lobby.

De afgelopen jaren hebben we als provincie veel gedaan om woningbouwplannen te stimuleren. We stonden klaar voor gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties die bij ons aanklopten voor onder meer expertise, meedenkkracht en (co-)financiering. We hielpen vele projecten lostrekken, zodat de stap van plan naar uitvoering gezet kon worden. Dit blijven we doen. Er is echter meer nodig om de ambities te halen. We doen daarom een flinke schep bovenop onze bestaande inspanningen.

We richten ons niet meer alleen op binnenstedelijke locaties, maar ook op locaties aan de randen van steden en dorpen. We gaan ook meer dan voorheen sturen op betaalbaarheid van woningen. Tevens sturen we op kwalitatieve ambities als bereikbaarheid, klimaatadaptief, duurzaam, natuurinclusief en circulair. Steeds dient er een goede afweging plaats te vinden tussen deze kwalitatieve ambities en de betaalbaarheid. Een financiële injectie kan dan het extra zetje zijn dat nodig is; zo mogelijk een lening maar subsidies zullen veelal ook noodzakelijk zijn. Er is vaker extra menskracht en kennis nodig om de complexe gebiedsontwikkelingen te coördineren; wij kunnen gemeenten ook helpen door ondersteuning (kennis, capaciteit in de vorm van bv projectmanagement en planeconomie) aan te bieden. We gaan daarom zelf actiever alle Utrechtse gemeenten benaderen om hen te helpen de woningbouwopgave te realiseren. Daarnaast gaan we aan de slag met thema's als nieuwe woonvormen zoals flex-wonen en voor bijvoorbeeld (kwetsbare) ouderen die ook langer zelfstandig blijven; ook goed voor de doorstroming. Vanwege o.a. de onzekerheden als gevolg van de stikstofcrisis en de coronacrisis gaan we adaptief te werk. Mede daarom zetten we zwaarder in op monitoring en kennisdeling, zodat we goed actueel zicht hebben op wat er nodig is voor de juiste aanpak van de woningbouwopgave.

Wat gaan we anders doen?

- Behalve op binnenstedelijke locaties ook op andere locaties woningbouw versnellen (voor zover opgenomen in regionaal programma wonen en werken)
- Meer gemeenten en meer projecten actief ondersteunen
- Meer sturen op betaalbaarheid en zorgen dat meer betaalbare woningen worden gebouwd
- Meer verbinden van de lokale/regionale opgaven en actieve inzet richting het Rijk
- Meer thema's en nieuwe woonconcepten steunen in de ontwikkeling
- Meer monitoring, betrouwbare voortgangsgegevens, werken met adaptief programma

Voorgeschiedenis

Afgelopen jaar heeft de Randstedelijke Rekenkamer onderzoek gedaan naar het woonbeleid van vier provincies (Titel: "Bouwen aan regie") met diverse complimenten over de wijze waarop de provincie Utrecht de woningbouw ondersteunt. Op 12 februari 2020 is dit onderzoek en de (tussentijdse) evaluatie van het lopende programma binnenstedelijke ontwikkeling besproken in de commissie Ruimte, Groen en Water (RGW). Uit de evaluatie kwam naar voren dat er bij gemeenten, corporaties en marktpartijen in het algemeen waardering bestaat voor de provincie voor de wijze van ondersteuning van gebiedsontwikkelingen en projecten. Tevens is er waardering voor 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.

Ook 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. Wel is het zo dat het niet altijd duidelijk is wie verantwoordelijkheid neemt, bij welke provinciale afdeling men moet zijn en dat de provincie niet altijd met één geluid spreekt.

De commissie heeft naar aanleiding van de bespreking van de evaluatie en het rapport van de Rekenkamer een aantal aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen hebben we meegenomen in het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw.

Het Uitvoeringsprogramma is tot stand gekomen in de geest van de Omgevingswet. In de maanden april t/m juni 2020 hebben er diverse bijeenkomsten en interviews plaatsgevonden met gemeenten, Rijk, woningcorporaties en marktpartijen. Tijdens deze sessies en interviews zijn we gekomen tot een gezamenlijk beeld over de programmalijnen (inclusief subdoelen en mogelijke acties) om de noodzakelijke versnelling van de woningbouw te realiseren en wat daarbij de rol van de Provincie zou kunnen/moeten zijn.

Op 1 juli 2020 is tijdens een informatiesessie met de commissie RGW ingegaan op de inhoud van het op te stellen programmaplan. De commissie heeft de volgende zaken meegegeven:

- 1) De inhoudelijke lijnen worden breed herkend;
- 2) De punten uit de evaluatie van het huidige programma worden herkend;
- 3) Maak concreter wat de knelpunten zijn en wat de provincie gaat doen;
- 4) Maak duidelijk waar de provincie echt op kan sturen;
- 5) Treed als provincie als intermediair op tussen Rijk en regio;
- 6) Leg de relatie met de regionale programmering.

Mede op basis van de evaluatie van het huidige programma en de opgehaalde input en reacties is gekomen tot bijgevoegd programmaplan.

Essentie / samenvatting

Het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw beschrijft de opgaven en schetst de contouren van de aanpak voor de periode 2021 t/m 2024. Het concretiseert wat de provincie Utrecht in de looptijd van het programma gaat doen, waar de accenten en prioriteiten liggen en op welke wijze we dat gaan uitvoeren. De inhoudelijke uitwerking is een momentopname en geeft een zo actueel mogelijk overzicht van bestaande en voorgenomen activiteiten. In het programmaplan is de rode draad met de programmalijnen en subdoelen beschreven en is een eerste voorzet van acties opgenomen. GS zullen aanvullend jaarlijks een werkplan opstellen.

Dit is een **adaptief** en daarmee ook een flexibel uitvoeringsprogramma. De huidige corona-crisis illustreert hoe maatschappelijke ontwikkelingen kunnen veranderen. Het is noodzakelijk om daarop te kunnen inspelen. Binnen het programma worden voortschrijdende inzichten meegenomen en wordt ingespeeld op veranderende omstandigheden. Daarvoor wordt het programma meer dan het huidige programma gemonitord; leidend tot betrouwbare informatie over de voortgang van de woningbouw. In lijn met de aanbevelingen van de Randstedelijke Rekenkamer zullen we PS beter informeren over de voortgang en resultaten van het Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024. Mede vanwege het adaptieve karakter van het programma wordt vanaf 2021 jaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld die inzicht geeft in de voortgang van de inspanningen van het programma en in hoeverre en op welke wijze actuele inzichten leiden tot aanpassing van de acties van het programma. We kijken daarbij o.a. of ingezette instrumenten succesvol zijn geweest, en wat de impact van bijvoorbeeld de coronacrisis en stikstofcrisis is op de woningmarkt. We rapporteren via de reguliere P&C cyclus.

We gaan sterker inzetten op monitoring en evaluatie:

- We gaan meer datagedreven werken.
- We gaan een nieuwe provinciale Monitor Wonen opzetten met data over o.a. de woningmarkt. We integreren hierin de Actieagenda monitor. Het betreft een groeimodel. We gaan daarbij na hoe we de effecten van corona en stikstofcrisis kunnen monitoren.
- We gaan de huidige planmonitor optimaliseren (gebruiksvriendelijker).
- We gaan een kennis/informatie afdeling, opzetten.
- We gaan meer duiding geven aan de cijfers (analyse) en deze proactief delen. Wij zijn daarmee kennisbank voor onze externe partijen zoals gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, bouwers, etc.

We gaan de data uit de monitors gebruiken voor de evaluaties. Daarbij wordt tevens onderzocht welke instrumenten effectief zijn gebleken en wat er nodig is om bij te sturen. Meten is weten! Doordat we de monitoring intensiveren kunnen we snel en adequate reageren richting en in overleg treden namens de regio met het Rijk.

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

- Versnellen en voorkomen van vertraging van de woningbouwproductie;
- Vergroten van de harde plancapaciteit op de korte en middellange termijn;
- Stimuleren transformatie en inbreiding;
- Vergroten van het aandeel in het sociale en middeldure segment;
- Realisatie van een woningaanbod dat aansluit bij de vraag (differentiatie van woningtype/-milieus);
- Bevorderen van de doorstroming.

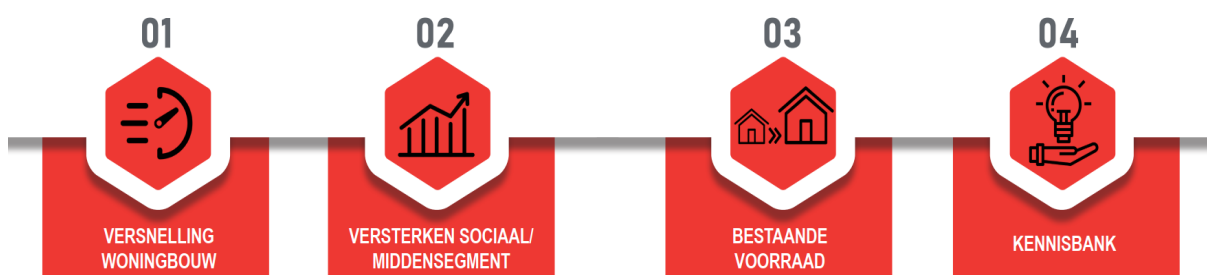
Het hoofddoel van het programma ligt in het verlengde van het coalitieakkoord, namelijk het versnellen van de woningbouw met het streven te komen tot 10.000 woningen per jaar en met het streven dat tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment, wordt gerealiseerd. Hierbij wordt de koppeling gelegd

met de indicatoren in de provinciale begroting bij het beleidsdoel 1.3 “Er is passende woonruimte die aansluit bij de woningbehoefte in de provincie Utrecht” (programma 1).’

Voor de uitvoering van het programma zijn vijf leidende principes geformuleerd:

1. We werken proactief en richten ons op de korte termijn
2. We richten ons op locaties in de gehele provincie
3. We richten ons op fysieke maatregelen
4. We gaan uit van integrale gebiedsontwikkeling (verbinden van ambities en meekoppelkansen)
5. We werken met een adaptief en flexibel programma

Er zijn mede op basis van de opgaven een viertal programmalijnen opgesteld. Hierbij is voortgeborduurd op acties die in de Actieagenda Woningmarkt (2018) zijn benoemd en (deels) in gang gezet.



1. Versnelling woningbouw

Doel: Streven om de woningbouwproductie in de provincie fors te verhogen tot 10.000 woningen per jaar voor de komende jaren. Dit door de woningbouw te versnellen en het voorkomen van vertraging.

Acties: harde plancapaciteit tot uitvoering brengen; meer participeren bij samenwerking om knelpunten op te lossen; meer faciliteren (nieuwe) woonvormen.

2. Versterken sociaal/middensegment

Doel: Streven om tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment te realiseren.

Acties: inzet financiële instrumenten (lening, subsidies), agendering en lobby bij rijk; stimuleren samenwerking.

3. Bestaande voorraad

Doel: Versterken (optimaliseren) van de bestaande woningvoorraad waarbij ingezet wordt op zowel het op peil houden als op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad waarbij de inzet bij herstructurering ook gericht is op het toevoegen van extra woningen aan de voorraad.

Acties: stimuleren doorstroming; benutten kansen herstructurering en transformatie, wegwerken onrendabele toppen, inzet van de OMU.

4. Kennisbank

Doel: Bijdragen aan een betere kennisontwikkeling en -overdracht en het bijdragen aan actueel en eenduidige informatie.

Acties: opzetten goed monitoringsysteem, proactief kennisdelen voortgang, discussiebijeenkomsten organiseren.

Relatie Regionale programmering:

Eind september 2020 is door PS het Kader voor regionale programmering wonen en werken vastgesteld. Via regionaal programmeren wordt met medeoverheden adequaat en slagvaardig samengewerkt aan onder andere het maatschappelijke vraagstuk: versnelling van de woningbouw. Regionaal programmering en dit programma zijn aan elkaar gerelateerd: via het uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw wil de provincie op

projectniveau actief bijdragen aan de versnelling van de woningbouw op korte termijn. Via het proces van regionaal programmeren komen bijvoorbeeld knelpunten en lastige projecten in beeld, waarbij de provincie via dit programma kan bijdragen aan het oplossen ervan.

Extra financiële injectie:

De financiën is een van de knelpunten bij de woningbouwopgave. In de huidige marktomstandigheden in de provincie Utrecht is het vaak moeilijk om voldoende betaalbare woningen te bouwen die aansluit op de woonbehoeften. De beschikbaarheid van betaalbare (en tegelijk kwalitatief passend voor de doelgroep) woningen is een groot vraagstuk; vaker ontbreken voldoende financiële middelen om tot een sluitende businesscase te komen. Dat geldt ook voor de financieel onrendabele toppen van binnenstedelijke transformatie, bovenplanse kosten en de stapeling van ambities (o.a. klimaatadaptief, duurzaam, natuurinclusief, circulair).

De komende jaren zal het uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw zich vooral focussen op de gebiedsontwikkelingen waar grote aantallen (>500+ locaties) woningen te realiseren zijn. Vanuit effectiviteit kunnen projecten vanaf 50 woningen voor ondersteuning in aanmerking komen. Gemeenten, corporaties en marktpartijen ondervinden problemen bij het vinden van voldoende middelen om een businesscase rond te krijgen. Veelal heeft dit maken met bovenplanse kosten die niet toe te schrijven zijn aan een gebiedsontwikkeling maar die wel noodzakelijk zijn voor het slagen van een gebiedsontwikkeling en dus de woningbouwopgave. Actieve samenwerking met soms een financiële impuls geeft ons positie aan tafel. Daarnaast kan een stevige bijdrage van de provincie in financiële zin meer dan de aanzet zijn om gelden bij het Rijk naar de regio te halen. Een goed voorbeeld hiervan is de woningbouwimpuls waar 50% door niet Rijkspartijen moet worden geïnvesteerd in het gebied. Een belangrijke voorwaarde in de woningbouwimpuls is dat tenminste 50% in het betaalbare segment moet worden gebouwd, conform het provinciaal beleid. Zodoende wordt de realisatie van woningbouw versneld en kunnen er naast de noodzakelijke hoeveelheid woningen ook andere ambities en doelstellingen worden behaald om onze provincie toekomstbestendig voor iedereen te maken. Structurele financiële betrokkenheid van het Rijk is nodig, zeker omdat de vaak complexe opgaven te maken hebben met onrendabele toppen. De Provincie wil hier een proactieve regierol in de regio vervullen en daarbij de diverse financiële instrumenten inzetten; ook de inzet die de Ontwikkelmaatschappij Utrecht bij transformaties kan bieden.

In het huidige programma binnenstedelijke ontwikkeling was er minder geld beschikbaar. Dit was toentertijd ook niet nodig omdat de woningbouwopgave nog niet zo immens was als nu en omdat het economisch tij er anders uitzag. Met procesgeld en bescheiden investeringsgelden werd de woningbouw aangejaagd. Dit heeft de provincie veel opgeleverd doordat het netwerk is aangesterkt en we in hoge mate inhoudelijke kennis hebben van vele afzonderlijke projecten. Door deze inzet op kennis en verbinding is bekend waar de knelpunten zitten op lokaal niveau. Nu wordt ons gevraagd om verder mee deel te nemen aan het vervolg. Niet alleen voor de kennis en financiële middelen maar vooral omdat wij als provincie een taak hebben om de condities voor de woningbouw op orde te brengen.

(Verwachte) impact Corona-crisis:

Op basis van gesprekken met de stakeholders komt naar voren dat er vooralsnog (medio 2020) geen grote negatieve effecten zijn op de woningmarkt als gevolg van de coronacrisis. De vraag naar woningen is onverminderd groot. Wel is er sprake van verlenging van de bouwtijd en is er vrees of vergunningverlening wel op niveau blijft. Bij beleggers lijkt wat terughoudendheid te ontstaan om deals te sluiten.

De toekomst is echter onzeker. Zo worden investeringsbeslissingen uitgesteld en is het onduidelijk wat de coronacrisis gaat doen met het consumentenvertrouwen (woningvraag). Ook zijn de consequenties van de corona-investeringen nog onduidelijk; Waarop gaat er bezuinigd worden? Voor bouwers en ontwikkelaars is het 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.

Zeker ook gezien deze onzekerheden, is het van belang dat partijen elkaar weten te vinden, zodat we als regio snel kunnen anticiperen op eventuele veranderingen in de woningmarkt. In de regio's U16, Amersfoort en Foodvalley zijn reeds diverse overleggen en samenwerkingsverbanden waar we als provincie aan deelnemen. Bij een aantal samenwerkingsverbanden nemen zowel publieke en private partijen deel. Deze samenwerkingsverbanden benutten we in het nieuwe programma en versterken we waar dat kan.

De provincie zal daarbij in ieder geval de volgende acties in gang zetten:

- Intensiveren en versterken relatie en samenwerking met onze publieke en private partners
- Monitoring (en evalueren) van effecten van Corona- en stikstofcrisis op de woningmarkt
- Samen met onze publiek-private partners mogelijke scenario's uitwerken als gevolg van Corona en stikstof en mogelijke acties daarbij formuleren

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024 richt zich op versnelling van de woningbouw met het streven om de woningbouwproductie te verhogen tot 10.000 woningen per jaar in de komende jaren, en met het streven tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment. Onderdeel van een adaptief programma is reguliere monitoring van het programma. Bij de monitoring worden indicatoren gekoppeld aan de (sub)doelen van de programmalijnen. Daarbij wordt de relatie gelegd met de indicatoren in de provinciale begroting bij het beleidsdoel: "Er is passende woonruimte die aansluit bij de woningbehoefte in de provincie Utrecht" (programma 1).

Wettelijke grondslag

Art. 158 Provinciewet

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

Het realiseren van 10.000 woningen per jaar, waarvan 50% in het sociale en middeldure segment is een forse en complexe opgave. Bouwen van woningen is primair een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Gezien de omvang en complexiteit vraagt de woningbouwopgave echter om een regionale aanpak en samenwerking tussen verschillende partijen. Iedere partij vanuit z'n eigen rol en verantwoordelijkheid. De provincie wil hierbij een regierol namens de regio vervullen. De provincie kan deze opgave alleen samen met de gemeenten, Rijk, woningcorporaties en private partners behalen. Het Uitvoeringsprogramma is dan ook gericht op samenwerking met partners. Gemeenten zijn daarin een belangrijke samenwerkingspartner. Zij zijn immers primair verantwoordelijk voor de ontwikkeling binnen hun bebouwde omgeving. Ook marktpartijen en corporaties zien we als een samenwerkingspartner. Het Rijk zien we eveneens als een belangrijke partner; vaker zijn inspanningen op het vlak van infrastructuur en groenvoorzieningen noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te maken. Met het Uitvoeringsprogramma dragen wij actiegericht bij aan de woningbouwopgave en stimuleren op een proactieve en verbindende manier samenwerking met andere partijen. De opgave vraagt echter van alle partijen commitment en de nodige inspanning, waarbij elke partij haar eigen rol en verantwoordelijkheden heeft.

Naast de ambitie te komen tot 10.000 woningen per jaar heeft de provincie kwalitatieve ambities op het gebied van betaalbaarheid, evenwichtige groenontwikkeling, klimaatadaptatie, energietransitie, circulair, et cetera. Bij de gebiedsontwikkelingen komen deze opgaven samen. In het Kader voor regionale programmering wonen en werken is een aantal kwalitatieve ambities opgenomen. Een stapeling van ambities (klimaatadaptief, duurzaam, natuurinclusief, circulair) kan realisatie van woningbouw lastig maken en tot vertraging leiden. Daarnaast is de bereikbaarheid bij veel nieuwe woningbouwlocaties een knelpunt. Er is extra inzet nodig om dit soort complexe gebiedsontwikkelingen professioneel te coördineren en aan te sturen. Wij gaan gemeenten daarbij helpen door ondersteuning (kennis en capaciteit) aan te bieden. Dat kan ook een financiële injectie (subsidie of een lening) zijn die net het extra zetje geeft dat nodig is. We zullen niet voor al deze ambities steeds een 10 kunnen scoren. Het zal steeds gaan om maatwerk, waar met de betrokken partijen bekeken moet worden in welke mate aan de verschillende ambities voldaan kan worden. Het kan zijn dat de betaalbaarheid van woningen door de

kwalitatieve ambities en de grote opgave op de Utrechtse woningmarkt, onder druk komt te staan. Daarbij zal er steeds het besef moeten zijn dat het in de basis een gemeentelijke verantwoordelijkheid is. De manier waarop de kwalitatieve ambities zijn opgenomen in het Kader voor regionale programmering biedt voldoende waarborg dat deze ambities worden meegenomen door de gemeenten maar laat tegelijk voldoende ruimte voor lokale invulling door de gemeenten. Daarnaast is sprake van een groeimodel: als blijkt dat een of meer ambities achterblijft kunnen in de volgende cyclus van het programmeren aanvullende afspraken of voorwaarden worden opgenomen in het Kader. Met het Kader streven we naar een goede balans tussen enerzijds het sturen op kwalitatieve (provinciale) ambities voor betaalbaarheid, energieneutraliteit, klimaatadaptatie en circulair en anderzijds het ruimte geven aan gemeenten om hier zelf om een goede manier invulling aan te geven (wens gemeenten). Daarnaast willen we door regionale afspraken te maken meer eenduidigheid creëren, zodat wordt voorkomen dat een lappendeken ontstaat van definities en eisen. Wij willen een meerwaarde creëren door het verbinden, aan elkaar koppelen van de verschillende stedelijke thema's.

Financiën

Voor de uitvoering van het programma is op basis van de ervaringen uit het huidige programma binnenstedelijke ontwikkeling, de huidige kennis, inzichten, plannen en ambities, voor de looptijd van het programma jaarlijks € 3,8 miljoen extra benodigd. Dit incidentele bedrag van € 3,8 miljoen per jaar is opgenomen in de Kaderbrief. De begroting 2021, waarin deze claim is verwerkt onder 'Programma 1 Ruimtelijke ontwikkeling, Beleidsdoel 1.3', wordt in november 2020 ter besluitvorming aan Provinciale Staten aangeboden. De € 3,8 miljoen komt bovenop het structurele bedrag van € 1,2 miljoen per jaar, die in de programmabegroting 2020 (programma 1, beleidsdoel 1.2) is opgenomen en in de begroting 2021 onder programma 1, beleidsdoel 1.3.

Met €5 miljoen middelen voor versnelling woningbouw, kunnen we echt een slag maken om samen met onze publieke en private partners de doelstellingen van dit programma te realiseren. De verwachting is het programmageduld te besteden met een verhouding van 20% voor procesondersteuning (bijvoorbeeld voor inhuur expertise bij andere partijen) en 80% voor financiële ondersteuning in verschillende vormen aan concrete projecten, zoals bijvoorbeeld garantstelling, storting in revolverend fonds of subsidiëren. Een financiële ondersteuning in de vorm van subsidies kan het benodigde zetje zijn om bij andere partners ook cofinanciering los te krijgen.

	2021	2022	2023	2024
Incidenteel € (*1000)	3.800	3.800	3.800	3.800
Structureel € (*1000)	1.200	1.200	1.200	1.200
Totaal beschikbaar budget	5 miljoen	5 miljoen	5 miljoen	5 miljoen

De vaststelling van het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw is onder voorbehoud dat PS de begroting 2021 en de daarin opgenomen benodigde middelen voor het programma vaststelt.

Uiterlijk eind 2020 zal de subsidieverordening binnenstedelijke ontwikkeling zijn aangepast aan de nota financieringsbeleid.

Vanwege het adaptieve karakter zal het programmaplan uitgewerkt worden in een jaarlijks actie/werkplan. Daarin komt de nadere concretisering met onder meer de beoogde resultaten met een indicatie van benodigd budget. In het werkplan worden mogelijke bijstellingen doorgevoerd die uit de monitoring en evaluatie naar voren komen. We monitoren daarbij onder meer of de ingezette instrumenten succesvol zijn geweest. GS stelt dit werkplan

jaarlijks vast en zal de staten daarover informeren. De monitoring van en verantwoording over het programma vindt plaats via de reguliere planning & control cyclus. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de voortgangsrapportages. Eventuele bijstellingen van financiële kaders en nieuwe programmalijnen zullen via deze cyclus aan PS ter besluitvorming worden voorgelegd.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

Overwogen is om het Uitvoeringsprogramma alleen te richten op binnenstedelijke ontwikkeling, zoals dat ook in het huidige programma gebeurt. Daarmee zouden we echter kansen missen bij locaties buiten het bebouwd gebied, cq de rode contour (uitleglocaties passend in provinciaal beleid).

Effecten op duurzaamheid

De primaire focus ligt op de woningbouwopgave. Bij een integrale gebiedsontwikkeling komen meerdere opgaven samen. Het gaat om aspecten als energieneutraliteit, klimaatadaptiviteit, evenwichtige groenontwikkeling, circulariteit, bereikbaarheid en efficiënt ruimtegebruik.

Voorgesteld wordt:

1. het Programmaplan Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021 – 2024 vast te stellen, met de volgende hoofdpunten:
 1. Het uitvoeringsprogramma kent vier programmalijnen:
 - a) het ondersteunen en initiëren van activiteiten die bijdragen aan het groeien naar een woningbouwproductie van 10.000 woningen per jaar;
 - b) het ondersteunen en initiëren van activiteiten die bijdragen aan de ambitie dat van de nieuwe woningen er minimaal 50% in het sociale en middeldure segment wordt toegevoegd;
 - c) het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en intensivering van het aantal woningen in de huidige woningvoorraad middels herstructurering en transformatie;
 - d) het bijdragen aan betere monitoring en kennisontwikkeling en overdracht tussen woningbouwpartners in de regio.
 2. Het uitvoeringsprogramma Versnelling woningbouw 2021-2024 geeft invulling aan beleidsdoel 1.3. "Er is passende woonruimte die aansluit bij de woningbouwbehoefte in de Provincie Utrecht".
 3. Voor het uitvoeringsprogramma Versnelling woningbouw 2021-2024 wordt structureel € 1,2 miljoen per jaar uitgetrokken en meerjarig incidenteel € 3,8 miljoen per jaar tot eind 2024. Beide bedragen onder voorbehoud dat PS de begroting 2021 en de daarin opgenomen middelen voor het programma vaststelt.
2. het college van Gedeputeerde Staten te verzoeken het programmaplan uit te voeren.

Gedeputeerde Staten,

Voorzitter,

Secretaris,

Besluit van 18 november 2020 tot vaststelling van het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024

Provinciale Staten van Utrecht; In vergadering bijeen op 18 november 2020;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 15 september 2020, afdeling SLO, nummer 821634C0;

Gelezen; het programmaplan 'Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024';

Gelet op:

- het feit dat in het coalitieakkoord de ambitie is opgenomen om samen met gemeenten en andere partners de woningbouwproductie te willen verhogen tot 10.000 woningen per jaar met het streven tenminste 50% van de nieuwe woningen in het middensegment en sociale woningbouw;
- artikel 158 Provinciewet

Overwegende:

- dat het realiseren van 10.000 woningen per jaar, waarvan 50% in het sociale en middeldure segment een complexe opgave is, temeer in een tijd waarin we te maken hebben met de gevolgen van het stikstofbeleid, de aanwezigheid van PFAS op diverse locaties, de coronacrisis en de complexe en vaak kostbare stedelijke ontwikkelingen en de beschikbaarheid van voldoende goed opgeleid personeel in de bouw en bij de overheid;
- dat in deze dynamiek een adaptief programma nodig is en regie en een stevig netwerk, zodat partijen elkaar weten te vinden en we als regio gezamenlijk (en met Rijk) snel kunnen anticiperen op eventuele veranderingen in de woningmarkt;

Besluiten:

1. het Programmaplan Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021 – 2024 vast te stellen, met de volgende hoofdpunten:
 1. Het uitvoeringsprogramma kent vier programmalijnen:
 - a) het ondersteunen en initiëren van activiteiten die bijdragen aan het groeien naar een woningbouwproductie van 10.000 woningen per jaar;
 - b) het ondersteunen en initiëren van activiteiten die bijdragen aan de ambitie dat van de nieuwe woningen er minimaal 50% in het sociale en middeldure segment wordt toegevoegd;
 - c) het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en intensivering van het aantal woningen in de huidige woningvoorraad middels herstructurering en transformatie;
 - d) het bijdragen aan betere monitoring en kennisontwikkeling en overdracht tussen woningbouwpartners in de regio.
 2. Het uitvoeringsprogramma Versnelling woningbouw 2021-2024 geeft invulling aan beleidsdoel 1.3. "Er is passende woonruimte die aansluit bij de woningbouwbehoefte in de Provincie Utrecht".
 3. Voor het uitvoeringsprogramma Versnelling woningbouw 2021-2024 wordt structureel € 1,2 miljoen per jaar uitgetrokken en meerjarig incidenteel € 3,8 miljoen per jaar tot eind 2024. Beide bedragen onder voorbehoud dat PS de begroting 2021 en de daarin opgenomen middelen voor het programma vaststelt.
2. het college van Gedeputeerde Staten te verzoeken het programmaplan uit te voeren.

w.g.

Voorzitter,

Griffier,

1. Wettelijke grondslag

De Provinciewet artikel 158.

2. Beoogd effect

Met het Uitvoeringsprogramma versnelling woningbouw 2021-2024 wil de Provincie de woningbouw versnellen met het streven om de woningbouwproductie te verhogen tot 10.000 woningen per jaar en met het streven dat tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment, wordt gerealiseerd

3. Effecten op duurzaamheid

De primaire focus ligt op de woningbouwopgave. Bij een integrale gebiedsontwikkeling komen meerdere opgaven samen. Het gaat om aspecten als energieneutraliteit, klimaatadaptiviteit, evenwichtige groenontwikkeling, circulariteit en efficiënt ruimtegebruik.

4. Argumenten

- Het huidige provinciale Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling loopt tot en met eind 2020. Duidelijk is dat er nog steeds een grote woningbouwopgave binnen de provincie Utrecht is. Het woningtekort is hoog. Het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024 is het vervolg op het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling. Het Uitvoeringsprogramma is in lijn met de in het coalitieakkoord opgenomen ambitie om de woningproductie tot 10.000 woningen per jaar te verhogen met het streven tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment.
- In een tijd waarin we te maken hebben met de gevolgen van het stikstofbeleid, de aanwezigheid van PFAS, de coronacrisis en de complexe en vaak kostbare stedelijke ontwikkelingen en de beschikbaarheid van voldoende goed opgeleid personeel in de bouw en bij de overheid, is een extra impuls nodig ten behoeve van de woningbouwambities in de Provincie Utrecht. In deze dynamiek is een adaptief programma nodig en een stevig netwerk, zodat partijen elkaar weten te vinden en we als regio gezamenlijk (met Rijk) snel kunnen anticiperen op eventuele veranderingen in de woningmarkt.
- De diverse publieke en private partners onderkennen het belang van dit programma en de rol van de provincie bij de woningbouwopgave. In de periode april/juni 2020 zijn diverse sessies en gesprekken met onder andere gemeenten, Rijk, woningcorporaties en marktpartijen gehouden en is gekomen tot een gezamenlijk beeld over de programmalijnen (inclusief subdoelen en mogelijke acties) om de noodzakelijke versnelling van de woningbouw te realiseren en wat daarbij de rol van de Provincie zou kunnen/moeten zijn.
- In september 2020 is door PS het Kader voor regionaal programmering wonen en werken vastgesteld. Dit Kader geeft richting aan het proces en de inhoud van de regionale programmering. Via regionale programmering wordt met medeoverheden adequaat en slagvaardig samengewerkt aan maatschappelijke vraagstukken: versnelling van de woningbouw, voldoende ruimte voor economische ontwikkeling, wonen-werken-bereikbaarheid in balans, voldoende plancapaciteit op de korte, middellange en lange termijn, en met aandacht voor integraliteit, kwaliteit, groen, gezondheid en duurzaamheid. Met deze programma's kan worden gestuurd op de realisatie en plancapaciteit voor wonen en werken.
Regionaal programmering en dit programma zijn aan elkaar gerelateerd: via het uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw wil de provincie actief bijdragen aan de versnelling van de woningbouw op korte termijn.

5. Kanttekeningen

- Het realiseren van 10.000 woningen per jaar, waarvan 50% in het sociale en middeldure segment is een forse en complexe opgave. De Provincie bouwt zelf geen woningen. De provincie kan deze opgave dan ook

alleen samen met haar publieke en private partners behalen. De opgave vraagt van alle partijen commitment en de nodige inspanning, waarbij elke partij haar eigen rol en verantwoordelijkheden heeft en neemt. Om grip te houden op deze doelstelling wordt tevens de koppeling gelegd met de indicatoren in de provinciale begroting bij het beleidsdoel 1.3 “Er is passende woonruimte die aansluit bij de woningbehoefte in de provincie Utrecht” (programma 1).’

- Een stapeling van kwalitatieve ambities (betaalbaarheid, evenwichtige groenontwikkeling, klimaatadaptatie, energietransitie, circulair, et cetera) kan realisatie van woningbouw lastig maken en tot vertraging leiden. Er zal dan ook steeds sprake zijn van maatwerk, waarbij steeds weer gekeken zal worden in welke mate welke ambitie gerealiseerd kan worden. Daarbij zal het besef er moeten zijn dat er niet altijd op alle ambities een 10 gescoord kan worden.

6. Financiën

Voor de uitvoering van het programma is op basis van de ervaringen uit het huidige programma binnenstedelijke ontwikkeling, de huidige kennis, inzichten, plannen en ambities, voor de looptijd van het programma jaarlijks € 3,8 miljoen extra benodigd. Dit incidentele bedrag van € 3,8 miljoen per jaar is opgenomen in de Kaderbrief. De begroting 2021, waarin deze claim is verwerkt onder ‘Programma 1 Ruimtelijke ontwikkeling, Beleidsdoel 1.3’, wordt in november 2020 ter besluitvorming aan Provinciale Staten aangeboden. De € 3,8 miljoen komt bovenop het structurele bedrag van € 1,2 miljoen per jaar, die in de programmabegroting 2020 (programma 1, beleidsdoel 1.2) is opgenomen en in de begroting 2021 onder programma 1, beleidsdoel 1.3.

	2021	2022	2023	2024
Incidenteel € (*1000)	3.800	3.800	3.800	3.800
Structureel € (*1000)	1.200	1.200	1.200	1.200
Totaal beschikbaar budget	5 miljoen	5 miljoen	5 miljoen	5 miljoen

Met € 5 miljoen middelen voor versnelling woningbouw, kunnen we echt een slag maken om samen met onze publieke en private partners de doelstellingen van dit programma te realiseren. De verwachting is het programmageduld te besteden met een verhouding van 20% voor procesondersteuning (bijvoorbeeld voor inhuur expertise bij andere partijen) en 80% voor financiële ondersteuning in verschillende vormen aan concrete projecten, zoals bijvoorbeeld garantstelling, storting in revolverend fonds of subsidiëren. Een financiële ondersteuning kan het benodigde zetje zijn om bij andere partners ook cofinanciering los te krijgen. De financiën is vaak een groot knelpunt bij de woningbouwlocaties. In de huidige marktomstandigheden is het moeilijk om op de traditionele manier betaalbare woningen te bouwen die aansluit op de woonbehoeften. De betaalbaarheid van betaalbare (en tegelijk kwalitatief passend voor de doelgroep) woningen is een groot vraagstuk. Dat geldt ook voor de financieel onrendabele toppen en bovenplanse kosten en de stapeling van ambities (o.a. klimaatadaptief, energie, groen, circulair) tegenover betaalbaar bouwen. Nadrukkelijk zal ook worden gekeken waar de inzet van de financiële instrumenten van de OMU bij transformatie van gebieden kansrijk kan zijn.

De vaststelling van het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw is onder voorbehoud dat PS de begroting 2021 en de daarin opgenomen benodigde middelen voor het programma vaststelt.

Uiterlijk eind 2020 zal de subsidieverordening binnenstedelijke ontwikkeling zijn aangepast aan de nota financieringsbeleid.

Vanwege het adaptieve karakter zal het programmaplan uitgewerkt worden in een jaarlijks actie/werkplan. Daarin komt de nadere concretisering en wordt vastgelegd welke doelen dat jaar gehaald dienen te worden en waar dat jaar de gelden aan worden besteed. Tevens worden mogelijke bijstellingen doorgevoerd die uit de monitoring en evaluatie naar voren komen. We monitoren daarbij onder meer of de ingezette instrumenten succesvol zijn geweest. GS stelt dit werkplan jaarlijks vast en zal Provinciale Staten hierover informeren.

7. Realisatie

Het programma wordt uitgevoerd in de periode 2021 t/m 2024. In lijn met de aanbevelingen van de Randstedelijke Rekenkamer zullen we PS informeren over de voortgang en resultaten van het Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024.

Mede vanwege het adaptieve karakter van het programma wordt vanaf 2021 jaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld die inzicht geeft in de voortgang van de inspanningen van het programma en in hoeverre en op welke wijze actuele inzichten leiden tot aanpassing van de acties van het programma. We monitoren daarbij of ingezette instrumenten succesvol zijn geweest en wat er nodig is om bij te sturen. Doordat we de monitoring intensiveren kunnen we snel en adequaat reageren richting en in overleg treden met onze partners

De monitoring van en verantwoording over het programma vindt plaats via de reguliere planning & control cyclus. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de voortgangsrapportages. Eventuele bijstellingen van financiële kaders en nieuwe programmalijnen zullen via deze cyclus aan PS ter besluitvorming worden voorgelegd.

Ter afsluiting van het programma zal in 2024 een eindevaluatie plaatsvinden, inclusief verantwoording aan PS. Zo nodig bevat deze eindrapportage voorstellen voor een vervolgtraject.

8. Juridisch

Art. 158 Provinciewet

9. Europa

Er is niet gebleken dat er Europeesrechtelijke gevolgen zijn.

10. Communicatie

Een belangrijk onderdeel binnen het programma is de communicatie. Doel hiervan is om meer bekendheid te geven richting onze stakeholders over de toegevoegde waarde die de provincie kan bieden bij de woningbouwopgave, zodat stakeholders ons sneller weten te vinden. Het gaat daarbij o.a. aan het meer bekendheid geven van onze mogelijke inzet en instrumenten en wat deze de gemeenten kunnen opleveren. Daarnaast zal er gecommuniceerd worden t.b.v. kennisdeling en het met elkaar delen van successen op programmaniveau en op het niveau van projecten/acties/thema's. We benutten hierbij ook het proces van regionaal programmeren. Begin 2021 zal door GS een communicatieplan worden opgesteld.

11. Bijlagen

1. Programmaplan 'Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024'