



## UITVOERINGSPROGRAMMA

2017 t/m 2021

# BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING





## **Inhoudsopgave**

1. Aanleiding .....	4
2. Opgaven.....	6
3. Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling .....	8
3.1 Hoofdlijn .....	8
3.2 Werkwijze .....	9
3.2.1 Integrale gebiedsontwikkeling .....	9
3.2.2 Intensivering inzet woningmarkt.....	15
3.2.3 Intensivering inzet Energietransitie.....	18
4 Instrumenten.....	22
4.1 Uitvoeringsverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling.....	22
4.2 Kennis- en Expertise ontwikkeling.....	24
4.3 Kennisdeling en netwerken .....	25
4.4 Monitoring.....	26
4.5 Communicatie .....	28
5 Programma management .....	30
5.1 Sturing op integraliteit .....	30
5.2 Samenwerking met beleidsvelden .....	30
5.3 Samenwerking met gemeenten .....	31
5.4 Financiën .....	32
5.5 Bewaking van voortgang .....	32
Bijlagen .....	34

# 1. Aanleiding

Op 15 december 2016 is door Provinciale Staten van Utrecht het beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling vastgesteld. Het is nu aan het college van Gedeputeerde Staten om hier met een uitvoeringsprogramma invulling aan te geven en te bepalen hoe we de in het beleidskader beschreven ambities gaan realiseren.

De provincie Utrecht is een topregio om te wonen, te werken en te recreëren. Veel inwoners en bedrijven willen in onze mooie provincie blijven of zich hier nieuw vestigen. Dit betekent echter ook dat er een constant hoge vraag blijft naar voldoende woningen, aantrekkelijke wijken, kwalitatief hoogwaardige bedrijven- en kantorenlocaties, goede infrastructurele verbindingen en voldoende beleefbare natuur buiten én binnen het stedelijk gebied. Dit is een hele opgave. In het coalitieakkoord "In Verbinding" heeft het college van gedeputeerde staten zich duidelijk uitgesproken om deze opgave stevig aan te pakken. Vitale dorpen en steden zijn van groot belang om Utrecht als topregio in stand te houden. Het college kiest ervoor om de ingezette koers van de afgelopen 5 jaar, die via het Uitvoeringsprogramma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO) ingezet, voort te zetten en deze bovendien te verbreden. De binnenstedelijke opgave is namelijk een integrale opgave bij uitstrek, waar wonen, werken, ontmoeten, recreëren en mobiliteit samen komen.

Onder "**binnenstedelijk gebied**" wordt verstaan al het grondgebied dat binnen de rode contouren ligt zoals vastgesteld in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie. Dat betekent dat alle steden, dorpen én kernen in de provincie Utrecht onder de term "binnenstedelijk gebied" vallen, en dus binnen het aandachtsgebied van het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling. Het zijn nadrukkelijk niet alleen grote en middelgrote steden die binnen het uitvoeringsprogramma BO aandacht krijgen.

In de afgelopen periode was dit ook al het geval; er was bijvoorbeeld intensieve betrokkenheid bij woningbouw ontwikkelingen in de gemeente Wijk bij Duurstede, is er een garantstelling verleend in Linschoten, is er procesondersteuning geboden in De Bilt voor de huisvesting van vergunninghouders, zijn lokale (bewoners) initiatieven in Austerlitz ondersteund en is een milieuhinderlijk bedrijf in Rhenen uitgeplaatst om woningbouw mogelijk te maken. Dit alles naast de samenwerking met en ondersteuning van gemeenten als Amersfoort en Veenendaal.

Vandaar dat de keuze is gemaakt om de kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (2012) te herijken en in het "Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling" (Beleidskader BO, 2016) de nieuwe kaders, ambities en opgaven voor de komende jaren aan te geven. De invulling van deze kaders, hoe gaan we de ambities en opgaven in de praktijk verwezenlijken, wordt uitgewerkt in voorliggend Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling. Hierbij blijft de werkwijze en filosofie van het Uitvoeringsprogramma WBO (2012-2016) overeind; dat wil zeggen samen met partners werken aan de binnenstedelijke opgave. Dit doen wij door het oplossen van knelpunten, het aanjagen en stimuleren van vernieuwing in de markt waarbij maatwerk, flexibiliteit en innovatie de uitgangspunten zijn. Onze inzet wordt breder en meer integraal en richt zich naast wonen ook op werken en winkelen, in combinatie met mobiliteit, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie en de opgave van de energietransitie.

## ***Uit Coalitieakkoord Provincie Utrecht 'In Verbinding'***

### ***Wonen en werken***

Wij willen onze dorpen en steden vitaal houden. Daarom dient de ontwikkeling van wonen vooral in bestaand stedelijk gebied plaats te vinden. Minstens 65% van de te bouwen woningen wordt binnenstedelijk gerealiseerd. Onze ambitie ligt echter hoger: ons

woningbouwprogramma tot 2028 voorziet in 80% binnenstedelijk. Andere ambities bij de woningbouwopgave zijn: op vraag afgestemd aanbod (kwantitatief), toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik.

Het realiseren van binnenstedelijke woningbouw is vaak een complexe opgave. Wij hebben goede resultaten bereikt door in ons Programma Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling nauw samen te werken met partners zoals gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, financiers en initiatiefgroepen. Wij zetten dit programma voort en geven daarmee een verdere impuls aan vernieuwing van de woningmarkt, door kennisdeling en netwerkopbouw. Hierbij besteden wij ook aandacht aan leefbaarheid, duurzaamheid, energiebesparing en bereikbaarheid. Deze opgave vraagt maatwerk en inzet van diverse (financiële) instrumenten, zoals garantstellingen.

Onze Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling herijken en verbreden we naar een meer geïntegreerde aanpak van de binnenstedelijke ontwikkeling (kantoren, leefomgeving etc.).

Na de herijking starten we een Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling.

Bij de uitvoering van ons binnenstedelijk beleid en bij transformaties van leegstaand vastgoed zullen wij zoveel mogelijk sturen op het benutten van kansen die de openbaar vervoersverbindingen bieden.

## 2. Opgaven

Het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (BO) beschrijft - op basis van gesignaleerde trends en ontwikkelingen in het binnenstedelijk gebied en de provinciale visie - de gewenste koers, opgaven en provinciale ambities. Met 'Binnenstedelijk' wordt in deze context de opgaven binnen de "rode contouren" van de Utrechtse dorpen en steden bedoeld. Binnenstedelijk betreft dus ook middelgrote steden, dorpen en kernen.

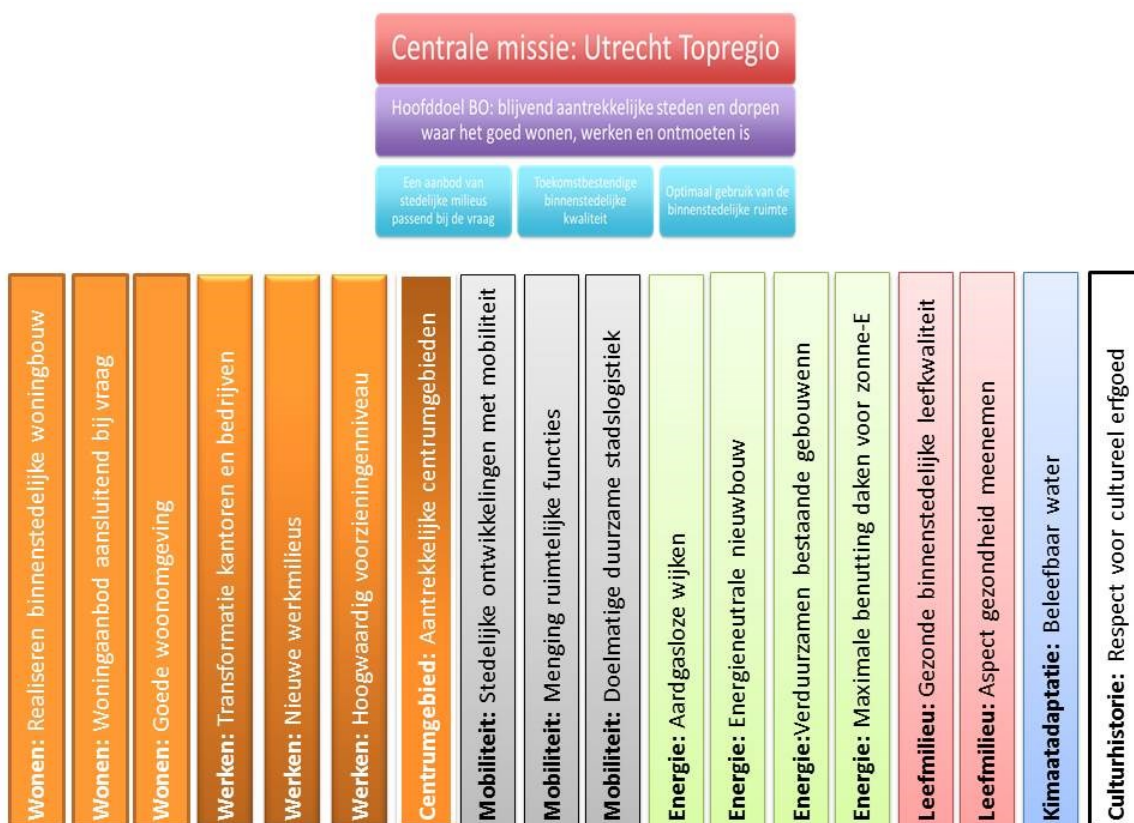
De centrale missie is "Utrecht Topregio". Dit vertaalt zich voor het binnenstedelijke gebied in het hoofddoel: blijvend aantrekkelijke dorpen en steden waar het goed wonen, werken en ontmoeten is. Waarbij 'ontmoeten' gelezen kan worden als recreëren, winkelen en een openbare ruimte die uitnodigt. Dit hoofddoel is in het beleidskader BO verder uitgesplitst naar 3 subdoelen die centraal staan bij het verder aanscherpen van de gedetailleerde ambities per beleidsveld.

### Subdoelen Binnenstedelijke Ontwikkeling

- Een aanbod van stedelijke milieus passend bij de vraag (voor wat betreft woningen, woonmilieus, bedrijfslocaties, centrumgebieden, groenstructuren etc.)
- Toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit (voor wat betreft openbare ruimte, gezonde leefomgeving, klimaat, hinderbeperking, duurzame energie, aanbod van woon- en werkmilieus etc.)
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte (zoals transformatie van gebieden en gebouwen, verdichting met kwaliteit, uitplaatsing hinderlijke bedrijvigheid, slimme mobiliteits- en parkeeroplossingen etc.)

De oplossing van de binnenstedelijke vraagstukken vergt meestal een combinatie van sociale en fysieke aspecten. De focus van het beleidskader en dus ook van dit Uitvoeringsprogramma ligt nadrukkelijk op de fysieke component (de 'hardware'), omdat dit aansluit bij de provinciale kerntaken.

In onderstaand figuur zijn de ambities in relatie tot binnenstedelijke ontwikkeling, zoals benoemd in het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling, samengevat. De oranje ambities hebben betrekking op wonen, winkelen en centrumgebieden, de grijze op mobiliteit, groen op energie,



roze op gezonde leefomgeving, blauw op klimaatadaptatie en wit op cultuurhistorie.

Voor een verdere uitwerking van de individuele ambities in relatie tot de hoofddoelen wordt verwezen naar het Beleidskader BO. Alle ambities zijn te koppelen aan één of vaak meerdere doelen. In bijlage 1 staat een overzicht met de dwarsverbanden tussen de ambities en de subdoelen met een verwijzing naar de paragraaf in het Beleidskader waar deze ambities nader zijn toegelicht.

## 3. Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling

### 3.1 Hoofdlijn

In het Beleidskader zijn onze ambities en onze kaders met betrekking tot Binnenstedelijke Ontwikkeling vastgesteld; wát zijn de opgaven en waar willen wij ons als provincie op richten. Provinciale staten heeft aanvullend op het beleidskader advies gegeven over de in te nemen rol door de provincie specifiek op het gebied van de woningmarkt. In dit uitvoeringsprogramma is verder uitgewerkt hóe we de opgaven gaan realiseren.

#### **Wat**

De kern van het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling is de **fysieke** ruimte (gebouwen en gebieden) waar mensen **wonen, werken en winkelen/ontmoeten**: het gaat om dus om woon-, werk- en leefmilieus met daarin woningen, werklocaties, winkels en ontmoetingsplekken. Opgaven rond *mobiliteit, gezonde leefomgeving, openbare ruimte en energie* spelen in elk van deze gebieden, in meerdere of mindere mate.

#### *Maatwerk*

De dynamiek en ontwikkelingen bij binnenstedelijke ontwikkelingen vragen om *maatwerkondersteuning* waarmee wij, net als de afgelopen programmaperiode, flexibel kunnen blijven inspelen op de veranderende wereld. In onze aanpak en benadering werken we samen als partners en spelen we een rol als facilitator van onze mede-overheden en partijen in het veld. Wij nemen hierbij de betreffende opgave altijd als uitgangspunt en werken van daaruit samen naar een oplossing. Hierbij sturen we op de mate waarin de initiatieven bijdragen aan de doelen en ambities die beschreven zijn in het Beleidskader BO. De dienst die wij onze partners willen bieden is een hoogwaardige kwalitatieve expert rol op het *verbinden* tussen partijen. Deze rol vervullen wij het eenvoudigst en snelst met een programmabudget, maar zou ook zonder de inzet van financiële middelen een toegevoegde waarde hebben (zij het in mindere mate met minder slag- en daadkracht).

Deze aanpak is effectief en wordt door onze partners zeer gewaardeerd (zie bijlage 2, samenvatting learning review). Hoe we dat in de praktijk gaan doen is verder uitgewerkt in paragraaf 3.2 “Werkwijze”.

#### *Periode*

Het Beleidskader BO geeft op hoofdlijnen de kaders aan. Het Uitvoeringsprogramma BO richt zich op de komende 4 jaar, dus de periode 2017 t/m 2020. Door ons met het Uitvoeringsprogramma op een kortere periode te richten, kunnen we accenten leggen die rekening houden met de actuele dynamiek, opgaven en urgentie. In 2020 zal binnen het raamwerk van het Beleidskader een nieuw Uitvoeringsprogramma opgesteld worden waarbij wordt voortgebouwd op de succesfactoren van de voorgaande periode maar met de accenten waar de omstandigheden op dat moment om vragen.

#### *Urgentie*

Voor de komende periode zien wij de volgende opgaven als meest urgent:

- **Vastgoed: toevoegen van woningen.** De woningbehoefte in de provincie blijft hoog. In de PRS 2013-2028 is een woningbouwprogramma opgenomen van 68.000 woningen, dat voor het grootste deel binnenstedelijk gerealiseerd zal moeten worden. Vooral in de sociale sector en middeldure huur sector is de druk groot. De urgentie is extra groot door de huisvesting



- van vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen (zgn. vergunninghouders).
- **Vastgoed: verminderen van leegstand, met name op werklocaties** (kantoorgebieden en/of bedrijventerreinen). Deze ‘lege plekken’ in gemeenten bieden kansen voor bijvoorbeeld het ontwikkelen van woningbouw, in combinatie met meekoppelkansen zoals klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving en energietransitie.
- **Energietransitie:** De huidige coalitie heeft een grote ambitie op het gebied van de energietransitie, en de grootste kansen hiervoor liggen in de bebouwde omgeving (zie Energieagenda 2016).
- **Ontwikkelen met kwaliteit:** De verdere ontwikkeling in steden en dorpen en de nadruk op inbreidingslocaties vragen om het slim verbinden van kansen. Juist als we aan de slag gaan in gebieden waarin voorgaande urgente opgaven worden aangepakt, moeten we oog hebben voor meer dan alleen het vastgoed. Ontwikkeling van binnenstedelijke gebieden, waarbij verdichting en functiemenging aan de orde is, vereist dat verder wordt gekeken dan alleen het vastgoed en dat beleidsvelden zoals mobiliteit (OV en andere vervoersvormen), gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie nadrukkelijk bij opgaven worden betrokken. Waar mogelijk dienen kansen (op creatieve wijze) met elkaar verbonden te worden, indien noodzakelijk dienen er keuzes gemaakt te worden.

### *Prioritering*

In principe staan we open voor samenwerking met alle Utrechtse gemeenten, groot en klein, en samenwerking met andere partijen (zoals woningcorporaties, ontwikkelaars etc.). Wel zien we dat een aantal opgaven in sommige gemeenten meer spelen dan in andere. Dat bepaalt de prioritering, maar deze is, afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt, dynamisch en niet limitatief. We richten ons in de eerste instantie op:

- De 8 gemeenten met de grootste kantorenleegstand die in het Kantorenprogramma zijn benoemd. Binnen het uitvoeringsprogramma BO pakken we in elk van deze gemeenten **minimaal één gebied met veel leegstand actief aan**.
- Steden en dorpen met (binnenstedelijke) gebieden waar **grote kansen en/of opgaven liggen voor toevoegen van woningen en/of vergroten binnenstedelijke kwaliteit**
- Steden en dorpen met relatief de grootste opgaven op gebied **van taakstelling huisvesting vergunninghouders**, en realisatie woningbouwopgave

## **3.2 Werkwijze**

### **3.2.1 Integrale gebiedsontwikkeling**

De grootste kansen om onze doelen te realiseren liggen daar waar de gebouwde omgeving in verandering is. Daarom steken wij een belangrijk deel van onze energie en middelen in gebiedsontwikkelingen en –transformaties. In deze gebieden koppelen we opgaven van het tegengaan leegstand aan opgaven voor bijvoorbeeld woningbouw. Gebiedstransformaties vragen meestal ook om aanpak van de openbare ruimte. Juist op momenten dat geïnvesteerd wordt in de transformatie c.q. aanpak van vastgoed en de bijbehorende openbare ruimte, ligt er ook een kans om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om andere opgaven aan te pakken. Opgaven zoals energietransitie en klimaatadaptatie<sup>1</sup>, andere of betere mobiliteit en infrastructuur en verbetering van gezonde leefomgeving hebben wij bij gebiedsontwikkelingen altijd in beeld. Het resultaat van een gebiedsontwikkeling is zo meer zijn dan “alleen” woningen toevoegen of lege kantoren transformeren, maar betekent een kwaliteitsverbetering voor stad, stadsdeel of dorp.

---

<sup>1</sup> denk aan minder verhard oppervlak, meer groen en water, benutten van daken en gevels voor wateropvang en tegengaan hittestress

In de keuze voor de te ondersteunen gebiedsontwikkelingen betrekken we de kansen voor knooppuntontwikkeling. Mobiliteit in het algemeen en het openbaar vervoer in het bijzonder is een essentieel aandachtspunt. De provincie Utrecht is namelijk zowel regionaal partner en belanghebbende op het gebied van mobiliteit als concessieverlener voor het stads- en streekvervoer. Daarmee is de provincie direct beleidsmatig en financieel verantwoordelijk voor het openbaar-vervoeraanbod in steden en dorpen. Verdichting en verandering van functies heeft meestal direct gevolgen voor de inrichting en exploitatie van het openbaar vervoer. Daarnaast zal de provincie in sommige gevallen een direct belang hebben als wegbeheerder van een nabijgelegen provinciale weg. Een goede binnenstedelijke ontwikkeling en een betaalbaar openbaar vervoer staan soms op gespannen voet en de uitdaging is om elkaar te versterken. Een gebiedsontwikkeling wordt samen met afdeling mobiliteit en OV voorbereid, waarbij de provincie niet alleen faciliterend is maar indien nodig een eigen specifieke visie omtrent de ontwikkeling van het desbetreffende gebied zal formuleren.

Waar mogelijk, nuttig en/of nodig betrekken wij bij onze activiteiten in gebieden de mogelijkheden die het Innovatieprogramma Fysieke Leefomgeving (IFL) en het Integraal Gebiedsontwikkeling Programma (IGP) bieden. Het IFL geeft projectsubsidies om een impuls te geven aan actuele maatschappelijke opgaven, bijvoorbeeld in kleine kernen. Het IGP ondersteunt via gebundelde inzet van middelen (dus als een aanvullende bijdrage) de realisatie van gebiedsontwikkelingen waarin meerdere grote provinciale beleidsdoelen (zoals woningbouw, kantoren, recreatie, natuur, etc.) bij elkaar komen. Bijvoorbeeld het Gebiedsfonds Rijnhuizen (zie kader op pagina X) is tot stand gekomen door een gebundelde inzet van IGP en WBO middelen. Daarnaast nemen wij uiteraard, als het aan de orde mocht zijn, adviezen van de Provinciale Commissie voor de Leefomgeving (PCL) mee in onze afwegingen, alsook de (gevraagde en ongevroegde) adviezen van de Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

**Alle 18 binnenstedelijke ambities benoemd in hoofdstuk 2 kunnen in gebiedsontwikkeling aan de orde zijn. Om een bijdrage te leveren aan de binnenstedelijke ambities leggen wij onze focus op de integrale gebiedsontwikkeling waar meerdere ambities uit het beleidskader BO samenkomen. We koppelen kansen en mogelijkheden om tot betere resultaten te komen.**

Het **beoogd effect** in de gebieden **waar wij actief** zijn is:

Aantrekkelijke stedelijke milieus:

- Toevoegen van woningen: streven naar optimale toevoeging van woningen, passend bij de vraag (zie ook paragraaf 3.2.2: Intensiveren inzet woningmarkt).
- Door het verminderen van leegstand (in werkgebieden of centrumgebieden): leegstand terugbrengen tot frictie-niveau
- Benutten van lege plekken: leeg vastgoed en/of braakliggend terrein krijgt een functie die waarde toevoegt aan het gebied en daarmee aan de stad, stadsdeel of dorp.
- Energietransitie: de energieprestatienorm is beter dan het was, zo mogelijk met Nul op de Meter woningen. Zie ook paragraaf 4.3: Intensiveren inzet energietransitie.
- Mobiliteit: de infrastructurele- en mobiliteitsvoorzieningen sluiten beter aan bij de bestaande en toekomstige ruimtelijke inrichting en behoefte. De mogelijkheden voor langzaam verkeer (fietsen en lopen) zijn verbeterd en nieuwe concepten (o.a. smart mobility) zijn (waar mogelijk) toegepast. De gebiedsontwikkeling sluit goed aan op de mogelijkheden van ons OV-netwerk en netwerk van regionale wegen. De kansen voor knooppuntontwikkeling zijn benut.
- Gezonde leefomgeving: de algehele leefkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte is verbeterd. Meer ruimte voor water en groen maken hier onderdeel van uit. Waar mogelijk zijn nieuwe stadsconcepten toegepast (mogelijk in combinatie met Energietransitie, smart mobility, enz.)

- Klimaatadaptatie: de mogelijkheden om het gebied klimaat adaptief in te richten zijn zo veel mogelijk benut. Dit kan zowel op gebouw- als op gebiedsniveau. Waar mogelijk gebeurt dit in combinatie met Energietransitie en Gezonde leefomgeving.
- Cultuurhistorie: indien cultuurhistorische elementen aanwezig zijn, is in de transformatie c.q. gebiedsontwikkeling hier optimaal rekening mee gehouden.

### **Inspanningen in gebieden**

De provincie is vrijwel nooit zelf uitvoerder van een gebiedsontwikkeling. Anderen zijn initiatiefnemer en uitvoerder: gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers/ gebruikers van het gebied dragen de gebiedsontwikkelingen. Wij dragen, waar mogelijk en gewenst, bij aan deze ontwikkelingen in een rol die passend is bij onze mogelijkheden. We faciliteren, jagen aan, nemen knelpunten weg, sturen op onze ambities en kunnen daar waar nodig (financieel) bijdragen vanuit de Uitvoeringsverordening (zie hoofdstuk X programma-instrumenten).

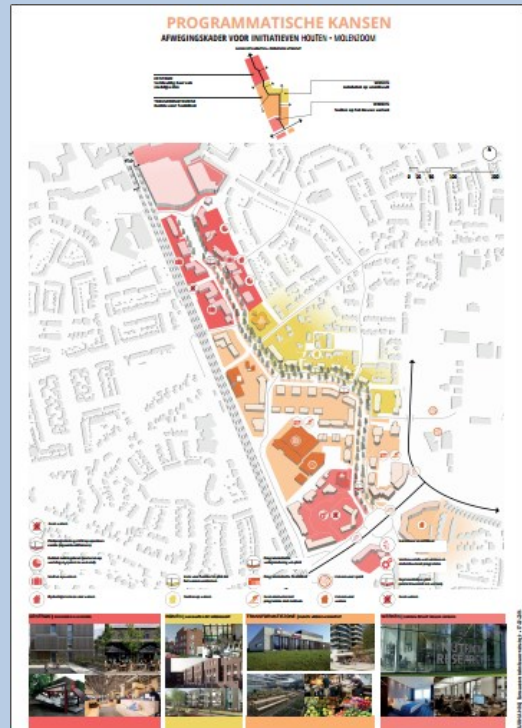
Wij werken grofweg in drie verschillende rollen in de gebieden:

- o We *sturen* op provinciale belangen, bijvoorbeeld als het gaat om planologische overcapaciteit voor nieuwbouw van kantoren of mobiliteitsvraagstukken. De mate waarin dit mogelijk is verschilt per geval, afhankelijk van inzet ruimtelijk instrumentarium en/of financiële ondersteuning. Specifiek van belang hierbij is onze verantwoordelijkheid voor openbaar vervoer en provinciale wegen. In gebieden waarin dit aan de orde is zullen we in de ontwikkelrichting van het gebied meesturen op deze belangen. Dat betekent niet alleen optreden als faciliterende (sparring)partner voor gemeenten, maar meebepalen.
- o We *ondersteunen* gemeenten en gebiedspartijen bij de realisatie van een gebiedsontwikkeling, gericht op het wegnemen van knelpunten en het introduceren van nieuwe concepten. Dit kan door het optreden als sparringpartner, de inzet van expertise of een financiële bijdrage danwel voorfinanciering.
- o We *bewaken* de integraliteit van het provinciale beleid, zeker daar waar ontwikkelingen meerdere beleidsterreinen raken. Dit is zowel gericht op de mogelijkheden van het meekoppelen van kansen als op de mogelijk conflicterende belangen van verschillende provinciale beleidsvelden.

De afgelopen jaren hebben wij in het programma WBO en met de aanpak kantorentransformatie ervaring opgedaan met het werken in gebieden. Wij zetten deze werkwijze voort en bouwen onze ervaring uit. In onderstaand kader wordt kort toegelicht op welke manieren wij bijdragen aan integrale gebiedsontwikkeling.

### Gebiedsontwikkeling op gang helpen:

- Co-design: Gebiedsontwikkeling staat of valt met de betrokkenheid van alle partijen. In gebieden zijn meestal meerdere eigenaren en gebruikers aan de orde. Door co-design sessies te organiseren kan de provincie alle partijen verbinden en werken we samen aan een toekomstbeeld voor het gebied. Dit kan resulteren in een 'kansenkaart'.
- Toekomstperspectief: Een kansenkaart (zie kader) biedt toekomstperspectief en een afwegingskader voor initiatieven in een gebied. Gezien de gefragmenteerde eigendomsstructuur wordt in veel gevallen gekozen voor een organische benadering: binnen heldere kaders krijgen marktpartijen de ruimte. Daarbij is het van belang om te sturen op de bijdrage van de initiatieven aan de gebiedsambities. Een kansenkaart brengt enerzijds deze gebiedsambities in beeld en heeft anderzijds een functie om te verleiden en initiatiefnemers te werven. De rol van de provincie hierin is het mogelijk maken van co-design (proces-ondersteuning) en laten opstellen van kansenkaarten (in cofinanciering met gemeente en/of gebiedspartners).
- Verbindingen creëren: juist vanuit onze onafhankelijke rol kunnen wij verbindingen creëren tussen alle betrokken partijen. Partijen in het gebied maar ook betrokken beleidsvelden binnen de provinciale organisatie.
- Tools inzetten: we kunnen tools (uit andere beleidsvelden) inzetten waarmee effecten van scenario's van gebiedsontwikkeling in beeld gebracht kunnen worden. Bijvoorbeeld *map table* voor effecten op kwaliteit van de leefomgeving.
- BO-instrumenten inzetten: afhankelijk van de opgave kunnen we verschillende BO-instrumenten inzetten om de gebiedsontwikkeling verder op gang te brengen. Daarbij is ook altijd in beeld of de OMU (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht) een rol kan vervullen (zie tekstkader).



### **Samenwerking OMU: Transformatie Planetenbaan, Stichtse Vecht**

In het gebied Planetenbaan in Maarssen (gemeente Stichtse Vecht) staan meerdere kantoren en bedrijven leeg. De gemeente Stichtse Vecht werkt momenteel aan een visiedocument voor de herontwikkeling van dit gebied. Een grotere menging van functies ligt daarbij voor de hand. Er wordt echter ook gekeken naar concrete initiatieven vanuit de markt.



Eén van deze initiatieven betreft de beoogde transformatie van twee kantoorgebouwen aan de Planetenbaan 1 en 2 door een private partij naar woningen. Planetenbaan 1 is geheel leeg en wordt getransformeerd naar appartementen in de huursector. Planetenbaan 2 wordt op termijn eveneens getransformeerd naar woningen. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) heeft de private partij ondersteund bij het financieren van de vastgoedaankoop. Hiermee is een start gegeven aan de gewenste transformatie van dit (voornamelijk leegstaande) kantorengedebied naar een gemengd gebied met onder andere wonen. De OMU is nog met meerdere partijen in dit gebied in gesprek om deze transformatie verder vorm te geven.

Om onze beperkte middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten, focussen wij binnen de periode van dit Uitvoeringsprogramma op een beperkt aantal gebieden waar sprake is van een urgente en/of complexe opgave. Voorwaarde voor onze inzet is dat andere betrokken partijen (waaronder de gemeente) energie en capaciteit in willen zetten in deze gebieden. De meest urgente en complexe opgaven zien wij op dit moment op kantoorlocaties c.q. werkgebieden die te kampen hebben met veel leegstand en woonwijken met een grote herstructurering/renovatie-opgave. Daar zal onze eerste focus liggen. In de keuze voor de te ondersteunen gebiedsontwikkelingen betrekken we de kansen voor knooppunt-ontwikkeling en functiemenging. Voor de stedelijke mobiliteit vervult het openbaar vervoer een belangrijke functie. Het is van belang om ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk te concentreren rond haltes en knopen van openbaar vervoer (knooppuntlocaties, transit oriented development). Andersom kan verbetering van het openbaar vervoer leiden tot een betere bereikbaarheid van ontwikkelingslocaties en een aantrekkelijker stedelijk milieu. Onze inspanningen (en dus resultaten) richten zich overigens niet alleen op directe activiteit in gebieden, maar ook in agendering en bewustwording van mogelijkheden en kansen die een gebiedsgerichte aanpak bieden bij gemeenten en marktpartijen.

Een recent voorbeeld van onze betrokkenheid bij integrale Gebiedsontwikkeling is het **Gebiedsfonds Rijnhuizen**. De gemeente Nieuwegein wil de verouderde kantorenlocatie Rijnhuizen, met een zeer hoog leegstandspercentage, transformeren naar een vitaal woongebied. Om initiatiefnemers te laten investeren in de transformatie danwel sloop-nieuwbouw van panden, is het noodzakelijk om tegelijkertijd de openbare ruimte aan te pakken. Deze is gericht op “werken” en moet ingericht worden als woonlocatie, met bijvoorbeeld ook een brug voor langzaam verkeer naar het centrum en vernieuwde aanrijd-route voor autoverkeer. De middelen hiervoor ontbreken echter bij de gemeente, en subsidies van dergelijke omvang (ca. 6 mln) zijn ook bij de provincie niet beschikbaar. Samen met het financiële expertise netwerk van de provincie FINC (zie paragraaf 4.2), de gebiedsaanjagers van het Kantorenprogramma en inzet van proces deskundigheid door de provincie wordt een strategie ontwikkeld waarbij slechts een voorfinanciering voor de investeringen nodig is en de daadwerkelijke kosten vanuit de waarde-creatie in het gebied worden betaald door ontwikkelaars. Na drie revolverende investeringsronden vloeit de voorfinanciering (€ 670.000, - per partij) van de provincie en gemeente weer terug naar beide partijen, is een aantrekkelijke woonlocatie met openbare ruimte gecreëerd en zijn circa 1100 woningen toegevoegd.

Bovendien is de voorfinanciering van de provincie een samenwerking van WBO en het IGP (Integraal GebiedsontwikkelingsProgramma), waarmee de krachten gebundeld en de financiële last gedeeld wordt.

#### Resultaten na 4 jaar

- Op elk gegeven moment zijn wij intensief betrokken bij circa 10 gebiedsontwikkelingen. Wij zetten hierbij in op integraliteit en het realiseren van meerdere doelen en ambities uit het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling. In de 8 gemeenten met de grootste kantorenleegstand (zie lijst in bijlage 3) zijn wij in minimaal 1 gebied actief.
- Ook onze inzet op aanpak van leegstand in centrumgebieden doen wij met een gebiedsgerichte aanpak. Wij zijn deze programmaperiode betrokken bij tenminste 3 centrumgebieden waar de aanpak van winkelleegstand een belangrijke rol speelt. Met de gebiedsaanpak in deze centrumgebieden realiseren we niet alleen (meerdere) beleidsdoelen zoals beschreven in het beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling. Deze specifieke gebiedsontwikkelingen in centrumgebieden zijn ook bedoeld om ervaring op te doen welke rol van de provincie in de aanpak van winkelleegstand nodig en wenselijk is. Hiermee leveren we input voor verdere aanscherping van ons detailhandel beleid (verwachte vaststelling tweede helft 2017).
- In minimaal 60% van de gebieden zijn een of meerdere meekoppelkansen (energie, mobiliteit, klimaatbestendigheid, gezonde leefomgeving) zichtbaar meegenomen. Dit is op zodanige wijze gebeurd dat dit als voorbeeld kan dienen voor andere gebiedsontwikkelingen.
- Gemeenten en marktpartijen (ontwikkelaars, corporaties) zijn zich bewust van de mogelijkheden om in gebiedsontwikkeling met een integrale aanpak meer doelen te realiseren. Dit uit zich in een actief netwerk waarin deze partijen ook zelf integraal gebiedsontwikkelingen oppakken en zich actief roeren in het netwerk dat we samen hebben opgezet.
- We hebben ons spectrum aan mogelijkheden om op een innovatieve manier onze financiële middelen (via de verordening) in te zetten, verder doorontwikkeld.

### 3.2.2 Intensivering inzet woningmarkt

Er zijn grote uitdagingen op de woningmarkt. Deze opgaven zijn zowel kwantitatief én kwalitatief van aard en er is ook een hoge mate van urgentie. Versnelling in de woningbouwproductie is noodzakelijk en ook de kwalitatieve afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt dient te worden verbeterd.

**Om een bijdrage te leveren aan onze ambities op de woningmarkt (ambitie 1, 2 en 3) zetten wij stevig in op het vergroten van de woningvoorraad en op en betere afstemming van vraag en aanbod.**

- Versnellen woningbouwproductie. Er ligt de komende jaren een grote binnenstedelijke woningbouwopgave (PRS-programma: 55.000 tot 60.000 nieuwe woningen binnen de rode contouren tot 2028<sup>2</sup>) en ondanks het feit dat de productie na de crisis weer sterk is toegenomen, ligt deze in de provincie nog steeds achter 'op schema'. Binnenstedelijke woningbouwprojecten zijn vaak erg complex en kennen een lange doorlooptijd. Om de geplande woningproductie te kunnen realiseren ligt er vanuit de provincie Utrecht een belangrijke rol om de binnenstedelijke woningbouwproductie aan te jagen en knelpunten weg te nemen. Een versnelling is extra nodig door de urgente opgave voor vergunninghouders en omdat door de tendens tot extramuralisering (met name ggz en maatschappelijke opvang) er meer zelfstandige woningen op korte termijn nodig zijn. Deze ontwikkelingen vragen om een versnelling op korte termijn.
- Betere kwalitatieve afstemming vraag en aanbod. Er is ook een belangrijke kwalitatieve opgave om te komen tot een meer evenwichtige woningmarkt. In aanvulling op de algemene versnelling van de woningbouwopgave die wij nastreven, gaat het met name om het creëren van een beter evenwicht tussen sociale huur en middeldure huur en de verschillende segmenten in de koopsector. Specifieke aandacht is nodig voor de positie van starters op de woningmarkt en de woonsituatie van senioren, met name de vraag naar wonen met zorg. Wij voorzien dat voor de provincie Utrecht het met name nodig is om het huursegment uit te breiden. In de meeste Utrechtse gemeenten zijn de wachttijden voor een sociale huurwoning in de afgelopen jaren toegenomen en is er een sterke druk om de sociale huurvoorraad te vergroten. Verder geldt voor de meeste Utrechtse gemeenten dat het middeldure huursegment sterk ondervertegenwoordigd is terwijl er wel een grote behoefte aan bestaat. Wij denken dat een versterking van het middeldure segment bij kan dragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Om de juiste acties te ondernemen en aan de juiste 'knoppen' te kunnen draaien vanuit onze rol als provincie, laten we een onderzoek doen en gaan met de regio's in overleg. Verder willen wij op de woningmarkt een bijdrage (blijven) leveren aan het versterken van de vraagsturing.
- Versterken bestaande voorraad: in een aantal wijken staat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk. Het is daarom belangrijk dat wij in samenwerking met gemeenten, corporaties investeren in het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en van de openbare ruimte.

Bij de aanpak van de hierboven beschreven problematiek, opgaven en uitdagingen trekken wij samen met de betreffende gemeenten en regio's op. Door samen met andere partijen de handen in een te slaan is de kans op een succesvolle aanpak het grootst.

---

<sup>2</sup> Dit is inclusief de voormalige uitbreidingslocaties waarvoor een ruimtelijk plan is vastgesteld

### **Woningzoekenden & wachtlijsten**

In de provincie Utrecht is sprake van een grote druk op de woningmarkt.

Dit komt ook tot uiting in de wachttijd voor sociale huurwoningen: in de regio Utrecht is de gemiddelde inschrijfduur de afgelopen jaren opgelopen tot ruim 8 jaar (Rigo 2016, Woningmarktmonitor provincie Utrecht).

Toch is het lastig om een betrouwbaar beeld te krijgen van de feitelijke wachttijden voor de sociale huursector en is er op sommige punten sprake van een paradoxale situatie. Het beeld dat er sprake is van een lange wachtrij waar men achteraan moet sluiten is niet correct.

Om een goed beeld te krijgen van de reële wachtlijsten op de sociale huurmarkt is de 'gemiddelde inschrijfduur' niet een erg betrouwbare indicator voor de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning. Uit verschillende onderzoeken komen de volgende kanttekeningen naar voren (zie o.a. Rigo 2016, RWU 2016)

- De lange wacht- en zoektijden hebben veel te maken met de gehanteerde voorrangscriteria in woonruimteverdeling. Veel woningzoekenden schrijven lang voordat ze willen verhuizen in bij een woonruimteverdelingssysteem, zodat ze alvast inschrijftijd kunnen opbouwen en daarmee later sneller een woning kunnen vinden. Hierdoor is de inschrijfduur van veel woningzoekenden langer dan de periode dat zij daadwerkelijk een woning zoeken. Het "spaargedrag" van woningzoekenden is een van de verklaringen voor de olopende wachttijden. Zo komt uit het onderzoek van Rigo naar voren dat van de ingeschreven woningzoekenden de meerderheid (65%) niet actief reageert op advertenties. Zij staan ingeschreven voor als zij in de toekomst willen verhuizen.
- Naast de inschrijfduur wordt daarom steeds vaker een tweede indicator gebruikt om de wachttijd te meten: de zoekduur. De zoekduur wordt gemeten vanaf de eerste keerdat een woningzoekende op een advertentie reageert en laat zien hoe lang woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning. Voor bijvoorbeeld de regio Utrecht is de gemiddelde zoekduur 3,9 jaar (Rigo, 2016)
- De wachttijden zijn sterk van afhankelijk van de woonwensen en het zoekgedrag van woningzoekenden en van de toewijzingsregels die corporaties en gemeenten stellen. Woningzoekenden die actief zoeken en weinig eisen aan hun woning stellen, vinden vaak eerder een woning. (WoOn 2012)
- De lange wacht- en zoektijd heeft ook te maken met het gehanteerde voorrangscriteria in de woonruimteverdeling. Opgebouwde inschrijftijd en woonduur kunnen worden beschouwd als opgebouwd kapitaal en men is zuinig dit te besteden. Het systeem werkt daardoor weigeringen in de hand: corporaties in de regio Utrecht moeten de woningen gemiddeld meer dan drie keer aanbieden voordat deze wordt geaccepteerd.
- Voor de regio Utrecht blijkt verder dat het aantal ingeschreven woningzoekenden flink is toegenomen, maar dat het aantal actief woningzoekenden is afgenomen. In het laatste kwartaal van 2015 waren er zo'n 15.500 actief woningzoekenden, dat was bijna 7% van alle geregistreerden (bron RWU, 2016).

### **Het beoogd effect** in relatie tot de ambities voor de woningmarkt:

- In de komende 4 jaar zijn minimaal 16.000 woningen binnenstedelijk gerealiseerd;
- Het aantal huurwoningen op de woningmarkt is substantieel (3%) toegenomen. Daarbij gaat het zowel om uitbreiding van het sociale segment als om het middeldure segment. Dit leidt tot een afname van de zoektijd van woningzoekenden op de huurmarkt.
- Alle Utrechtse gemeenten hebben hun taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders gerealiseerd.



- De vraagsturing op de woningmarkt is versterkt waardoor consumenten grotere inspraak krijgen in het oplossen van de kwalitatieve vraag.

Om bovengenoemde effecten te realiseren moeten vooral anderen aan het werk: de provincie bouwt zelf immers geen woningen. Gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers staan aan de lat om de opgaven op de woningmarkt te realiseren. We pakken wij hierbij een agenderende, en waar mogelijk een (mede-) regisserende, rol op om deze effecten te bewerkstelligen. Omdat wij geen wettelijke taak op dit gebied hebben, maar de bal zoals gezegd vooral bij andere partijen ligt, zien wij het daarnaast als onze rol om deze initiatieven zoveel mogelijk aan te jagen, te ondersteunen, te faciliteren en waar mogelijk knelpunten weg te nemen.

### **Inspanningen**

Binnen het uitvoeringsprogramma BO zetten we in op versnelling van de binnenstedelijke woningbouw en op het verbeteren van de kwalitatieve afstemming tussen vraag en aanbod. Dit doen wij door pro-actief partijen (gemeenten, regio's, corporaties, marktpartijen en nieuwe initiatiefnemers) te benaderen, knelpunten te signaleren en gericht te zoeken naar mogelijkheden om een versnelling c.q. verbetering aan te brengen. Wij richten ons op de hieronder aangegeven inspanningen:

- Woningmarktonderzoek: om nog meer inzicht te krijgen in de provinciale problematiek op de woningmarkt, wordt bij de start van het Uitvoeringsprogramma een breed woningmarktonderzoek uitgevoerd. Hierbij wordt de huidige stand van zaken (die grotendeels al beschikbaar is via de woningmarktmonitor (zie paragraaf 4.4 Monitoring) en *regionale woonvisies* gecombineerd met de (toekomstige) knelpunten en prognoses. Het onderzoek is kwantitief en waar mogelijk kwalitatief van aard, en biedt houvast voor onze agenderende rol voor wat bijvoorbeeld de woningdifferentiatie betreft. Voor een optimale uitvoering van het onderzoek worden de regio's uiteraard betrokken, *zodat ook met de resultaten van het onderzoek samen met onze partners verder gewerkt kan worden*. Op basis van de uitkomsten hebben we inzicht in de verschillende knoppen waaraan gedraaid kan worden en welke partij hiervoor aan de lat staat. Onderstaande inspanningen zullen indien nodig (deels) aangepast worden op basis van dit onderzoek.
- Sociale huur: We zetten ons in om het sociale huursegment te versterken door samen met gemeenten en corporaties de productie te versnellen en vraagstukken zoals betaalbaarheid en doorstroming samen op te pakken. Daarnaast werken we met de verschillende partners aan het versterken van de bestaande voorraad en het verbeteren van de leefbaarheid.
- Urgente huisvestingopgaven: De komende periode zal daarbij vooral een accent liggen bij de zeer urgente en actuele huisvestingsopgave voor vergunninghouders. Voor deze groep is aandacht voor snelheid belangrijk en dient deze opgave te worden gezien in relatie tot het terugdringen van de wachtlijsten in het algemeen. Dit vraagt om een innovatieve en onconventionele aanpak. De provincie kan hier een rol pakken door verbindingen te leggen, procesversnellers te organiseren, expertise toe te voegen (bijv. FINC-netwerk).
- Middeldure huur: Samen met gemeenten, beleggers en andere partijen zetten we ons in op het versterken van het middeldure huursegment. Bijvoorbeeld door gemeenten te ondersteunen bij het uitwerken van een strategie voor dit segment en door het in kaart brengen van mogelijke locaties.
- Innovatie: We initiëren innovatieve projecten die versnelling kunnen aanbrengen in de woningbouwproductie. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om het realiseren van tijdelijke woningen die aan de nodige kwaliteitseisen voldoen.

- Regionale afstemming<sup>3</sup>: De woningmarkt heeft voor een belangrijk deel een bovenlokaal karakter. Door meer op regionaal niveau samen te werken kan het aanbod beter worden afgestemd op de vraag. In samenwerking met de verschillende regio's (U10/16; Foodvalley, Regio Amersfoort) gaan we, in een pro-actieve rol, na welke thema's en opgaven er spelen op de regionale woningmarkt, en hoe we die samen kunnen oppakken. De provincie kan daar als relatief onafhankelijke partij een verbindende, agenderende en (mede-) regisserende rol in hebben. We hebben hierbij ook een signalerende functie wanneer de binnenstedelijke bouw mogelijkheden daadwerkelijk ervoor zorgen dat gemeenten in de knel komen met hun woningbouwopgave, en koppelen dit terug binnen de provinciale organisatie.  
De uiteindelijke rollen die we innemen moeten van meerwaarde zijn in het regionale proces en als zodanig ook geaccepteerd worden door de andere spelers. Het woningmarktonderzoek zoals hierboven aangegeven vormt hierbij belangrijke input.
- Vernieuwend Opdrachtgeverschap: vanuit de provincie blijven we projecten ondersteunen waarbij de woningen worden ontwikkeld mét of door de eindgebruiker. Wij stimuleren dit o.a. door de inzet van een 'aanjager vernieuwend opdrachtgeverschap' die een makelaars- en adviesfunctie vervuld voor individuen, groepen, gemeenten en marktpartijen.

#### **Resultaten na 4 jaar<sup>4</sup>:**

- Er zijn minimaal 30 woningbouwprojecten concreet 'versneld' en er zijn bestaande knelpunten weggenomen.
- Met minimaal 5 gemeenten zijn projecten gestart om het aanbod in de middeldure huursector te vergroten.
- De knelpunten voor het realiseren van sociale huurwoningen op binnenstedelijke locaties zijn in beeld gebracht en bij minimaal 5 projecten zijn pilots opgezet om deze knelpunten weg te nemen. Deze kennis en ervaring wordt gedeeld met onze partners om op brede schaal toegepast te worden.
- Specifiek voor de urgente woningvraag van vergunninghouders zijn minimaal 5 pilots opgestart met experimentele, al dan niet tijdelijke, woonvormen die in zeer korte tijd te realiseren zijn. Knelpunten zoals beschikbaarheid van locaties krijgen hierbij onze nadrukkelijke aandacht.
- Wij hebben minimaal 10 projecten 'vernieuwend opdrachtgeverschap/CPO' ondersteund met procesondersteuning, kennis en incidenteel financiële ondersteuning
- Met alle Utrechtse gemeenten en corporaties en het merendeel van de marktpartijen die in de provincie actief zijn, bestaan actieve contacten over kansen en knelpunten op de woningmarkt.
- Per regio zijn de thema's en de opgaven in beeld gebracht en is de regionale afstemming en samenwerking geconcretiseerd.
- Er zijn nieuwe marktpartijen in ons netwerk toegevoegd (ontwikkelaars, beleggers, financiers): partijen die actief willen investeren in woningbouw. We hebben deze nieuwe partijen in verbinding gebracht met gemeenten en corporaties en gekoppeld aan woningbouwkansen.

### **3.2.3 Intensivering inzet Energietransitie**

De inzet op energietransitie in het uitvoeringsprogramma BO is gericht op mogelijkheden om op gebouw of gebiedsniveau hier een bijdrage aan te leveren.

<sup>3</sup> Dit mede conform de PS moties 114 "Versnelling woningbouw" dd. 12 december 2016 en 133 "Provincie Utrecht pro-actievare rol op de woningmarkt" dd. 15 december 2017, zie bijlage 4

<sup>4</sup> De hier genoemde resultaten zijn gebaseerd op de huidige inzichten in de woningmarkt. Op basis van het nog uit te voeren woningmarktonderzoek of actuele ontwikkelingen in de markt kunnen deze resultaten gedurende de looptijd van het programma bijgesteld worden.

## Om een bijdrage te leveren aan de ambities op energietransitie (ambitie 11, 12, 13, 14) versnellen wij de realisatie van energiebesparing en energieopwekking op gebouw- en gebiedsniveau

De provincie is (bijna) nooit zelf eigenaar of in de positie om zelf direct een bouwontwikkeling of transformatie aan te sturen en daar de energie-opgaven in te realiseren. Wel kunnen we met onze inzet en instrumenten versnelling aanbrengen. Dat doen we door de middelen uit het Energieprogramma en het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling te bundelen en actief in te zetten ter ondersteuning van nieuwbouw, verbouw of transformatie projecten binnen gemeenten en woningbouwcorporaties.

Alle vier de ambities voor energietransitie uit het beleidskader BO zijn belangrijk bij de aanpak van Energie in de bebouwde omgeving. Deze ambities zijn: betere benutting van dakoppervlak voor zonne-energie, aardgasloze wijken, energieneutrale wijken en als laatste, en wellicht de belangrijkste, energiebesparing in de gebouwde omgeving.

Er is wel een volgorde van prioriteiten: de transformatie van de bestaande gebouwde omgeving krijgt meer aandacht dan de nieuwbouwontwikkelingen. Ten eerste omdat in de bestaande gebouwde omgeving meer massa te halen is, aangezien het simpelweg om meer woningen gaat. Ten tweede omdat daar de uitdaging groter is: de businesscase voor Zeer Energiezuinige Nieuwbouw (ZEN) is al heel goed te maken, waardoor overheidsinzet minder nodig is. Wel helpen we daar gemeenten actief om de goede vraag aan de markt te stellen.

We richten ons overigens niet op particuliere woningbezitters en ook niet op specifieke technieken. We gaan er vanuit dat de particulieren bereikt worden door de instrumenten van het Rijk en de gemeenten.

### **EBU als netwerkpartner**

Op het gebied van Energietransitie werken wij nauw samen met de Economic Board Utrecht (EBU). Samen met de EBU delen we de doelstelling om een versnelling in het aantal Nul-op-de-meter (NOM) woningen aan te brengen: De EBU vanuit een economisch perspectief gericht op opschaling en kansen voor nieuwe, groene banen en het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling vanuit het realiseren van de energiedoelstellingen. De EBU heeft toegang tot een netwerk van bedrijven en financiële instellingen die een waardevolle aanvulling zijn op het netwerk van Binnenstedelijke Ontwikkeling.

Het **beoogd effect** van onze inzet is in relatie tot onze energie-ambities:

- De gelijkblijvende trend van het fossiele energiegebruik (gas) in de woningen is omgevormd naar een dalende trend bij een toename van het aantal woningen.
- De capaciteit van duurzame energie opwekking met zonne-energie is verdubbeld.
- De inrichting van nieuwbouwwijken is uitgerust op de energietransitie: het aantal nieuwbouwwijken zonder aardgasaansluiting in de provincie Utrecht neemt toe.

### **Inspanningen besparing in bebouwde omgeving<sup>5</sup>**

Zoals gezegd bouwen we zelf geen energieneutrale woningen of wijken. Onze inspanningen liggen in het verleiden van partijen die dat wel kunnen. We doen dat zelf en met inzet van experts:

- o NOM-alliantie (Nul Op de Meter): Samen met de Economic Board Utrecht richten we de NOM Alliantie op. Deze NOM Alliantie richt zich op het aanjagen, ondersteunen en/of bundelen van projecten om zo schaalgroottes te realiseren waarbij een gezonde businesscase ontstaat en daarna

<sup>5</sup> Al deze inspanningen zijn mede conform de PS motie 134 "Koppel duurzaamheid aan betaalbaarheid" dd. 15 december 2016, zie bijlage 4

een gegarandeerde uitvoering. Daarnaast organiseert de NOM Alliantie kennissessies waarbij goede voorbeelden en nieuwe inzichten gedeeld worden. Ook zetten zij zich in om de verschillende partijen in de (bouw)keten beter (anders) met elkaar te laten samenwerken.

- Ondersteuning van projecten en (proces)innovaties met inzet van ons instrumentarium (zie hoofdstuk 4): de Wasstraat Duurzaamheid is hierin een belangrijke. De wasstraat Duurzaamheid wordt actief ingezet bij gemeenten en woningbouwcorporaties om hen te helpen bij het opstellen van businesscases en het inzichtelijk maken van technische mogelijkheden om te komen tot NOM of NOM ready renovaties en nieuwbouw.
- Communicatie is een integraal onderdeel van de aanpak van de NOM-Alliantie met onder andere een nieuwsbrief waarin kennis en successen gedeeld worden.
- Ondersteuning van gemeenten met het bij het maken van prestatieafspraken met corporaties en het op een andere manier aanbesteden van (nieuw)bouw ontwikkelingen (Economisch Meest Voordelige Indiening (EMVI) of Design, Build, Maintain, Finance and Construct (DBMFC).
- Inzetten op een aardgasloze en energieneutrale wijk op de vliegbasis Soesterberg.

### **Inspanningen zonne-energie**

In het programma Binnenstedelijke ontwikkeling ligt de focus op een betere benutting van dakoppervlak voor zonne-energie. Warmte-Koude opslag (WKO), geothermie en windenergie zijn zeker ook duurzame energiebronnen die ingezet kunnen worden. Die bronnen zijn belegd in het provinciale Energieprogramma. Als er een kans is om zaken slim te bundelen, dan wordt dat uiteraard gedaan.

- Opstellen Zonnelijst, NOM-kansenkaart: samen met corporaties en medeoverheden brengen we in kaart waar de kansen liggen en verzilveren we deze kansen door vraag en aanbod bij elkaar te brengen.
- Verkennen van de mogelijkheid om een provincie brede marktplaats op te zetten waar aanbieders van dakoppervlak en zonnepanelen elkaar kunnen vinden.
- Bijdragen aan de eventuele oprichting van een Energy Service Company (ESCO) voor een aantal corporaties. Hierbij besteedt een eigenaar/gebruiker van een gebouw de energievoorziening en/of het management daarvan uit aan een externe partij met als doel substantieel op energiekosten te besparen, meer kwaliteit te realiseren, minder vermogensbeslag te hebben in installaties e.d. en de eigen organisatie te ontlasten.

### **Inspanningen aardgasloze en energieneutrale wijken**

- Bij alle gebiedsontwikkelingen (nieuwbouw of renovatie) waarbij wij betrokken zijn, brengen wij de mogelijkheden van aardgasloze en/of energieneutrale wijken onder de aandacht. We nemen waar mogelijk belemmeringen en knelpunten weg door inzet van ons instrumentarium (zie hoofdstuk 4).
- Indien nodig investeren we gericht in vernieuwende of innovatieve projecten zoals een innovatieve app waarmee huurders hun eigen energie vraag en gebruik kunnen monitoren en sturen.

### **Inspanningen eigen panden en gebieden**

- Daar waar wij zelf eigenaar van panden en/of gebiedsontwikkeling zijn, geven wij het goede voorbeeld: verbetering van het energielabel, streven naar realisatie van NOM en energieneutraal. Een belangrijke gebiedsontwikkeling is de ontwikkeling van een energieneutrale en aardgasloze wijk op de voormalige vliegbasis Soesterberg.

### **Resultaten na 4 jaar:**

- We hebben een rol gehad bij het realiseren van voorbeelden uit de Utrechtse praktijk waaruit blijkt dat energieneutraal of energieleverend haalbare businesscases kunnen zijn in nieuwbouw en transformatie/renovatie. Door kennisdeling zijn alle gemeenten en corporaties hiervan bewust.
- We bieden koplopers in de energie transitie een podium waarop ze als inspiratie kunnen dienen voor volgers en achterblijvers.
- In alle gebiedsontwikkelingen waar wij bij betrokken zijn, is het verkennen van de mogelijkheden voor energietransitie (besparingen én opwekking) een vast onderdeel. Kantoren worden minimaal gerenoveerd/getransformeerd naar label C; bij nieuwbouwwoningen is onze inzet om initiatiefnemers te bewegen tot energieneutraal of energieleverend; bij renovatie van wijken en complexen (corporatiebezit) zetten wij in op renovatie naar minimaal label A (dus meer dan het wettelijke label B) en is de ambitie energieneutraal.
- Woningcorporaties erkennen dat renoveren naar NOM een haalbare businesscase is (al dan niet door de inzet van de NOM alliantie en/of de Wasstraat Duurzaamheid of de middelen van het Nul op de meter Markt IntroductieFonds (NOMMIF), 033-energie en het provinciale energieprogramma). Bij het merendeel van de corporaties is NOM renoveren de nieuwe standaard bij laagbouwrenovaties (tot 5 bouwlagen).
- Ook gemeenten zijn zich bewust dat renoveren naar NOM een haalbare businesscase is en nemen dit op in alle nieuw te sluiten (of te vernieuwen) prestatieafspraken.
- Gemeenten zijn zich bewust van de noodzaak én de mogelijkheden die aardgasloos-bouwen hen biedt. Bij het bouwen van een nieuwe wijk en bij renovatie van een bestaande wijk is het bespreken van 'aardgasloos' standaard onderwerp van gesprek.

## 4 Instrumenten

In de aanpak en werkwijze van het uitvoeringsprogramma BO staat, net als in voorgaande jaren, maatwerk en flexibiliteit voorop. Indien een gemeente of een andere partij zich aandient met een project en vraagt om ondersteuning, gaan wij altijd het gesprek aan. Het doel van het gesprek is nagaan of het project bijdraagt aan onze provinciale doelen, wat precies het knelpunt of achterliggende probleem is, of er een rol voor de provincie is om het probleem op te lossen en knelpunten weg te nemen, dan wel meer sturing geven aan processen in het project/gebied om deze te laten aansluiten op onze binnenstedelijke ambities.

Zeker in de afgelopen jaren waarin de woningmarkt in diepe crisis zat, heeft deze manier van werken zijn effectiviteit bewezen. Vooraf had niemand kunnen voorzien hoe diep en lang de crisis zou zijn, laat staan hier vooraf goede instrumenten voor kunnen ontwikkelen die werken in tijden van crisis. Door mee te kunnen bewegen met de markt, kon het programma altijd tijdig inspelen op datgene waar op dat moment behoefte aan is. Ook in deze tijd van economisch herstel, en “oude tijden” die herleven in een stad als Utrecht, is het van belang deze flexibiliteit te behouden. Onze kracht is dat we vanuit een flexibel programma regiospecifiek kunnen inspelen op een veranderende situatie.

### **Uitgangspunten werkwijze Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling**

#### **Focus op kansrijke gebieden en urgente thema's**

- Maatwerk en flexibiliteit
- De opgave centraal
- Concrete knelpunten als uitgangspunt
- Aanjagen en kansen pakken
- Innovatief en vraaggericht
- In co-creatie en als partner

Flexibiliteit en maatwerk vragen om instrumenten die deze manier van opereren ondersteunen en kunnen faciliteren. In de voorgaande programma-periode is ruime ervaring opgedaan met “maatwerk instrumentarium”. De bestaande instrumenten blijven wij ook in komende periode inzetten.

### **4.1 Uitvoeringsverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling**

Met de uitvoeringsverordening is de provincie in staat om projecten financieel te ondersteunen. Dit kan gaan om activiteiten in gebieden (integrale gebiedsontwikkeling), of projecten en activiteiten op thema's.

Hoewel wij altijd eerst kijken naar ander soortige oplossingen dan subsidiëren (zoals inzet van expertise en kennisoverdracht, zie volgende paragraaf) zal het geven van financiële ondersteuning een belangrijk onderdeel uit blijven maken van het Uitvoeringsprogramma BO. Het merendeel van het programmabudget zal via de Uitvoeringsverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling ingezet worden om projecten te ondersteunen. (zie hiervoor ook paragraaf 5.4 Financiën en bijlage 5 Uitvoeringsverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling)

De Uitvoeringsverordening BO sluit naadloos aan op de programma-aanpak waarin maatwerk en flexibiliteit centraal staan. In de praktijk uit zich dit als volgt:

- In de uitvoeringsverordening wordt gewerkt met **één subsidieplafond zonder deelbudgetten**, geen gedetailleerde vaststaande criteria voor aanvragen en geen gelimiteerd aantal instrumenten. Maatwerk is het uitgangspunt. Het hanteren van één formeel subsidieplafond betekent overigens niet dat er geen globale verdeling van het beschikbare budget is over de

gebieden en thema's. Dit zijn echter richtlijnen en bij veranderende omstandigheden of gebleken urgentie kunnen de middelen daar ingezet worden waar het effect en efficiëntie het hoogst is.

- Uitgangspunt is altijd om **in co-creatie** samen met de aanvragers en andere stakeholders en eventueel externe deskundigen, te zoeken naar de meest slimme én optimale manier om een project tot realisatie te brengen.
- Hierbij kijken we in eerste instantie vooral naar **slimme financieringsconstructies**, in plaats van omvangrijke platte (financiële) bijdragen. Met 'slim' wordt bijvoorbeeld bedoeld voorfinanciering en revolverende fondsen, of de inzet van deskundigheid binnen een (gemeentelijke) organisatie voor een langere periode, waarbij ook een lerend effect van de deskundige richting organisatie uitgaat. Daarnaast zoeken we ook naar mogelijkheden om in specifieke projecten onze inzet een multiplier effect mee te geven en extra geld uit de markt op te halen. Waar nodig en mogelijk zetten wij hiervoor ook onze eigen expert teams in, zoals bijvoorbeeld het FINC (zie paragraaf 4.2).
- Wij kijken altijd naar de mate waarin het betreffende project **bijdraagt aan de ambities** uit het Beleidskader BO in relatie tot de investering die gevraagd wordt. Daarnaast is de **bijdrage van anderen** nadrukkelijk aanwezig bij de afweging; wat doen de andere betrokken partijen eraan om het project te laten slagen, wat zijn zij bereid om toe te leggen op of van af te zien bij een plan om realisatie mogelijk te maken? Het kan hierbij gaan om co-financiering, maar ook verlaagde grondprijzen, uitgestelde betalingen, vooraf contant gemaakte opbrengsten et cetera. De provincie draagt in principe alleen bij als andere partijen ook energie, tijd en/of middelen inzetten.

Onder "**subsidie**" die wij verstrekken via de Uitvoeringsverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling wordt verstaan elke bijdrage die wij leveren waar een andere partij (zoals een gemeente, woningcorporatie, burgercollectief et cetera) voordeel van ondervindt. Dus niet alleen "platte subsidie" in de vorm van daadwerkelijke financiële bijdrage valt onder deze term, maar ook garantstellingen, voorfinanciering, inleg in revolverende fondsen of inzet van expertise c.q. deskundigheid.

Bij bijvoorbeeld een garantstelling vindt in fysieke zin geen geldoverdracht plaats. Er wordt wel een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat, mocht het project dusdanig verlopen dat de garantstelling ingeroepen wordt er op dát moment, en niet eerder, een transactie plaatsvindt. Deze garantstelling vertegenwoordigt formeel wel een geldelijke (marktconforme) waarde, waardoor het een "**subsidie**" is. Echter zonder dat er een euro wordt overgemaakt.

"**Traditionele subsidies**" worden indien dit de beste oplossing blijkt te zijn, voor een specifiek knelpunt ook verstrekt. Hierbij zoeken we wel naar een subsidiëring die past bij de innovatieve maatwerk aanpak die ons uitgangspunt is. Ten tijde van de crisis is bijvoorbeeld de woningbouw op Defensie-eiland in Woerden ondersteund met een subsidie. Door de crisis kon het oorspronkelijke woningbouwprogramma niet in de originele planning op de markt worden gebracht. Er moest een wijziging in het woningbouwprogramma én de fasering van bouw en oplevering plaatsvinden om in te spelen op de gewijzigde woningmarkt situatie. Met alle betrokken partijen is bekeken hoe dit gerealiseerd kon worden en ieder heeft water bij de wijn gedaan. Dit resulteerde in een beperkte subsidie (€200.000) die ingezet is om de extra kosten van een gefaseerde bouw te dekken en de wijziging van een deel van het bouwprogramma van koop naar huurwoningen. Inmiddels zijn de woningen allemaal gebouwd en verkocht danwel verhuurd.

## 4.2 Kennis- en Expertise ontwikkeling

De inzet van financiële middelen alleen is onvoldoende om onze ambities te realiseren. Om mee te gaan met de dynamiek van en vernieuwing in de markt is ontwikkeling van expertise nodig om de projecten daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen. Het uitvoeringsprogramma zet hier op verschillende manieren op in, zowel extern als voor de interne organisatie.

De inzet van onze financiële middelen is veelal innovatief van aard en daardoor soms onontgonnen gebied, voor zowel onszelf als voor de partijen met wie we samenwerken. Dat vraagt om zorgvuldige voorbereiding, risicoafweging en implementatie. Hiervoor is de ontwikkeling van specifieke kennis en expertise van belang. In het uitvoeringsprogramma maken we daarvoor gebruik van de volgende instrumenten:

- **FINC**, wat staat voor *Financieel INnovatieve Constructies*, is een netwerk van experts vanuit verschillende disciplines (planeconomisch, financieel, juridisch, fiscaal, gebieds-en planontwikkeling) die zich buigen over complexe financiële, procesmatige en organisatorische vraagstukken die aan de orde zijn in gebiedstransontwikkelingen. Doel is deze projecten met een concreet advies verder te helpen, waarbij de inzet van provinciale middelen onderdeel van het advies kán zijn, maar dus niet noodzakelijkerwijs inzet van onze middelen vraagt. Vervolgens ondersteunen de experts de betreffende organisaties ook met de implementatie van het advies en werken, indien aan de orde, het financieel instrumentarium verder uit. Naast het feit dat concrete projecten verder worden geholpen, ontwikkelen wij binnen het programma meer inzicht in de mogelijkheden om op financieel innovatieve wijze projecten te ondersteunen en de middelen uit de Uitvoeringsverordening zo optimaal mogelijk in te zetten. Specifieke ontwikkelde instrumenten kunnen daarnaast onder de aandacht worden gebracht in Masterclasses waarin partners in het veld alle in en outs worden bijgebracht over de inzet ervan.
- De **“Wasstraat Duurzaamheid”** is een expert-team met specifieke kennis op het gebied van duurzaamheid en energie transitie. Concrete panden kunnen “door de wasstraat gehaald worden” en krijgen zo advies op maat over techniek, kosten en baten van de verduurzaming van bestaande bouw. Dit kan gaan om corporatie bezit, maar ook om kantoren(transformatie) en maatschappelijk vastgoed. Eigenaren krijgen inzicht in de mogelijkheden, kosten én baten van het opwaarderen naar bijvoorbeeld label B, A of volledig Nul op de Meter, op basis waarvan ze een weloverwogen besluit kunnen nemen welk traject in te gaan. Ook complete wijken en gebieden kunnen door de wasstraat gehaald worden om zo niet alleen op pand niveau maar juist op gebiedsniveau de kansen in beeld te brengen. Waar nuttig en nodig wordt uiteraard samengewerkt en kruisbestuiving gezocht tussen de Wasstraat en FINC.
- **Pilots en opdrachten**: op actuele onderwerpen waarop nog geen eenduidig antwoord is, of waar behoefte is aan experimenteren en ervaring op doen die elders in de provincie ook weer gebruikt kan worden, kan de provincie zelf pilots starten of opdrachten uitzetten. De ervaringen en uitkomsten van de pilots en opdrachten leiden tot algemene kennisontwikkeling met als doel deze vervolgens in de brede praktijk in te zetten. Te denken valt bijvoorbeeld aan vraagstukken rondom vrije sectorhuur woningen, de (tijdelijke) huisvesting van vergunninghouders, de aanpak van openbare ruimte bij herontwikkeling van kantorenlocaties en hoe klimaatadaptatie optimaal mee te koppelen is bij gebiedsontwikkelingen. Dit kan plaatsvinden in de vorm van incidentele opdrachten of als pilot. Aan de hand van de pilots en opdrachten bouwen we aan een netwerk(en) van verschillende experts die ad hoc inzetbaar zijn op verschillende actuele vragen. In deze netwerkvorming maken we gebruik van de netwerken die onze collega’s van verschillende beleidsvelden al hebben. Bijvoorbeeld voor



klimaatadaptatie werken we samen met collega's van waterbeleid die hun netwerk onder de waterschappen hebben.

#### **Wasstraat Duurzaamheid: SBBS Soest**

SBBS (Stichting bevordering Bejaardenhuisvesting Soest) is een kleine corporatie met een specifieke doelgroep. De directie van SBBS heeft een hoge ambitie als het gaat om het naar beneden brengen van energielasten voor deze doelgroep. Door de kleine organisatie ontbreekt het SBBS aan kunde en capaciteit om in te schatten wat er nodig is om de 225 woningen in de HonsbergenFlat (bouwjaar 1974, 10 verdiepingen hoog) naar Nul op de meter te brengen.

De wasstraat Duurzaamheid heeft SBBS begeleid bij het nemen van een besluit over de technische installaties en de financiële consequenties om de flat naar een Label B, A, of zelfs NOM te brengen. Er is gekeken naar de technische mogelijkheden, een analyse gemaakt van de staat van onderhoud van de verschillende installaties en het hele pand en een aantal businesscases doorgerekend. In dit geval bleek NOM financieel niet mogelijk terwijl SBBS dat wel heel graag wilde. Door de hoogte van de flat en daardoor het grote aantal woningen is er onvoldoende dakruimte beschikbaar voor de opwekking van zonne-energie. De wet schrijft voor dat alle duurzame energie die in het gebouw gebruikt wordt op of aan het gebouw opgewekt wordt. Als dat niet zo is dan mag de corporatie geen energie prestatie vergoeding (EPV) in rekening brengen bij de huurders. Hierdoor gaat in dit geval de businesscase mank. Uiteindelijk is gekozen voor renovatie van label F naar A/A+.

De wasstraat is ook ingezet om de markt maximaal uit te dagen op een zeer energiezuinige renovatie. Hiervoor moest een, voor SBBS, nieuwe aanbestedingsvorm worden uitgedacht. Ook daarvoor heeft de wasstraat een aanbestedingsleidraad ontwikkeld en het gunningsproces begeleid. Alle resultaten uit dit proces zijn beschikbaar voor andere corporaties en worden actief verspreid.

Dit jaar wordt gestart met de renovatie van de Honsbergenflat. Oplevering vindt waarschijnlijk in het 3e kwartaal van 2017 plaats.

### **4.3 Kennisdeling en netwerken**

De opgedane kennis door middel van de bovenstaande expertise ontwikkeling wordt niet allen voor eigen gebruik ingezet, maar juist ook breed uitgedragen en gedeeld. Afgelopen jaren hebben we vanuit de verschillende domeinen onze netwerken ontwikkeld die we continueren:

- Wij organiseren periodiek **Netwerkbijeenkomsten Woningmarkt** rondom een bepaald actueel thema, zoals bijvoorbeeld middeldure huur of vernieuwend opdrachtgeverschap. Afhankelijk van het thema en de insteek wordt op ambtelijk, management of bestuurlijk niveau breed uitgenodigd. Overdracht van kennis opgedaan in onze eigen expert teams wordt hier ook specifiek onder de aandacht gebracht.
- Vanuit de provinciale Aanpak Kantorentransformatie is het **Platform Aanpak KantorenTransformatie (PAKT)** opgericht. Dit platform bestaat uit een vaste groep van bestuurders en ambtenaren van overheden en marktpartijen. Juist door deze vorm wordt verbinding en commitment gecreëerd voor verdere samenwerking. Het Platform komt 2x per jaar bijeen, waarbij agenderen, afstemmen, kennisdelen en kansen signaleren en waar nodig/mogelijk concrete afspraken maken, centraal staan. Ook worden hier meekoppelkansen (energie, leefomgeving, klimaatadaptatie, mobiliteit) geagendeerd.

- Om gebieds- en kantoortransformaties soepel te laten verlopen is één centraal aanspreekpunt binnen de gemeente essentieel. Wij stimuleren bij gemeenten het aanwijzen van een zogenaamde ‘kantorenloods’ die deze rol op zich neemt. Binnen de provincie is een ‘kantorencoach’ actief die de kantorenloods ondersteunt. In een ambtelijk **kantorenloodsennetwerk** agenderen we belangrijke ontwikkelingen, leren van elkaar, bereiden platform bijeenkomsten voor en maken afspraken over gezamenlijke activiteiten.
- Voor het domein **winkelen (retail)** en de **energie opgave** zijn gelijksoortige platformen in oprichting, waar marktpartijen, overheid en stakeholders elkaar kunnen treffen om samen aan de opgave te werken en kansen te verzilveren.
- Om ook op het hoogste bestuurlijk niveau de omvang en urgentie van de binnenstedelijke ontwikkeling, en in het bijzonder de woningmarkt, voortdurend op de agenda te houden komt ook periodiek het **Bestuurlijk Netwerk Woningmarkt** bijeen. In dit netwerk (om slagkracht te behouden met een beperkt aantal deelnemers) worden recente ontwikkelingen en knelpunten in de markt uitgewisseld, waarbij het maken van concrete actie afspraken centraal zal staan. Ook hier wordt van de betrokken partijen verwacht dat we samen de vraagstukken oppakken.

Daarnaast nemen wij deel aan verschillende (landelijke) expert netwerken zoals het Expert-team Transformatie en het Expert-team Eigen Bouw. Deze deelname zetten wij voort.

Deze bestaande netwerken zijn opgebouwd vanuit de verschillende domeinen en voorzien in een duidelijke behoefte van de buitenwereld alsook de interne organisatie. Door specifieke netwerken per domein te onderhouden kan gericht opgehaald worden waar per beleidsveld behoefte aan is en wat er leeft. De grote meerwaarde ligt vervolgens in het verbinden of integreren van (de input uit) deze netwerken zonder daarmee het kind met het badwater weg te gooien. In het programma zal dan ook expliciet uitgewerkt worden hoe we *integraliteit* kunnen bevorderen en creëren, ook tussen deze netwerken. Zie voor een stappenplan ook paragraaf 3.3.5 Communicatie.

Naast bovenstaande netwerken werkt het programma ook nauw samen met organisaties als de OntwikkelingsMaatschappij Utrecht (OMU) en de Economic Board Utrecht (EBU).

De samenwerking met **OMU** heeft vooral betrekking op de transformatie van kantoren(locaties) Sinds januari 2016 is de opdracht van OMU uitgebreid om ook hierop actief te acteren. We werken samen op inhoud en kennisontwikkeling en verbinden van elkaars netwerk en expertise. De OMU is een belangrijk instrument voor de inzet van private investeringen op objectniveau en kan daarmee een gebiedsontwikkeling op gang brengen. Wij zetten de OMU actief in daar waar wij kansen zien. Daarnaast werken we actief samen om wederzijds kennis en kunde uit te wisselen en onze blik op mogelijke kansen te verbreden. De kennis en ervaring van marktwerking die de OMU in huis heeft, is voor ons functioneren zeer relevant.

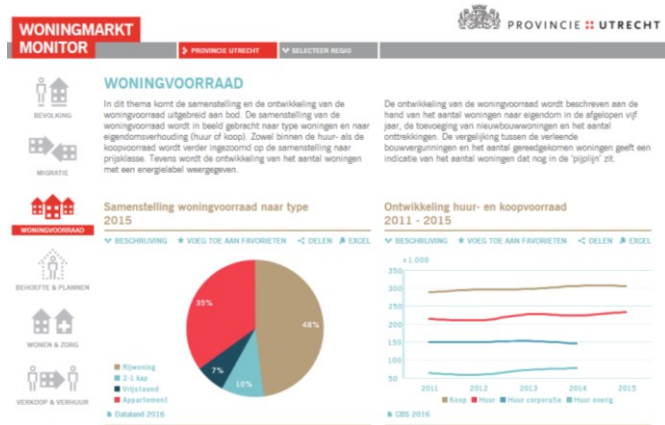
De samenwerking met **EBU** betreft voornamelijk de opgave in de Energietransitie. We combineren netwerken en maken gebruik van elkaar sterke kanten. Zo heeft de EBU meer contacten in de financiële wereld die wij in kunnen zetten voor het maken van businesscases.

#### **4.4 Monitoring**

Voor zowel ons eigen programma als voor onze partners is een goede monitoring van ontwikkelingen van groot belang, om zo steeds de voortgang van onze ambities te kunnen monitoren en in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

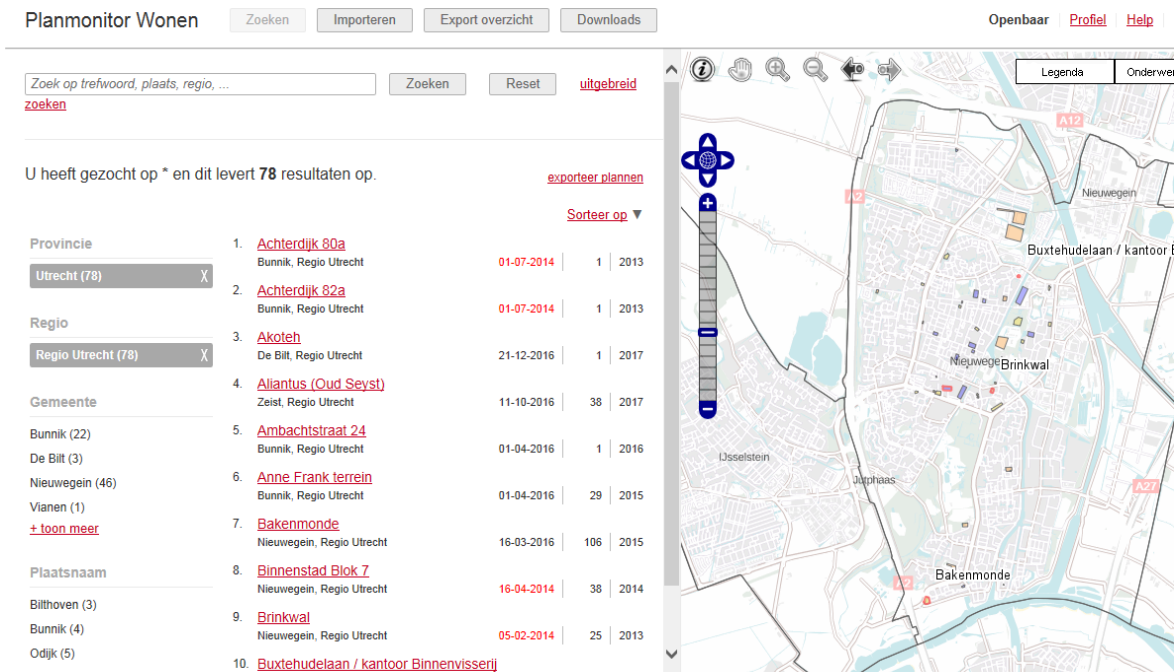
Vanuit de domeinen zijn er verschillende monitors al ontwikkeld die we continueren:

- **Woningmarktmonitor:** geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt en de daarmee samenhangende belangrijkste thema's. De informatie is zowel op provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau beschikbaar. We gebruiken deze informatie om met onze partners in gesprek te gaan en in te zetten op de juiste thema's.



De aanvullende uitkomsten van het woningmarktonderzoek (zie paragraaf 3.2.2 Intensivering inzet woningmarkt) worden aan de gegevens in de woningmarktmonitor gekoppeld om zo kwantitatief en kwalitatief inzicht te hebben in de stand van zaken, en de effecten van onze activiteiten en inspanningen te kunnen bijhouden.

- **Planmonitor:** geeft inzicht in de plancapaciteit van woningen (woningbouwplannen) in de gehele provincie. De informatie over de plancapaciteit wordt door ons gebruikt voor o.a. zaken als de monitoring van beleid, input voor woningmarktmonitor, herijking PRS, prognoses en verkenningen. De informatie is zowel op provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau beschikbaar en is deels openbaar.



- **Kantorenmonitor:** geeft inzicht in de bezettingsgraad van kantoren in de gehele provincie. Op basis van deze monitor wij analyses zodat wij weten waarop we moeten sturen en ons beleid en uitvoeringsprogramma op kunnen bijstellen en verbeteren.

- Retail monitor: ontwikkeld om de effecten van het beleid te kunnen monitoren. De analyses van deze retail monitor worden uiteraard binnen het Uitvoeringsprogramma BO gebruikt in projecten en processen.
- Voor monitoring van de energie ambities halen we onze informatie uit de al bestaande instrumenten zoals de door “De staat van Utrecht” gebruikte Klimaatmonitor van Rijkswaterstaat.
- Voor monitoring van de klimaat ambities halen we ook onze informatie uit Klimaatmonitor. Op dit moment wordt vanuit beleidsteam Water in samenwerking met andere overheidspartners verder gewerkt aan de monitoring van klimaatadaptatie in een ‘klimaat-effectatlas’.

Voor het integraal volgen van de staat van onze ambities gebruiken we de ‘Staat van Utrecht’ die tweejaarlijks door het netwerk Utrecht 2040 wordt uitgebracht. De Staat van Utrecht bestaat uit 19 thema’s op de gebieden mens, markt en milieu. De thema’s geven gezamenlijk een goede indruk van de huidige stand van zaken in de provincie. Elk thema wordt onderbouwd met een set aan relevante indicatoren met feitelijke informatie.

## **4.5 Communicatie**

Communicatie is een belangrijke pijler binnen het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling. Juist omdat de provincie niet zelf bouwt of realiseert en zelden “eigenaar” is van een gebiedsontwikkeling maar anderen moet bewegen bij te dragen aan onze integrale binnenstedelijke ambities. Het programma is opgebouwd uit onderdelen van het vorige programma WBO, de kantorenaanpak, de energie-agenda, en de retailaanpak die in ontwikkeling is. Om dit goed samen te brengen en in samenhang uit te dragen vraagt dit om een communicatievisie vanuit een integrale benadering: één duidelijke verhaal over de rol van de provincie, wat we doen, afgestemd op de verschillende stakeholders. We stellen een communicatievisie op, die de basis vormt voor alle interne en externe communicatie. De visie is gebaseerd op de provinciale missie: “Utrecht Topregio”. Deze vertaalt zich voor het binnenstedelijke gebied in de overkoepelende programma boodschap: blijvend aantrekkelijke dorpen en steden waar het goed wonen, werken en ontmoeten is.

In het binnenstedelijk gebied hebben we met een grote hoeveelheid stakeholders te maken. Een analyse van de doelgroep is nodig, om precies na te gaan wie onze stakeholders zijn, welke actoren op dit moment onbenut zijn, en waar kwesties spelen of kansen liggen. Er kan onderscheid gemaakt worden in 4 globale doelgroepen:

- (semi) overheden (rijk, gemeentes, corporaties, andere provincies, waterschappen)
- markt (ontwikkelaars, vastgoedeigenaren, beleggers, financiers, gebruikers/huurders van vastgoed, initiatiefnemers vanuit de markt)
- maatschappij (bewoners zoals huurders, kopers, vergunninghouders, burgerinitiatieven, belangengroepen)
- wetenschap / kennis (kennisinstituten, universiteiten, hogescholen)

Om effectief onze communicatiestrategie te kunnen bepalen is het nodig in beeld te hebben wie onze stakeholders zijn, waar ze staan en welke rol ze (kunnen) hebben in binnenstedelijke ontwikkeling, hoe ze kunnen bijdragen aan realisatie van onze doelen op verschillende onderdelen en of ze al actief zijn in onze netwerken. Op basis daarvan wordt het communicatieplan uitgewerkt met daarin: de kernboodschap (op programmaniveau en waar nodig per domein), de mijlpalen en de in te zetten communicatiemiddelen op verschillende niveaus.

**Bestaande communicatiemiddelen**

Onderstaande communicatiemiddelen werden gebruikt in het vorige programma. Deze zullen we voor het grootste gedeelte continueren en waar nodig updaten:

- provinciale website
- gezamenlijke website met gemeenten: [www.utrechttransformeert.nl](http://www.utrechttransformeert.nl)
- vaste netwerkbijeenkomsten (zie ook paragraaf 4.3 Kennisdeling en netwerken)
- nieuwsbrieven: NOM Alliantie en kantorenaanpak
- digitale woningmarktmonitor
- twitter-account @UtrechtWonen

## **5 Programma management**

### ***5.1 Sturing op integraliteit***

Het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling staat voor de uitdaging om verschillende opgaven en ambities integraal uit te voeren. In onze werkwijze streven we naar optimale samenwerking en bewaking van integraliteit. Dit voeren we op de volgende manier uit:

#### **Werken met coördinatoren op belangrijkste domeinen en thema's**

We hebben voor de belangrijkste inhoudelijke domeinen en thema's een coördinator binnen ons programmateam: wonen, werken, winkelen en energie. Elke inhoudelijke coördinator is er voor verantwoordelijk de ontwikkelingen in dat domein te volgen, de netwerken in beeld te houden, en de samenhang tussen verschillende activiteiten te bewaken. In wekelijks overleg wordt gewaakt over afstemming, integraliteit, organisatie van slagkracht en samenwerking. Coördinatie van aanjaagactiviteiten komen hierin nadrukkelijk aan de orde (waarmee onnodige drukte richting externe partners wordt voorkomen).

#### **Werken met gebiedsaanjagers**

Elke gebiedsontwikkeling waar wij intensief bij betrokken zijn heeft een 'gebiedsaanjager' vanuit het programmateam. Deze gebiedsaanjager is verantwoordelijk voor aanjagen van de voortgang in en bewaken van de integraliteit in de gebiedsontwikkeling door onder andere relevante beleidsvelden op tijd bij de gebiedsontwikkeling te betrekken. Tweewekelijks overlegt de programmamanager met de gebiedsaanjagers om strategie te bepalen, samen de integraliteit te bewaken, en lering te trekken uit ontwikkelingen. De coördinator instrumentarium sluit ook aan bij dit gebiedenoverleg.

#### **Projectbeheersing**

Er is een projectbeheerser aangewezen binnen het programmateam die voortgang van projecten bewaakt en ook de voortgang van onze voorgenomen inspanningen in relatie tot onze ambities. Op basis van deze informatie kunnen we bijsturen, extra inzet plegen daar waar we achterlopen op onze ambitie, enz. Maandelijks nemen de coördinatoren, gebiedsaanjagers en de projectbeheerser de stand van zaken door.

#### **Communicatie**

De projectleider communicatie zorgt ervoor dat alle communicatieactiviteiten op elkaar worden afgestemd, zodat communicatie met onze partners goed gedoseerd, in de juiste vorm op het juiste moment plaatsvindt.

### ***5.2 Samenwerking met beleidsvelden***

In het programmateam BO is expertise op de domeinen wonen, werken, winkelen en energie aanwezig. Voor de beleidsvelden mobiliteit, kwaliteit leefomgeving en klimaat zijn wij aangewezen op een goede samenwerking met andere beleidsafdelingen en expertise elders in de provinciale organisatie. Vooral in gebiedsontwikkeling is meekoppelen van andere beleidsvelden van belang. De manier waarop gaan we komende jaren verder ontwikkelen. Tools die vanuit de beleidsvelden en andere programma's ontwikkeld zijn, zetten we in overleg met deze andere beleidsvelden in. De gebiedsaanjager is verantwoordelijk voor organiseren van de integraliteit, in een zogenaamd 'gebiedenoverleg' zullen we hier samen ervaring in opdoen en doorontwikkelen. In dit gebiedenoverleg wordt ook besproken welke kansen er liggen, wat is er nodig om deze verder te

brengen, welke prioriteiten zijn te stellen (oftewel zijn er grotere en kleinere kansen), laten zien dat het kan, innovatieve constructies waarin baten en lasten gelijkwaardig verdeeld worden, enz.

De opgave van de energietransitie vraagt extra aandacht. We brengen de kennis en goede voorbeelden over de mogelijkheden van energiebesparing en duurzame opwekking in gebouw en gebied bij alle teamleden op een hoger peil door gerichte en periodieke expertsessies. Gebiedsaanjagers en de coördinatoren van de verschillende domeinen moeten immers ook zelf in gesprekken met gemeenten en marktpartijen de kansen actief onder de aandacht kunnen brengen.

### **5.3 Samenwerking met gemeenten**

Het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling is gericht op externe samenwerking met partners in het veld. De gemeenten zijn daarin een belangrijke samenwerkingspartner: zij zijn immers primair verantwoordelijk voor de ontwikkeling binnen hun bebouwde omgeving. In het nieuwe programma Binnenstedelijke Ontwikkeling werken wij, in tegenstelling tot de voorgaande programma-periode, niet op voorhand met focus-gemeenten en focus-gebieden: in principe kunnen in alle gemeenten relevante binnenstedelijke ontwikkelingen aan de orde zijn waar betrokkenheid van de provincie gewenst is. We hebben een aantal gebieden in beeld waar we al samenwerken aan integrale gebiedsontwikkeling, of deze willen opstarten. Deze lijst is dynamisch: projecten eindigen of vallen af en nieuwe actualiteiten kunnen zich voordoen.

Om deze actualiteit bij te houden werken we actief samen met het team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO). Met alle gemeenten heeft de provincie een zogenaamde 'Ruimtelijke Agenda Gemeenten' (RAG) opgesteld. Op deze agenda staan alle onderwerpen en gebieden waarop de gemeente en de provincie hebben afgesproken samen te willen werken. Minimaal 3x per jaar bespreekt de gemeente en GRO deze agenda: de stand van zaken, samenwerkingskansen, ondersteuningsactiviteiten daar waar nodig. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de bebouwde omgeving trekken we als programma BO samen op met de projectleiders voor de RAG's. Inzet is het zoveel mogelijk stroomlijnen van contacten en samenwerkingen met gemeenten en voorkomen van ambtelijke en bestuurlijke drukte.

In een **RAG (Ruimtelijke Agenda Gemeenten)** wordt in een traject van co-creatie tussen provincie en gemeente de gezamenlijke ruimtelijke ontwikkelopgave in beeld gebracht. Er wordt gekeken naar een andere vorm van doorwerking van provinciaal ruimtelijk beleid en naar een andere invulling van de relatie gemeente - provincie. De aanleiding daarvoor vloeit voort uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarbij wordt uitgegaan van een provincie, die aanmerkelijk minder toetst en de doorwerking van beleid vooral zoekt in overleg en samenwerking. Een RAG kan zowel binnenstedelijke opgaven bevatten als ruimtelijke opgaven in het buitengebied.

In bijvoorbeeld de **RAG Vianen** is "woningbouw" opgenomen als gezamenlijke ontwikkelopgave, waaronder een stevig binnenstedelijk programma. De binnenstedelijke locaties waar een opgave ligt en mogelijk knelpunten verwacht worden, zijn in beeld bij zowel gemeente als provincie, en waar nodig wordt samen opgetrokken door GRO als BO. Daarnaast is bijvoorbeeld ook de herstructurering van bedrijventerreinen in Vianen opgenomen.

## **5.4 Financiën**

De huidige coalitie heeft vanaf 2016 structureel € 1,5 miljoen beschikbaar gesteld voor het uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling. Dit is in totaal € 7,5 miljoen voor de komende programmaperiode (t/m 2020).

Het huidige programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO) loopt eind 2016 af. De overgebleven middelen (€ 4,9 miljoen) uit de reserve 'Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling' zullen worden toegevoegd aan het programmabudget Binnenstedelijke Ontwikkeling.

Het resterende budget van het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (FUHB) (€ 3,2 miljoen) wordt toegevoegd aan het budget voor Binnenstedelijke Ontwikkeling en blijft beschikbaar voor uitplaatsing van hinderlijke bedrijven in binnenstedelijk gebied.

De beschikbare middelen zetten we voornamelijk in via de Uitvoeringsverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling (zie paragraaf 4.2 en bijlage 4), dat een budgetplafond van € 6 miljoen heeft. De overige middelen worden ingezet voor procesondersteuning, monitoring, programmakosten en mogelijke ophoging van het subsidieplafond indien nodig.

De activiteiten die bijdragen aan de realisatie van de energietransitie in de binnenstedelijke omgeving worden gefinancierd uit de Energietransitie: deze financiële middelen zijn dus aanvullend op de hierboven genoemde middelen en bedragen € 1,2 miljoen per jaar.

Totaal beschikbaar voor de uitvoering van de opgave voor de binnenstedelijke ontwikkeling (inclusief de opgave voor de binnenstedelijke energietransitie en uitplaatsing hinderlijke bedrijven) komt hiermee op € 16,8 miljoen.

Daar waar in integrale gebiedsontwikkeling meerdere beleidsdoelen worden gerealiseerd in samenwerking met andere beleidsvelden, wordt bezien of voor (deel)projecten financiële bijdragen uit andere programma's geleverd kunnen worden.

## **5.5 Bewaking van voortgang**

Om bewust en flexibel te kunnen sturen op de verschillende ambities, doelen en thema's van het programma is een nieuw management informatie systeem opgezet dat ons in staat stelt een robuuste bedrijfsvoering te voeren. Dit systeem levert ons informatie om flexibel te kunnen sturen op financiële middelen, doelen, gebiedsprocessen en thema's. De voortgang op elke individuele ambities kan inzichtelijk worden gemaakt, al dan niet in combinatie met aanverwante ambities. Ook de ambities per domein en de verwezenlijking van de "meekoppel" en "kansen" ambities in de gebiedsaanpak is inzichtelijk. De projectbeheerser is verantwoordelijk voor het bijhouden van dit systeem. Dit systeem levert input voor periodieke voortgangsrapportages en maatwerk rapportages naar aanleiding van actuele vraagstukken vanuit de markt of politiek.

Jaarlijks wordt een voortgangsrapportage opgesteld voor Provinciale Staten. In deze rapportage staat de voortgang van de inspanningen.

De portefeuillehouder informeert periodiek de statencommissie RGW activiteiten, aanpak en vorderingen van het uitvoeringsprogramma. Dit gebeurt in de vorm van melding van mijlpalen tijdens de mondelinge mededelingen, het (laten) geven van korte presentatie over ervaringen in de gebiedsaanpak (streven 2 keer per jaar, afhankelijk van relevante ontwikkelingen), het uitlichten van



een bepaald project rondom een actueel thema of een statenexcursie om een project te bezichtigen (streven 2x per jaar, afhankelijk van relevante ontwikkelingen).

## **Bijlagen**

1. Doelen en inspanningen Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling
2. Samenvatting en conclusies Learning Review Uitvoeringsprogramma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling
3. Overzicht Kantorengemeenten
4. PS moties vaststelling Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling, dd. 15 december 2016
5. Uitvoeringsverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling

# Bijlage 1

## Doelen en inspanningen Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling

		Hoofdambities binnenstedelijke ontwikkeling			
		Een aanbod aan stedelijke milieus passend bij de vraag	Toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit	Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte	
Thematische ambities Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling	1	Realiseren van binnenstedelijke woningbouw			
		Een woningaanbod dat aansluit bij de (toekomstige) vraag			
		Realiseren en versterken van een goed woonomgeving			
	2	transformatie van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties			
		creëren van nieuwe werkmilieus			
		creëren van een aantrekkelijk vestigingsmilieu door een hoogwaardig voorzieningenniveau			
	3	instandhouden en creëren van aantrekkelijke centrumgebieden			
	4	Afstemming stedelijke ontwikkelingen en mobiliteit			
		Menging van ruimtelijke functies			
		Doelmatige en duurzame (stads)logistiek			
	5	Aardgasloze wijken			
		Energieneutrale nieuwbouw			
		Verduurzamen van bestaande gebouwen			
		Maximale benutting van daken voor zonne-energie			
	6	gezonde binnenstedelijke leefkwaliteit			
		Aspect gezondheid meenemen bij integrale planontwikkeling			
	7	beleefbaar water en groen in het stedelijk gebied			
	8	Respect voor en versterken van beleving erfgoed			

## Bijlage 2

### Samenvatting en conclusies Learning Review Uitvoeringsprogramma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling

#### Inleiding

Het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO) loopt in 2016 na 4 jaar af. De provincie heeft de Evaluatiegroep daarom gevraagd om een zogeheten 'learning review' uit te voeren om te leren van de opgedane ervaringen en de behaalde resultaten af te zetten tegen de vooraf gestelde ambities. De nadruk van de learning review is om de uitgevoerde activiteiten kritisch tegen het licht te houden, behaalde resultaten te beoordelen en te leren van opgedane ervaringen. Deze ervaringen kunnen vervolgens worden meegenomen in het vervolgprogramma. Er is geen sprake van een verantwoordingsevaluatie. Jaarlijkse verantwoording vindt al plaats in de "Voortgangsrapportages".

#### WBO Doelstellingen

De provincie Utrecht heeft als lange-termijn doelstelling om bij te dragen aan vitale dorpen en steden in de provincie. Teneinde dit doel te bereiken heeft de provincie in de Kadernota "Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling" drie ambities/hoofdoelen geformuleerd voor de periode 2012-2028:

- 1) Betere afstemming van vraag en aanbod (gezonde woningmarkt)
- 2) Toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit
- 3) Efficiënt ruimtegebruik

#### Evaluatievragen

In de learning – review worden evaluatievragen beantwoord over de volgende onderwerpen:

- Relevantie van het WBO programma
- Effectiviteit van het WBO programma
- Effectiviteit van het samenwerken met focusgemeenten
- Relevantie en effectiviteit inzet WBO instrumenten en netwerkactiviteiten

#### Relevantie WBO programma op hoofdlijnen

Het WBO programma heeft zich goed gericht op de drie hoofddoelen van de Kadernota. Zowel de samenwerkingsovereenkomsten met de focusgemeenten als de individuele projecten zien toe op het leveren van een bijdrage aan deze doelen. Ook heeft het programma proactief ingespeeld op belangrijke ontwikkelingen in de markt, zoals de transformatie van kantoren en organisch ontwikkelen.

Binnen het WBO programma is samengewerkt met zogeheten focusgemeenten en niet-focusgemeenten. Met de focusgemeenten zijn concrete afspraken gemaakt voor een gebiedsgerichte ondersteuning, terwijl de niet-focusgemeenten vooral in aanraking zijn gekomen met het WBO programma via individuele projecten en kennisdeling- en netwerkactiviteiten

Samen met de focusgemeenten heeft de provincie specifieke gebieden geselecteerd –de focusgebieden- om de samenwerking op te richten. De inzet op focusgebieden heeft in het algemeen goed gewerkt. Het heeft tot een duidelijke prioritering en omlijning van de samenwerking geleid en heeft een integrale aanpak mogelijk gemaakt.

De geïnterviewden en respondenten van de enquête zijn enthousiast over het maatwerkprincipe en ook de specifieke thema's, zoals vernieuwend opdrachtgeverschap en de aanpak leegstaande kantoren, worden als heel relevant ervaren.

Wel zijn er door een aantal respondenten kanttekeningen geplaatst bij de selectie van focusgemeenten en focusgebieden. Daarbij kwam de opmerking naar voren dat in een enkel geval de keuze van bepaalde focusgebied niet optimaal heeft bijgedragen aan het realiseren van de opgaven uit de kadernota. Ook heeft de focus op focusgemeenten als nadeel gehad dat er vooral naar de samenwerking met individuele gemeenten is gekeken en minder naar andere marktpartijen.

Tenslotte was het programma vooral bekend onder het reeds bestaande netwerk van de provincie en lijken er daardoor kansen te zijn gemist door de relatieve onbekendheid van het programma bij niet-traditionele partijen.

#### Effectiviteit WBO programma op hoofdlijnen

Het WBO programma heeft effectief bijgedragen aan de geformuleerde hoofd- en subdoelen van de Kadernota. Er zijn belangrijke resultaten behaald zoals het faciliteren van kantorentransformaties, vernieuwend opdrachtgeverschap en organische ontwikkeling. Naar verwachting zal het programma verder (indirect) bijdragen aan de realisatie van meer dan 8000 extra woningen. Omdat de provincie op het terrein van wonen binnenstedelijke ontwikkelingen alleen een 'indirecte' stimulerende en faciliterende rol heeft, is er binnen het programma voor gekozen om niet te werken met harde specifieke -vooraf geformuleerde- targets. Hierdoor is het binnen de kaders van dit onderzoek onmogelijk om de algehele effectiviteit van het programma objectief te beoordelen, ook omdat een monitoringssysteem op dit niveau ontbreekt. Wel kan gesteld worden dat met de keuze van het programmateam om middelen met maatwerk in te zetten en niet simpelweg subsidies te geven, de effectiviteit van de inzet van middelen is vergroot.

De samenwerking met Utrecht en Amersfoort als focusgemeenten kende een specifieke invulling. Voor deze steden is een bedrag vrijgemaakt van €5 mln. In de samenwerking met de gemeente Utrecht is ervoor gekozen om een bedrag van € 2.4 mln. in te zetten voor één gebied waar verschillende, grote binnenstedelijke opgaven spelen. In Amersfoort zijn de middelen ingezet in een specifiek 'Fonds Stedelijke Ontwikkeling' waarvan de middelen zoveel mogelijk revolverend worden ingezet voor binnenstedelijke projecten.

In het kader van dit onderzoek is niet vast te stellen of de werkwijze met de gemeente Utrecht en Amersfoort effectief is geweest. Daarvoor is het nog te vroeg, de verschillende projecten zijn nog in voorbereiding/uitvoering.

Het programma is verder op een effectieve wijze geïmplementeerd. Vooral het persoonlijke contact dat de projecteigenaren hebben met het WBO team, de 1-loket functie en het maatwerk dat de provincie biedt is effectief gebleken. Niettemin was het de effectiviteit ten goede gekomen als vaker duidelijke resultaats- en verantwoordingsafspraken waren gemaakt met de projecteigenaren en de provincie strenger had gemonitord in hoeverre de geplande resultaten daadwerkelijk behaald werden. Ook is er (nog) niet optimaal gebruik gemaakt van de kennis die ontwikkeld is via de diverse (pilot-) projecten en FINC casussen en is de interne kennisdeling niet optimaal verlopen. Veel van de opgedane kennis en ervaringen is niet geïnstitutionaliseerd maar persoonsgebonden wat niet alleen de potentiële effectiviteit niet ten goede komt maar ook een belangrijk risico voor kennisverlies vormt als mensen de organisatie verlaten.

#### Effectiviteit van het samenwerken met focusgemeenten

De samenwerking met focusgemeenten is effectief gebleken. De effectiviteit van de samenwerking zit hem met name in de gezamenlijke aanpak van de problemen/knelpunten in de geïdentificeerde focusgebieden. De respondenten van de enquêtes en de geïnterviewde contactpersonen bij de focusgemeenten gaven aan enthousiast te zijn over deze gebiedsgerichte samenwerking. Wat vooral gewaardeerd wordt aan de samenwerking is het persoonlijke contact en betrokkenheid van het WBO team, de constructieve, pragmatische en oplossingsgerichte houding, de focus op maatwerk en flexibiliteit en de combinatie van expertise en financiële ondersteuning.

#### [Relevantie en effectiviteit inzet WBO instrumenten en netwerkactiviteiten](#)

De implementatie van het programma via het maatwerkprincipe en het gebruik van een open, vraag-gestuurde, Uitvoeringsverordening heeft goed gewerkt. De voor dit onderzoek geïnterviewde personen en de respondenten van de enquêtes zijn enthousiast over deze aanpak. De geboden ondersteuning sluit aan bij de behoeften van de aanvragers en is vaak relevant geweest voor het slagen of spoedig realiseren van projecten. Uit de enquête is gebleken dat de ondersteuning die de provincie heeft geboden voor concrete projecten in de vorm van expertise of procesondersteuning het meest relevant wordt geacht. Aan deze vorm van ondersteuning is vooral behoefte bij gemeenten en andere projectaanvragers met weinig capaciteit en expertise op het gebied van specifieke thema's. Ook kennisdeling -met name rondom concrete casussen- wordt zowel door de gemeenten als door het bredere netwerk van ketenpartijen gewaardeerd. Verder is de inzet van FINC effectief gebleken om aanvragers te ondersteunen bij het vinden van oplossingen voor specifieke knelpunten/problemen. Tenslotte zien de ketenpartijen een duidelijke meerwaarde bij de provincie liggen –als overkoepelende en neutrale partij- voor het faciliteren van netwerkenactiviteiten. Vooral kennisdeling rondom concrete casussen en met een praktische insteek wordt als relevant beschouwd.

[Onderzoek in voorjaar 2016 uitgevoerd door De Evaluatiegroep](#)

## Bijlage 3

### Overzicht Kantorengemeenten

<b>Amersfoort</b>
<b>Houten</b>
<b>Leusden</b>
<b>Nieuwegein</b>
<b>Stichtse Vecht</b>
<b>Utrecht</b>
<b>Veenendaal</b>
<b>Woerden</b>

## Bijlage 4

PS moties vaststelling Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling, dd. 12 december 2016 en 15 december 2016



### MOTIE VERSNELLING WONINGBOUW

Provinciale Staten van Utrecht, in vergadering bijeen op 12 december 2016, aan de orde hebbende het besluit herijking provinciale ruimtelijke structuurvisie en provinciale ruimtelijke verordening,

#### Constateerende dat

- Er een toenemende woningbehoefte is in de provincie Utrecht
- Diverse gemeenten in de provincie Utrecht aangeven dat ze onvoldoende mogelijkheden zien om hun lokale woningopgave ten uitvoer te brengen
- Er sprake is van een onvoldoende functionerende woningmarkt, waardoor het woningaanbod niet aansluit bij de vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief

#### Overwegende dat

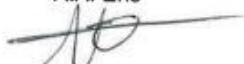
- De provincie Utrecht een groot deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk wil realiseren
- Binnenstedelijke ontwikkeling complex is omdat er veel knelpunten zijn en er veel tijd overheen gaat voordat projecten gerealiseerd worden
- De woningmarkt momenteel aantrekt waardoor een hogere woningproductie verwacht kan worden
- Versnelling zou kunnen worden bereikt door binnenstedelijke ontwikkeling en de ontwikkeling van uitbreidingslocaties gelijk op te laten lopen.

#### Dragen Gedeputeerde Staten op:

Om met die gemeenten in de provincie die aangeven hun woningopgave binnenstedelijk niet te kunnen realiseren, de mogelijkheden om te komen tot snellere realisatie van hun opgave nader uit te werken en te komen met een voorstel bij het uitwerkingsprogramma binnenstedelijke ontwikkeling.

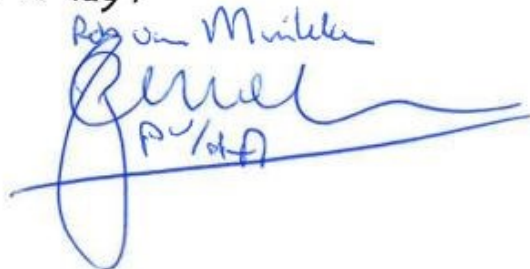
*En gaan over het de hede van de dag!*

A.A. Ens

  
VVD

P. van Leeuwen

  
SGP

*Reg. van Minkelen*  
  
PvdA



*gewijzigd*

*M 133*

**Agendapunten** Provincie Utrecht pro-actievere rol op de woningmarkt

Provinciale Staten van Utrecht in vergadering bijeen op <sup>5</sup>19 december 2016 ter behandeling van de Beleidskader Binnenstedelijk Ontwikkeling 2016,

Overwegende dat:

- GS in het Beleidskader de volgende ambities heeft geformuleerd op het vlak van de woningmarkt: a. Realiseren van binnenstedelijke woningbouw. In de PRS is 80 % van het woningbouwprogramma (totaal ca. 68.000 woningen) gesitueerd in bestaand stedelijk gebied. b. Het realiseren van een woningaanbod dat aansluit bij de (toekomstige) vraag. Dit betekent ook aandacht voor de kwaliteit van deze woningen en woningdifferentiatie.
- De provincie een belangrijke rol heeft in het organiseren van evenwichtige betrokkenheid van alle betrokken partijen en dat de provincie daarnaast stimuleert over grenzen van gemeenten, regio's en de provincie heen te kijken. De provincie kan gemeenten en andere partijen verbinden op een gezamenlijk regionaal belang en maatoplossingen en ondersteuning bieden waar deze partijen er zelf niet uitkomen;
- Meerdere studies aangeven dat er een uitbreidingsbehoefte is van tenminste 50.000 woningen per jaar, naast 20.000 vervangende woningen; deze zijn voor een belangrijk deel te realiseren in de provincie Utrecht;
- Externe partners in het lopende BOB Wonen traject aangeven dat de provincie een meer actieve rol moet oppakken op tenminste de thema's: 1. betaalbaarheid en duurzaamheid, 2. ontwikkelen regionale woonvisie en instrumenten zoals regionale vererving, 3. (tijdelijke) oplossingen op bepaalde locaties en type woningen en 4. realiseren categorie huur 700-1000 euro.

Is van mening dat de provincie Utrecht haar rol als middenbestuur bij de grote vraagstukken op de woningmarkt in de provincie Utrecht pro-actiever en zo breed mogelijk dient in te vullen, omdat de meerwaarde van de provincie ook groot kan zijn ook al heeft ze geen doorzettingsmacht.

Dragen op dat :

- 1. GS samen met de Utrechtse gemeenten de handen ineen moet slaan om de tekorten in de Utrechtse woningmarkt op te lossen opdat er de komende jaren zowel binnenstedelijk als mogelijk aan randen van steden de juiste en voldoende woningen worden gebouwd voor alle doelgroepen op basis van regionale samenwerkingsafspraken.

*En gaan ook het de orde van de dag.*

Namens de fractie van de PvdA

*[Handwritten signature]*  
Rob van Muisson

*bij  
hoorbaar*

PvdA

177 134

# MOTIE: KOPPEL DUURZAAMHEID AAN BETAALBAARHEID

gewijzigd

Provinciale Staten van Utrecht, in vergadering bijeen op 1<sup>5</sup> december 2016, ter bespreking van het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling 2017-2019,

## Constateerende dat:

- Er bij de meeste woningbouwcorporaties inmiddels weer enige investeringsruimte is;
- Dit resulteert in diverse renovatie- en nieuwbouwprojecten waar flinke slagen worden gemaakt met verduurzaming, maar er nog altijd te veel sociale huurwoningen overblijven met de slechtste energielabels;
- Verduurzaming hier regelmatig niet van de grond komt omdat mensen met een lang inkomen en hogewoontlasten grondhuurverhoging kunnen en willen accepteren voor verduurzaming van de woning.

## Overwegende dat:

- Ook de Provincie verduurzaming hoog in het vaandel heeft staan;
- Verduurzaming werk oplevert, energie bespaart en huurders ruimte geeft in de portemonnee;

## Dragen het College op:

- Actief mee te denken bij de renovatie- en verduurzamingsprogramma's van de corporaties, met het doel die uit te breiden en/of te versnellen;
- Hiervoor concrete afspraken te maken en deze op te nemen in de uitvoeringsverordening van het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling 2017;

En gaan over tot de orde van de dag

Truke Noordenbos

SP fractie

**SP.**

*[Handwritten signature]*

PvdA

Rob van Muijck

D66

*[Handwritten signature]*  
Hayak Chidi

50

*[Handwritten signature]*

Mielke Hoek

Actief mee te denken over het verduurzamen van woningen, bij nieuwbouw, verbouw of transformatie, al dan niet door corporaties. En daarbij de inzet van het financieel instrumentarium uit het programma energietransitie mogelijk aan te wenden.

## Bijlage 5

### Uitvoeringsverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling

#### **Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht van 18 april 2017 , nr. 81ABA850, houdende nadere regels op grond van de Algemene subsidieverordening provincie Utrecht (Uitvoeringsverordening subsidie Binnenstedelijke Ontwikkeling provincie Utrecht 2017).**

Gedeputeerde Staten van Utrecht;

Gelet op artikel 30 (Bouwen, wonen en stedelijke vernieuwing) en artikel 4 en 6 van de Algemene subsidieverordening provincie Utrecht;

Overwegende dat vitale dorpen en steden een belangrijke pijler zijn binnen de ruimtelijke ontwikkeling in de Provincie Utrecht waar binnenstedelijke ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan levert, maar dat tegelijkertijd de voortgang en kwaliteit van deze binnenstedelijke ontwikkeling onder druk staat en de woningmarkt de afgelopen jaren structureel veranderd is, is het wenselijk dat vanuit de provinciale rol een financiële bijdrage wordt geleverd aan de verbetering danwel het behoud van aantrekkelijke dorpen en steden waar het goed wonen, werken en verblijven en ontmoeten is;

Besluiten de volgende uitvoeringsverordening vast te stellen:

### **Paragraaf 1 Algemeen**

#### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Asv: Algemene subsidieverordening provincie Utrecht;
- b. Beleidskader: Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling, zoals vastgesteld door provinciale staten op 15 december 2016;
- c. College: College van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht;
- d. PRS: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028;
- e. PRV: Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013-2028;
- f. Stedelijk gebied: het gebied binnen de rode contouren zoals opgenomen in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie;
- g. Uitvoeringsprogramma: Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling 2017-2020, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 18 april 2017;
- h. Voorkeursvolgorde: de op de ladder duurzame verstedelijking van het rijk gebaseerde volgorde voor stedelijke ontwikkelingen zoals opgenomen in de PRS 2013-2028.

#### **Artikel 2 Criteria**

1. Subsidie kan worden verstrekt voor activiteiten in het stedelijk gebied binnen het grondgebied van de provincie Utrecht zoals bedoeld in artikel 30 van de Asv die gericht zijn op het realiseren van de ambities zoals beschreven in het Beleidskader en het Uitvoeringsprogramma.
2. De in het eerste lid bedoelde activiteiten dienen een bijdrage te leveren aan één of meerdere van de volgende ambities uit het Beleidskader:

- a) een aanbod van stedelijke milieus die zowel kwalitatief als kwantitatief passen bij de (toekomstige) vraag, zowel op gebieds- als gebouwniveau;
  - b) een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit;
  - c) optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
3. Binnen deze ambities versterken de in het eerste lid bedoelde activiteiten één of meerdere onderdelen van de in het Beleidskader beschreven focus voor de provinciale inzet:
- a) Verbinden in gebieden en gebiedsontwikkeling;
  - b) Focus op wonen & woonomgeving, werken, winkelen & ontmoeten;
  - c) Meekoppelen mogelijkheden in gebieden voor Energietransitie;
  - d) Versterken van dan wel aansluiten op kansen voor mobiliteit, bereikbaarheid en infrastructuur in gebieden;
  - e) Kansen in gebieden voor ontwikkelen van een meer gezonde leefomgeving;
  - f) Kansen in gebieden voor Klimaatadaptatie;
  - g) Kansen in gebieden voor (beleefbaarheid van) cultuur en cultuurhistorie;
  - h) Verbinden op thematische vraagstukken zoals: huisvesting vergunninghouders, vernieuwing op de woningmarkt, objectgerichte energietransitie, of andere, nog niet geïdentificeerde actuele thema's in de binnenstedelijke ontwikkeling.
4. De te subsidiëren activiteiten dienen daarnaast specifiek te zijn gericht op één of meerdere van de volgende opgaven en/of thema's, zoals beschreven in het Beleidskader en het Uitvoeringsprogramma:
- a) Binnenstedelijke woningbouw: (versnelling van) op de vraag afgestemde toevoeging van woningen aan de woningvoorraad (waaronder energiezuinige woningen, vernieuwende vormen van opdrachtgeverschap etc.);
  - b) Transformatie van leegstaande gebouwen en (monofunctionele) verouderde gebieden naar een nieuwe gebruiksfunctie;
  - c) Behouden of vergroten van duurzame binnenstedelijke kwaliteit (zowel milieukwaliteit, groen-blauwe structuren en aantrekkelijke woon-, werk, centrumlocaties & ontmoetingsplekken en het versterken van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad);
  - d) Ruimte creëren voor binnenstedelijke ontwikkeling met kwaliteit door het wegnemen van beperkingen/hinderingen (waaronder uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid);
  - e) of een ander, niet expliciet beschreven thema, dat bijdraagt aan de in lid 2 genoemde ambities en lid 3 beschreven focus.
5. Om voor een bijdrage in aanmerking te komen moeten de activiteiten daarnaast aan de volgende criteria voldoen:
- a) De gevraagde ondersteuning zoals bedoeld in artikel 3 heeft een aantoonbare meerwaarde voor het project;
  - b) Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen in de PRS en PRV voor de uitvoering van het project en;
  - c) De voorkeursvolgorde is, indien relevant, in acht genomen.
6. Indien de gevraagde bijdrage betrekking heeft op de uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid zoals bedoeld in het vierde lid onder sub d, gelden aanvullend hierop in elk geval de volgende criteria:

- a) Er is sprake van hinder (beleving) dan wel gezondheidseffecten dan wel milieubelasting en;
- b) De bedrijfsverplaatsing (dan wel beëindiging/wijziging bedrijfsvoering) leidt tot aantoonbare en duurzame vermindering van de hinder dan wel oplossing hiervan.

Daarnaast is er sprake van één van de volgende criteria:

- c) Op de vrijkomende bedrijfslocatie is een stedelijke ontwikkeling voorzien die past binnen de ambities zoals opgenomen in artikel 2 lid 2;
- d) De aanwezigheid van het bedrijf is de belemmerende factor voor een gewenste stedelijke ontwikkeling die past binnen de ambities zoals opgenomen in artikel 2 lid 2 in de directe omgeving van de bedrijfslocatie.

7. Daarnaast voldoen de te subsidiëren activiteiten zoveel mogelijk aan de volgende criteria:

- a) Er is zicht op marktpotentie, haalbaarheid en uitvoerbaarheid binnen een, in overleg te bepalen, redelijke termijn;
- b) De activiteit draagt substantieel bij aan de realisatie van de totale binnenstedelijke opgave in de betreffende gemeente;
- c) De activiteit heeft een integraal karakter waar binnenstedelijke ontwikkeling om vraagt;
- d) De activiteit is innovatief van aard en heeft voldoende potentie om tot een grote uitrol te leiden of op andere wijze een voorbeeldfunctie te vervullen;

### **Artikel 3 Vorm**

De inzet van de subsidie is in beginsel vormvrij, waarbij per project naar de optimale ondersteuningsvorm wordt gezocht. De subsidie kan, maar zeker niet uitsluitend, worden verstrekt in de vorm van:

- een garantstelling;
- een renteloze lening;
- een storting in een (revolverend) fonds;
- de inzet van externe deskundigheid bij gemeenten (gedurende minimaal 3 en maximaal 12 maanden);
- de inzet van externe deskundigheid bij collectieven van particulieren ("initiatiefgroepen") ten behoeve van vernieuwend opdrachtgeverschap;
- een bijdrage aan de uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid.

### **Artikel 4 Aanvraag**

Aanvragen kunnen het gehele kalenderjaar worden ingediend, gedurende de looptijd van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling (2017 t/m 2020). De aanvragen worden op volgorde van binnenkomst beoordeeld.

### **Artikel 5 Weigeringsgronden**

In aanvulling op artikel 10 van de Asv, kan subsidie worden geweigerd indien:

- a) de activiteit naar het oordeel van het college niet of onvoldoende bijdraagt aan de ambities zoals geformuleerd in het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling;
- b) activiteiten van gelijke aard met een vergelijkbare doelstelling in het voorgaande kalenderjaar reeds een bijdrage hebben ontvangen;
- c) indien de gemeente geen medewerking wenst te verlenen aan de realisatie van het project.

### **Artikel 6 Hoogte van de subsidie**

1. Voor een bijdrage aan de inzet van externe deskundigheid bij gemeenten zoals bedoeld in artikel 3 geldt een maximum van 50% van de daadwerkelijke kosten.
2. Voor een bijdrage aan de inzet van externe deskundigheid zoals bedoeld in artikel 3 ten behoeve van collectieven van particulieren ("initiatiefgroepen") ten behoeve van vernieuwend opdrachtgeverschap geldt een maximale bijdrage van 50% van de daadwerkelijke kosten met een maximum van €3000,-.
3. De hoogte van de bijdrage aan de uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid zoals bedoeld in artikel 3 wordt per geval en/of aanvraag bepaald, waarbij geldt dat dit uitsluitend plaats vindt in het geval dat meerdere betrokken partijen financieel bijdragen aan de kosten van uitplaatsing.

### **Artikel 7 Subsidieplafond**

Het subsidieplafond bedraagt € 6 miljoen voor de periode van de looptijd van het Uitvoeringsprogramma.

### **Artikel 8 Subsidieverlening**

Subsidie, in ieder geval wanneer deze wordt verleend in de vorm van een garantstelling, renteloze lening of ten behoeve van de uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid, wordt verleend onder de voorwaarde dat, indien gewenst door de provincie, tussen de subsidieontvanger en de provincie een overeenkomst ter uitvoering van de subsidiebeschikking tot stand komt.

### **Artikel 9 Verplichtingen subsidieontvanger**

De subsidieontvanger dient:

1. de opgedane ervaringen en kennis op verzoek van de provincie Utrecht te delen, binnen de grenzen van het redelijke;
2. de provincie Utrecht toe te staan in overleg publicitair gebruik te maken van de met de activiteit behaalde resultaten.

### **Artikel 10 Europese regelgeving**

1. Voor zover de activiteiten leiden tot voordeel voor een woningcorporatie wordt de subsidie verstrekt met inachtneming van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.
2. Voor zover de activiteiten leiden tot voordeel voor een onderneming wordt de subsidie verstrekt met inachtneming van de Verordening (EG) 1998/2006, PbEU 2006, L379/5, betreffende de-minimissteun.

## **Paragraaf 2 Slotbepalingen**

### **Artikel 11 Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het provinciaal blad waarin het wordt geplaatst.

### **Artikel 12 Citeertitel**

Dit besluit wordt aangehaald als: Uitvoeringsverordening subsidie Binnenstedelijke Ontwikkeling provincie Utrecht 2017.



Aldus vastgesteld in de vergadering van Gedeputeerde Staten van Utrecht van 18 april 2017.

**Ondertekening**

Voorzitter

Secretaris



## Toelichting

### Algemeen

Deze uitvoeringsverordening vormt de juridische basis voor de uitvoering van het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (BO) en bijbehorend Uitvoeringsprogramma 2017-2021.

De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) scheidt de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van onze provincie. De bijbehorende PRV zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar gemeenten. Daarop aansluitend geeft het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling invulling aan de provinciale ambitie op binnenstedelijke ontwikkeling. Deze ambitie is verder vertaald in het uitvoeringsprogramma voor de komende 4 jaar waarin ingezet wordt op flexibiliteit en maatwerk.

De opzet van deze uitvoeringsverordening volgt ook deze werkwijze. Het is een uitvoeringsverordening op hoofdlijnen om zo op basis van maatwerk het beschikbare budget zo efficiënt mogelijk in te kunnen zetten. Bij de afweging voor een bijdrage worden de absolute hoogte van de gevraagde subsidie, het percentage dat de gevraagde subsidie vormt van de totale kosten van het project, het percentage dat de gevraagde subsidie vormt van het totale beschikbare programmabudget en de mate waarin het project bijdraagt aan het behalen van de programma doelen worden ten opzichte van elkaar bekeken.

### Toelichting artikelgewijs

#### **Artikel 2**

##### **Lid 1**

De centrale missie, hoofdoel en ambities schematisch weergegeven zoals in het Beleidskader opgenomen:



##### **Lid 3**

#### **sub a** *Verbinden in gebieden*

Bij gebiedsontwikkeling spelen meerdere vraagstukken en is bij uitstek sprake van een integrale aanpak. Daarbij kan het gaan om omvangrijke ruimtelijke gebiedsontwikkelingsopgaven met meerdere belangen die het lokale niveau overschrijden. Vaak zijn er ook meerdere overheden en (markt)partijen, naast gebruikers en bewoners, bij een gebied betrokken, dat maakt dat het vaak een complex proces is. Dit kan gaan om woonwijken die toe zijn aan herstructurering, maar bijvoorbeeld ook centrumgebieden waarbij ook het vraagstuk van winkelleegstand speelt, of kantorenlocaties met een hoog percentage leegstand, of waar voortvloeiend uit de Thematische Structuurvisie Kantoren de

kantorenbestemming wordt weggehaald en moet worden nagedacht over een nieuwe invulling.

Binnen een ontwikkelingsgebied kan de daadwerkelijke inzet van binnenstedelijke ontwikkeling ook gericht zijn op een gebouw. De transformatie van een leegstaand kantoorpand in een gebied naar woningen bijvoorbeeld zorgt voor een nieuwe dynamiek, en kan daarmee een verdere ontwikkeling aanjagen.

**sub b** *Focus op wonen & woonomgeving, werken, winkelen & ontmoeten.*

Van betrokkenheid vanuit binnenstedelijke ontwikkeling kan pas sprake zijn, als een of meerdere van deze stedelijke functies aan de orde zijn. Daarbij focussen wij op de 'hardware': het vastgoed en de openbare ruimte. De belangrijkste opgave bij 'Wonen' is, door middel van het realiseren van binnenstedelijke woningbouw bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort in onze provincie. Bij werken en winkelen hebben we te maken met overcapaciteit. De voornaamste opgaven die hier spelen zijn samen te vatten als transformeren, revitaliseren en herstructureren.

**sub c** *Meekoppelen mogelijkheden in gebieden voor Energietransitie*

Willen we onze energietransitie-doelstelling halen, dan is het nodig hier extra op in te zetten. Daarom zullen we bij de gebiedsontwikkelingen en projecten waar we betrokken zijn altijd de mogelijkheden van energiebesparing en – transitie (laten) onderzoeken en zo mogelijk stimuleren en faciliteren dat de mogelijkheden optimaal worden benut. Voor wat nieuwbouw betreft is ons streven aardgasloze en/of energieneutrale wijken. Wij zien echter met name ook grote kansen voor energiebesparing in de gebouwde omgeving.

**sub d** *Versterken van dan wel aansluiten op kansen voor mobiliteit, bereikbaarheid en infrastructuur in gebieden*

Het meekoppelen van mobiliteit speelt zich af op 3 niveaus.

Allereerst bij de keuze van de gebiedsontwikkelingen waar we in het kader van binnenstedelijke ontwikkeling op in willen zetten. We willen bevorderen dat bereikbaarheid en binnenstedelijke ontwikkeling elkaar versterken. Bijvoorbeeld door een intensievere stedelijke ontwikkeling rond treinstations en andere OVhaltes, of andersom door de bereidheid om mee te denken over een betere ontsluiting van binnenstedelijke locaties die zich lenen voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is functiemenging een aspect wat we in deze keuze zullen betrekken.

Ten tweede gaat het om de aansluiting van de gebiedsontwikkeling op het stedelijk weefsel. Dit is van cruciaal belang voor het (toekomstig) functioneren van een gebied. In dit kader kan bijvoorbeeld een nieuwe (fiets)verbinding of een brug nodig zijn.

Tenslotte gaat het om de inrichting van het gebied zelf. Bijvoorbeeld een zodanige inrichting van de openbare ruimte dat fietsen en lopen wordt bevorderd, waarbij uiteraard ook de bereikbaarheid voor andere vervoersmodaliteiten in het oog moet worden gehouden. Ook de wijze waarop parkeren wordt opgelost is hierbij een belangrijk item.

**sub e** *Kansen in gebieden voor ontwikkelen van een meer gezonde leefomgeving*

In de gebieden waar we vanuit binnenstedelijke ontwikkeling acteren hebben we aandacht voor het gezonder maken van de leefomgeving. We zoeken naar kansen en initiatieven voor het verbeteren van de leefmilieukwaliteit. De instrumenten 'milieukwaliteitsprofielen' en GES kunnen daarbij worden ingezet. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om (bovenwettelijke) verbetering van de milieukwaliteit (lucht, geluid), 'gezond ontwerp' van de openbare ruimte (uitnodigend voor fietsen/wandelen, rustige gebieden, groen/water) en aandacht voor ontmoetingsplekken (variërend van bankjes tot instandhouden buurthuis), maar ook om het (mede) mogelijk maken van uitplaatsing van een hinderlijk bedrijf (voorheen FUHB).

**sub f** *Kansen in gebieden voor Klimaatadaptatie*

Bij gebiedsontwikkelingen benutten we kansen in openbare ruimte en vastgoed om een klimaatbestendige leefomgeving te realiseren, vaak door het toevoegen van groen en water en het 'ontharden' van het versteende oppervlak. Hierbij kan gedacht worden aan een waterplein, meer bomen, waterdoorlatende tegels, groene daken en gevels, of het op potentieel overstroombare plekken hoger plaatsen van vitale installaties.

#### **sub g** *Kansen in gebieden voor (beleefbaar maken van) Cultuur en Cultuurhistorie*

De aanwezigheid van cultuurhistorische objecten geeft identiteit aan een gebied. Theaters, bioscopen, festivals en andere culturele activiteiten zorgen voor levendigheid en bekendheid van een gebied. Andersom kan een gebiedsontwikkeling weer een nieuwe impuls geven aan het benutten van cultuurhistorisch erfgoed. Onze intentie is om via een integrale benaderingswijze deze wederzijdse relatie zo optimaal mogelijk te benutten.

#### **sub h** *Verbinden op thema's*

Verbinden op thematische vraagstukken zoals: huisvestingvergunninghouders, vernieuwing op de woningmarkt, objectgerichte energietransitie, of andere, nog niet geïdentificeerde actuele thema's in de binnenstedelijke ontwikkeling.

Als voorbeeld kan worden gedacht aan de volgende thema's:

- Vernieuwing op de woningmarkt: bijvoorbeeld ondersteunen van pilotprojecten die beogen de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt te verbeteren;
- Energietransitie: naast het meekoppelen bij gebiedsaanpak kan ook worden gedacht aan een thematische benadering, bijvoorbeeld het realiseren van Nulopdemeter-woningen of een energiebesparingsaanpak voor kantoren.

#### **Lid 5**

**sub a** De provincie wil met middelen die beschikbaar zijn voor binnenstedelijke ontwikkeling zichtbaar het verschil kunnen maken met haar bijdrage. Uit eerdere subsidieregelingen blijkt bijvoorbeeld dat subsidies die het laatste zetje geven om tot realisatie te komen zeer efficiënt zijn. De aantoonbare meerwaarde van de provinciale bijdrage zit er bij dergelijke gevallen in het wel of niet doorgaan van het project.

**sub c** In de PRS is een voorkeursvolgorde opgenomen voor voorgenomen verstedelijking, mede gebaseerd op de ladder duurzame verstedelijking van het rijk. Concreet houdt dit in de volgende voorkeursvolgorde in voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

#### **Lid 7**

**sub b** Of een project substantiële bijdrage levert aan de binnenstedelijke opgave wordt gerelateerd aan de grootte van de betreffende gemeente en niet alleen beoordeeld op de absolute omvang van het project. Bijvoorbeeld bij het aantal woningen dat een project toevoegt aan de woningvoorraad wordt daarom altijd bekeken in het bredere verband van de totale gemeentelijke opgave en de context van de lokatie.

**sub c** Binnenstedelijke ontwikkeling beslaat veel verschillende terreinen. Wanneer het gaat om het behouden dan wel realiseren een aantrekkelijke, duurzame en leefbare werk- en woonomgeving zijn zaken als bereikbaarheid, voorzieningen en ruimte voor groen en recreatie van groot belang. Projecten die deze integrale benadering hanteren verdienen de voorkeur.

### ***Artikel 3 Vorm***

In dit artikel zijn instrumenten opgenomen die, op basis van eerdere ervaringen, succesvol kunnen zijn om projecten te ondersteunen. De uitgangspunten van het Beleidskader en het Uitvoeringsprogramma zijn echter maatwerk en flexibiliteit, en zodoende is de lijst met instrumenten onder artikel 3 niet uitputtend.

De wijze waarop de ondersteuning en de inzet van middelen plaatsvindt wordt bepaald op basis van dialoog met de partijen die verzoeken om ondersteuning. De typen instrumenten met voorwaarden worden niet vooraf bepaald, maar per geval wordt gekeken welke type instrument voor het specifieke probleem het meest efficiënt is. Hieruit vloeit voort dat met de subsidieontvangers in sommige gevallen, gekoppeld aan de beschikking, een uitvoeringsovereenkomst gesloten zal worden. Hierin worden de specifieke voorwaarden en de wederzijdse resultaatverplichtingen behorend bij de bijdrage opgenomen.

### ***Artikel 4 Aanvraag***

Vanuit het oogpunt van flexibiliteit en maatwerk kunnen aanvragen gedurende het gehele kalenderjaar worden ingediend. Hierdoor kan een bijdrage worden toegekend op het moment dat dit het meest efficiënt is voor het project en het grootste effect wordt bereikt.

Omdat de wijze van ondersteuning bepaald wordt op basis van een dialoog tussen aanvrager en provincie, kunnen schriftelijke aanvragen enkel worden ingediend na een mondelinge intake. Tijdens dit gesprek worden de doelstelling, het tijdspad en de te bereiken resultaten van het project besproken tussen potentiële aanvrager en de provincie Utrecht. Samen wordt bekeken in hoeverre de mogelijke aanvraag voldoet aan de criteria in artikel 2 en welke potentie een mogelijke aanvraag heeft. Na deze mondelinge intake heeft de potentiële aanvrager een helder beeld over de kansrijkheid van provinciale ondersteuning van het project, en kan desgewenst een officiële schriftelijke aanvraag indienen.

### ***Artikel 6 Hoogte van de subsidie***

Voor alle overige vormen van subsidie wordt per aanvraag op basis van maatwerk bekeken wat de maximale hoogte van het bedrag is, of en in welke mate van co-financiering gewenst is, of en in welke mate de bijdrage een voorwaardelijk is (revolverende inzet), en welke nadere voorwaarden hieraan gekoppeld zijn.

### ***Artikel 7 Subsidieplafond***

Er is gekozen voor een programmabudget zonder specifieke verdeling over de verschillende ambities. Dit om te beschikken over maximale flexibiliteit om in te kunnen spelen op actuele situaties en om per project maatwerk te kunnen toepassen. Gedeputeerde staten kunnen op een later tijdstip besluiten het budget, binnen de gestelde ambities in het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling en het Uitvoeringsprogramma, alsnog te verdelen in aparte deelplafonds voor de verschillende opgaven.