



PROVINCIE  UTRECHT

PROGRAMMA VERSNELLING WONINGBOUW 2021 T/M 2024



[PROVINCIE-UTRECHT.NL](https://www.provincie-utrecht.nl)

Voorwoord

We kampen in onze provincie met een nijpend woningtekort. Veel mensen met een laag en middeninkomen krijgen hun hypotheek niet of nauwelijks rond. Jonge leraren, verplegers en kappers hebben geen eigen huis, simpelweg omdat de prijzen te hoog zijn. Wie een goede sociale huurwoning wil vinden, moet daar vaak een decennium op wachten. Dit schaadt niet alleen de mensen die een huis zoeken, maar ook onze provincie als geheel. Want we willen jonge, getalenteerde mensen blijven aantrekken en tegelijk de langer thuiswonende senioren passende huisvesting bieden. Alleen dan kunnen we blijven bouwen aan een sterke, toekomstbestendige economie. Daarom is de aanpak van het woningtekort voor ons een topprioriteit.

De afgelopen jaren hebben we veel gedaan om woningbouwplannen te stimuleren. We stonden klaar voor gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties die bij ons aanklopten voor bijvoorbeeld expertise, meedenkkracht en (co-)financiering. We hielpen vele projecten lostrekken, zodat de stap van plan naar uitvoering versneld, gezet kon worden. Toch is het er voor Utrechters niet makkelijker op geworden om een passende woning te vinden.

Daarom doen we er nu een flinke schep bovenop onze bestaande inspanningen. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het bouwen van woningen. Gezien de omvang, vraagt de woningbouwopgave echter om een regionale aanpak en samenwerking tussen verschillende partijen. De provincie zal daarom samen met haar partners alle zeilen bijzetten om de juiste resultaten te bereiken. Dit programmaplan maakt het mogelijk dat wij zelf meer het initiatief nemen naar gemeenten en andere partners. We focussen daarbij op de woningbouwplannen voor de korte termijn. Woningbouwplannen waarover afspraken zijn gemaakt via de in het Ontwerp Omgevingsvisie aangekondigde regionale programmering. Als gemeenten de capaciteit missen om taaiere procedures tot een goed eind te brengen dan wel dat bepaalde kennis ontbreekt, bieden we ondersteuning aan. Als er knelpunten zijn die bottleneck zijn voor het bouwen van woningen in een gebied, dan denken we mee over oplossingen. Als het nodig is om te bemiddelen tussen partijen, staan we ook daarvoor klaar. En we gaan sterker inzetten op monitoring en evaluatie zodat we snel kunnen inspelen op ontwikkelingen en onze basisgegevens paraat hebben.

De inspanningen zijn extra nodig, zeker nu er meer uitdagingen op ons pad komen. Vanwege de stikstofcrisis zijn er extra hobbels op de weg, door de coronacrisis staat de economie als geheel onder druk en vanwege de PFAS kwestie moeten we extra kritisch kijken naar onze bodems. De provincie is de aangewezen partij om te zorgen dat Rijksoverheid, gemeenten en private partijen hier samen een weg in vinden. We nemen onze verantwoordelijkheid, zodat jongere en oudere generaties een goede toekomst hebben in onze provincie.

Hartelijke groet,

Gedeputeerde Rob van Muilekom
Portefeuillehouder Binnenstedelijke Ontwikkeling en Wonen

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
1. Samenvatting	4
2. Aanleiding en doelstelling	7
3. Analyse van de woningmarkt	11
4. Leidende principes	14
4.1 Sturingsfilosofie, rollen en instrumenten	14
5. Programmalijnen	16
5.1 Programmalijn 1: Versnellen woningbouw	17
5.1. Programmalijn 2: Versterken sociaal/middensegment	18
5.2. Programmalijn 3: Bestaande voorraad	18
5.3. Programmalijn 4: Kennisbank	19
6. Uitwerking subdoelen in acties	21
6.1. Programmalijn 1: Versnellen woningbouw	21
6.2 Programmalijn 2: Versterken sociaal/middensegment	23
6.3 Programmalijn 3: Bestaande voorraad	24
6.4 Programmalijn 4: Kennisbank	24
7. Programmaorganisatie, middelen en communicatie	26
7.1 Organisatie	26
7.2 Governance-structuur	26
7.3 Financieel kader/begroting en subsidieverordening	26
7.4 Verantwoordingscyclus	26
7.5 Communicatie	28
BIJLAGE 1: Beleidskaders	29
Omgevingswet en Provinciale Omgevingsvisie en -verordening	29
Regionale programmering en Provinciaal programma Wonen	30
Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)	31
BIJLAGE 2: Lessen afgelopen periode	32
BIJLAGE 3: Begrippenlijst	33

Colofon

Uitgave: Provincie Utrecht
Datum: najaar 2020

1. Samenvatting

Om als provincie het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland te blijven is een gezonde woningmarkt noodzakelijk. Helaas zijn vraag en aanbod op de Utrechtse woningmarkt uit balans. Het is nodig dat er meer gebouwd wordt voor woningzoekenden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het bouwen van woningen. Gezien de omvang en complexiteit vraagt de woningbouwopgave echter om een regionale aanpak en samenwerking tussen verschillende partijen. Met het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024 zetten we daar vol op in.

Het **hoofddoel** van het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw ligt in het verlengde van de ambities uit het Coalitieakkoord 2019-2023 en het Ontwerp van de Provinciale Omgevingsvisie: **versnelling van de woningbouw met het streven om te komen tot 10.000 woningen per jaar en met het streven tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment.**

Op basis van de huidige inzichten is het een grote uitdaging dat er de komende jaren 10.000 woningen worden opgeleverd. Met onze partners zetten we alle zeilen bij om dit resultaat te bereiken. We hebben hierbij te maken met grote uitdagingen vanwege het stikstofbeleid, de aanwezigheid van PFAS op diverse locaties, de coronacrisis, de complexe en vaak kostbare stedelijke ontwikkelingen, de beperkte beschikbaarheid van middelen voor de realisatie van betaalbare woningen en het tekort aan voldoende goed opgeleid personeel in de bouw en bij de overheid. Ook zonder deze uitdagingen is de maatschappelijke opgave om de woningbouw te versnellen al zeer complex en afhankelijk van netwerkoplossingen. Het vergt een samenwerking tussen verschillende partijen: overheden, marktpartijen, corporaties, maatschappelijke organisaties, inwoners en andere stakeholders en niet te vergeten het Rijk.

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

De komende jaren zal het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024 zich vooral focussen op de gebiedsontwikkelingen waar grote aantallen woningen te realiseren zijn. Gemeenten, corporaties en marktpartijen ondervinden onder meer problemen bij het vinden van voldoende middelen om een businesscase rond te krijgen. Actieve samenwerking met soms een financiële impuls, geeft ons positie aan tafel. Daarnaast kan een stevige bijdrage van de provincie in financiële zin, meer dan de aanzet zijn om gelden bij het Rijk naar de regio te halen.

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

Met dit nieuwe uitvoeringsprogramma richten we ons niet meer alleen op binnenstedelijke locaties, maar ook op locaties aan de randen van steden en dorpen. En gaan we meer dan voorheen sturen op de betaalbaarheid van woningen. De betaalbaarheid van betaalbare woningen die aansluit bij de woonbehoefte, staat immers onder druk. De woningbouwopgave is ook complexer geworden door de stapeling van ambities op gebied van bijvoorbeeld klimaat, energie en circulariteit, en de grote drukte op de Utrechtse woningmarkt. We gaan daarom zelf actiever, en meer Utrechtse gemeenten, benaderen om hen te helpen deze steeds complexer geworden gebiedsontwikkelingen te realiseren. Dit door ondersteuning aan te bieden (kennis, capaciteit in de vorm van projectmanagement en planeconomie) of een financiële injectie die net het zetje kan zijn dat nodig is, zo mogelijk een lening maar subsidies zullen ook noodzakelijk zijn. Tot slot willen we ook meer dan voorheen de woningmarkt en onze inzet monitoren en aandacht geven aan nieuwe woonvormen voor bijvoorbeeld (kwetsbare) ouderen die ook langer zelfstandig blijven (goed voor doorstroming) wonen en flex-wonen.

Vanwege de onzekerheden door onder meer de stikstof en coronacrisis gaan we adaptief te werk. Daarom intensiveren we de monitoring en kennisdeling, zodat we beter kunnen beoordelen waar we succesvol zijn en waar we moeten bijsturen. Op basis daarvan kunnen we het gesprek voeren met gemeente om te bekijken wat er nodig is om de opgave te halen en hoe de provincie daarin kan helpen.

Wat gaan we anders doen?

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

De provincie als verbinder, aanjager en kennisdeler

De maatschappelijke opgave om de woningbouw te versnellen is zeer complex en vraagt netwerkoplossingen. Dit vergt een samenwerking tussen verschillende partijen: overheden, marktpartijen, corporaties, maatschappelijke organisaties, inwoners en andere stakeholders. De provincie is de aangewezen partij om netwerken tot stand te brengen. We kennen de regio als geen ander en zijn de linking-pin tussen Rijksoverheid en gemeenten bij bijvoorbeeld de woningbouwimpuls en discussies rondom de verhuurdersheffing en regelgeving woningcorporaties. We kunnen ervoor zorgen dat we vanuit onze regio met één duidelijk geluid met het Rijk praten.

We sluiten aan bij de ambities van het Rijk en staan klaar voor onze gemeenten om bestaande plannen naar de uitvoeringsfase te krijgen. Dit doen we door:

- De inzet van expertise en meedenkkraft.
- Het beschikbaar stellen van financiële middelen.
- Het bevorderen van samenwerking van partijen.
- Kennisoverdracht en monitoring.
- Proactief signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken.

De **belangrijkste opgaven voor het programma** zijn:

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

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

1. **We werken proactief en richten ons op de korte termijn.**
De focus is de versnelling van de woningbouwopgave op de korte termijn: locaties waar in de komende jaren concrete stappen worden gezet op weg naar realisatie. De gezamenlijke afspraken in het kader van de regionale programmering zijn een belangrijk vertrekpunt voor dit programma.
2. **We richten ons op locaties in de gehele provincie.**
We dragen bij aan inbreidings- en uitbreidingslocaties in alle gemeenten in de provincie. We richten ons op locaties passend binnen het provinciaal beleid. Onze focus ligt op de grotere locaties (>500 woningen). We hanteren (vanuit effectiviteit) 50 woningen als ondergrens.
3. **We richten ons op fysieke maatregelen.**
De focus ligt met name op de fysieke aspecten. Dit doen wij omdat onze kerntaken en expertise zich bevinden op het vlak van de fysieke leefomgeving.
4. **We gaan uit van integrale gebiedsontwikkeling (verbinden van ambities en meekoppelkansen).**
We verbinden de woningopgave met het provinciale beleid voor energie, klimaat, circulair, mobiliteit, werken, groen, voorzieningen en gezonde leefomgeving. We zorgen voor een goede coördinatie en afstemming binnen de provinciale organisatie.
5. **We werken met een adaptief en flexibel programma.**
We monitoren en gebruiken voortschrijdende inzichten om het programma aan te scherpen, zonder daarbij

de doelstelling uit het oog te verliezen. Dat betekent dat we kunnen inspelen op veranderende omstandigheden en effecten door bijvoorbeeld de stikstof-problematiek en corona-crisis. We zorgen voor heldere informatievoorziening over de voortgang en resultaten van het programma.

Er zijn mede op basis van de opgaven, **vier programmalijnen** opgesteld waarmee we werken aan realisatie van de doelstelling van het programma. Bij de uitwerking zijn de leidende principes vertrekpunt geweest en is voortgeborduurd op acties die in de Actieagenda Woningmarkt zijn benoemd en (deels) in gang gezet.

1. **Versnelling woningbouw** met subdoelen (1) harde plancapaciteit tot uitvoering brengen; (2) zachte plancapaciteit omzetten in harde plannen; (3) meer participeren bij samenwerking; (4) meer faciliteren (nieuwe) woonvormen.
2. **Versterken sociaal/middensegment** met subdoelen (1) inzet financiële ondersteuning; (2) agendering en lobby (3) stimuleren samenwerking.
3. **Bestaande voorraad** met subdoelen (1) stimuleren doorstroming; (2) benutten kansen herstructurering en transformatie.
4. **Kennisbank** met subdoelen (1) optimaliseren monitoring; (2) proactief kennisdelen.

In 2019 heeft de Randstedelijke Rekenkamer een evaluatie uitgevoerd naar de provinciale regierol op het gebied van wonen getiteld 'Bouwen aan Regie'. Hierbij is ook het functioneren van het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling onderzocht. De Randstedelijke Rekenkamer heeft diverse aanbevelingen geformuleerd (bijlage 2). Deze zijn betrokken bij het opstellen van uitvoeringsprogramma. Aanbevelingen zijn onder andere:

1. Vergroot de regierol van de provincie.
2. Werk aan de bekendheid van instrumenten richting gemeenten.
3. Gebruik de aanwezigheid bij regionale overleggen om meer aansluiting te vinden met de gemeentelijke praktijk.
4. Ga voor wat betreft de instrumenten, na welke lessen geleerd kunnen worden van andere provincies.
5. Stel structureel voortgangsrapportages op over de voortgang van het Uitvoeringsprogramma.
6. Organiseer een sessie met PS waarin afspraken gemaakt worden over de informatievoorziening op het gebied van wonen.

Voorbeeld inzet vanuit programma BO 2017 t/m 2020

Revolverend gebiedsfonds in Nieuwegein

Rijnhuizen is een grootschalige stedelijke gebiedstransformatie met mogelijkheden voor substantiele binnenstedelijke woningbouw. Voorwaarde voor deze transformatie is een opwaardering van de openbare ruimte en de ontsluiting van het gebied. Er waren geen middelen voor deze investeringen. Provincie, Nieuwegein en private partijen hebben gekozen voor een revolverend gebiedsfonds. Met het gezamenlijke budget van ruim €2 miljoen zijn investeringen gedaan in de openbare ruimte en de ontsluiting, waardoor substantiële woningbouwontwikkeling mogelijk werd. Het fonds wordt vervolgens weer gevoed door de afdracht uit de ontwikkeling van vastgoed. Zonder dit fonds was de ontwikkeling tot woningbouwlocatie niet of veel later op gang gekomen.

Voorbeeld inzet vanuit programma BO 2017 t/m 2020

Inzet van expertise in Amersfoort

Amersfoort gaat De Hoef West transformeren waarbij het de ambitie is om circa 2500 woningen toe te voegen. In 2021 wordt gestart met de bouw van 1300 woningen langs het spoor. Om voorafgaand aan de realisatie van de woningen een kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven zijn investeringen nodig. Gemeente en provincie onderzoeken gezamenlijk wat hiervoor financieringsmogelijkheden zijn. Voor de totstandkoming van de gebiedsorganisatie, het projectmanagement en inhuur van expertise dragen de gemeente en provincie hier evenredig aan bij. Hierbij is het voorname doel het versnellen van het realiseren van (betaalbare) woningen in de Hoef West en het realiseren van een wijk waar het prettig is om te verblijven.

2. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Om als provincie het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland te blijven, is een gezonde woningmarkt noodzakelijk. Dit stelt ons voor een grote uitdaging, want veel van onze inwoners hebben moeite met het vinden van een passend huis. Het woningtekort staat op dit moment in de schijnwerpers en er wordt hard gewerkt aan oplossingen. De verschillende overheidslagen, woningcorporaties en projectontwikkelaars doen wat zij kunnen om woningbouw te versnellen, doorstroming te stimuleren en woningen toegankelijk te maken voor verschillende inkomensgroepen. Met een extra inspanning van alle relevante partners en door de handen ineen te slaan, is de kans op succes het grootst. Elke partij heeft bij deze opgave haar eigen rol en verantwoordelijkheden. De provincie heeft hierbij vooral een stimulerende, faciliterende en agenderende rol.

De provincie faciliteert de samenwerking tussen deze partijen zodat we de woningbouw op regionaal niveau kunnen vlot trekken. De afgelopen jaren behaalden we goede resultaten met het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling (programma BO). Met procesgeld en bescheiden investeringsgeld werd de woningbouw aangejaagd. Dit heeft de provincie veel opgeleverd doordat het netwerk is aangesterkt en we in hoge mate inhoudelijke kennis hebben van vele afzonderlijke projecten. Door deze inzet op kennis en verbinding is bekend waar de knelpunten zitten op lokaal niveau.

In 2018 stelden we samen met onze gemeenten, marktpartijen en corporaties de Actieagenda Woningmarkt op. Doel van deze agenda was om de woningbouw in onze provincie te versnellen naar een niveau van 7.000 woningen per jaar. Dit is gelukt: in 2019 zijn er inderdaad ruim 7.000 woningen aan de voorraad toegevoegd. Maar we willen meer. In het Coalitieakkoord 2019-2023 is als ambitie opgenomen om de woningproductie tot 10.000 woningen per jaar te verhogen met het streven dat tenminste 50% van deze nieuwe woningen onderdeel uitmaakt van het sociale en middeldure segment.

De provincie zal samen met haar partners alle zeilen moeten bijzetten om de gewenste resultaten te bereiken. De recente ontwikkelingen rond stikstof, PFAS en corona stellen ons voor extra uitdagingen. Juist nu hebben onze netwerkpartners de provincie extra hard nodig. De kunst is om het niveau van de woningbouwproductie vast te houden en zelfs te verhogen.

Met het ambitieuze uitvoeringsprogramma versnelling woningbouw programma 2021 t/m 2024 doen we een flinke schep bovenop onze bestaande inspanningen. We willen partijen stimuleren en faciliteren in de woningproductie op te voeren. Onder meer door:

- steun aan gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen, te intensiveren en proactief hulp aan te bieden;
- ons te richten op binnenstedelijke locaties en locaties aan de randen;
- meer te sturen op de betaalbaarheid van woningen;
- de mogelijkheid van nieuwe woonvormen voor bijvoorbeeld (kwetsbare) ouderen en flex-wonen, te onderzoeken en te stimuleren;
- uit te gaan van integrale gebiedsontwikkeling en daarbij te zorgen voor goede coördinatie en afstemming;
- een nieuwe stap in de monitoring te zetten zodat we beter kunnen beoordelen waar we succesvol zijn en te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

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

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

Vanaf 2021 moet het nieuwe uitvoeringsprogramma van start gaan. De bestaande Actieagenda Woningmarkt 2018-2021, wordt hierin geïntegreerd.

We werken met een adaptief programma. Afhankelijk van de vraagstukken op de woningmarkt kiezen we de inzet vanuit de provincie die het meest effectief is. Dan gaat het niet alleen om het bouwen van voldoende woningen, maar ook om antwoorden te vinden op knelpunten die ontstaan.

Inhoudelijke beleidskaders

Voor dit programma zijn de “Provinciale Omgevingsvisie” en het “Kader voor de regionale programmering wonen en werken” het inhoudelijke beleidskader.

In de **Provinciale Omgevingsvisie** zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Zo borgen we de onderlinge samenhang en de relaties tussen verschillende beleidsthema's.

In maart 2020 heeft Gedeputeerde Staten (GS) het ontwerp van de Provinciale Omgevingsvisie en -Verordening vastgesteld. In mei 2020 is bekend geworden dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 januari 2022. Dit programmaplan is gebaseerd op de ontwerp Omgevingsvisie en door het adaptieve karakter van het programma kunnen we goed aansluiten bij deze komende ontwikkelingen. Na vaststelling van de Provinciale Omgevingsvisie (beoogd april 2021) door Provinciale Staten (PS) zullen de kaders van de Omgevingsvisie, inclusief eventuele door PS vastgestelde wijzigingen, leidend zijn voor mogelijke aanpassingen van dit programma in de toekomst.

In de Ontwerp Omgevingsvisie is aangegeven dat de provincie voor de woningbouw inzet op een gezamenlijke **regionale programmering voor wonen en werken**. Daarmee ontwikkelen we een goed planningsinstrument voor woon- en werklocaties. Regionaal programmeren is een proces waarmee kan worden gestuurd op een bouwprogramma van voldoende omvang en een voldoende voorraad plannen in de juiste fase van ontwikkeling. Naar verwachting stellen PS eind september 2020 het Kader voor de regionale programmering vast. Hierin zijn onder andere kwantitatieve bandbreedtes en kwalitatieve randvoorwaarden en ambities (op het gebied van bijvoorbeeld bepaalde prijssegmenten, energieneutraliteit en klimaatadaptiviteit van de nieuw toe te voegen woningen) voor de regionale programma's opgenomen. Op basis daarvan stellen stakeholders in gemeenten/regio's en provincie samen de regionale programma's in het kader van de Omgevingsvisie op. We streven ernaar om het eerste regionale programma wonen en werken uiterlijk het eerste kwartaal 2021 vast te stellen. Daarbij zal sprake zijn van een groeimodel: het eerste programma zal voor de korte termijn verder zijn uitgewerkt dan voor de langere termijn.

De essentie van de regionale programma's wordt opgenomen in het provinciale programma voor wonen en werken, dat is gekoppeld aan de Omgevingsverordening. Gemeenten en andere initiatiefnemers geven vervolgens uitvoering aan de plannen.

Het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw levert vanuit de provincie een bijdrage aan de regionale programmering. Er wordt verder onder meer afstemming gezocht met lopende trajecten als het MIRT programma U Ned, de REP in de U16, het Ontwikkelbeeld 2030-2040 in de regio Amersfoort en de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley in de regio Foodvalley.

De gezamenlijke afspraken in het kader van de regionale programmering zijn een belangrijk vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma. Via het proces van regionaal programmeren komen bijvoorbeeld knelpunten in beeld, waarbij de provincie via dit programma kan bijdragen aan het oplossen ervan. Daarbij ligt de focus op die locaties waar we het als provincie en gemeenten over eens zijn.

De regionale programmering en het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw leveren beide een bijdrage aan het oplossen van het maatschappelijke vraagstuk om te voorzien in de grote behoefte aan extra woningen. Bovendien wordt zo ook de relatie tussen korte en langere termijn versterkt.

In bijlage 1 zijn de inhoudelijke beleidskaders verder toegelicht.

Samen versnellen van de woningbouw

Met regionale programmering beoogt de provincie een adaptieve en flexibele werkwijze te hanteren voor woningbouwlocaties, namelijk een gezamenlijk programma dat wordt gemonitord en geëvalueerd en periodiek (jaarlijks) kan worden bijgesteld. Doel is op deze manier samen te komen tot voldoende plancapaciteit en uitvoeringsgerede plannen.

In lijn met de filosofie van de Omgevingswet wil de provincie vanuit onderling vertrouwen, samen met andere overheden werken aan de maatschappelijke vraagstukken, ook op het gebied van wonen: voldoende woningen met aandacht voor kwaliteit, gezonde leefomgeving, duurzaamheid, inclusiviteit. Daarbij hebben alle stakeholders (gemeenten, Rijk, ontwikkelaars etc.) eigen verantwoordelijkheden. De provincie handelt daarbij vanuit de provinciale belangen zoals die zijn opgenomen in de ontwerp Omgevingsvisie en is verantwoordelijk voor het maken van afwegingen op (boven)regionaal niveau.

Doelstelling programma

Het hoofddoel van het programma is in het verlengde met de ambities uit het Coalitieakkoord en het Ontwerp van de Provinciale Omgevingsvisie.

Centrale ambitie

Wij willen dat de provincie Utrecht het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland blijft.

Ambitie Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie

Ambitie vitale steden en dorpen (2040): iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.

Beleidsdoel begroting 2021

Er is passende woonruimte die aansluit bij de woningbehoefte in de provincie Utrecht

Hoofddoel Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024

Versnellen van de woningbouw met het streven om te komen tot 10.000 woningen per jaar en met het streven tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment.

Ambitie Coalitieakkoord 2019-2023:

Samen met gemeenten en andere partners willen we de woningbouwproductie verhogen tot 10.000 woningen per jaar. We vinden het belangrijk dat er voldoende betaalbare nieuwe woningen komen (streven: tenminste 50% van de nieuwe woningen in het middensegment en sociale woningbouw) en voldoende woningen voor starters, ouderen en eenpersoonshuishoudens.

Onderdeel van een adaptief programma is reguliere monitoring van het programma. In hoofdstuk 7 is ingegaan op de verantwoordingscyclus. Bij de monitoring worden **indicatoren** gekoppeld aan de (sub)doelen van de programmalijnen. Daarbij wordt de relatie gelegd met de indicatoren in de provinciale begroting bij het beleidsdoel "Er is passende woonruimte die aansluit bij de woningbehoefte in de provincie Utrecht" (programma 1 in de begroting).

Samenwerken aan de woningbouwopgave

De overheden bouwen zelf geen woningen. Wel hebben de overheden hier invloed op omdat ze bijvoorbeeld bepalen waar gebouwd mag worden. Corporaties en projectontwikkelaars zijn belangrijke partners als het om wonen gaat maar ook het Rijk en kennisinstellingen zijn van belang. De versnelling vergt dan ook intensieve samenwerking tussen verschillende partijen in de provincie, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Wij willen partijen stimuleren om te komen tot vernieuwende, innovatieve oplossingen, passend bij de ontwikkelingen in de maatschappij. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op onze rol en in hoofdstuk 7 op de governance.

Totstandkoming programmaplan

De partners in het veld stonden mede aan de basis van dit programmaplan. Er is bij de totstandkoming van dit programmaplan (via sessies en interviews) inbreng gevraagd van belangrijke stakeholders zoals gemeenten, woningcorporaties en verschillende marktpartijen.

Eind 2019 is een evaluatie uitgevoerd van het lopende programma Binnenstedelijke Ontwikkeling waarbij onder andere ervaringen zijn opgehaald bij onze partners. In bijlage 2 is de essentie daarvan opgenomen. De evaluatie laat zien dat we op succesvolle wijze werken aan het versnellen van de woningbouwopgave. Het programma kan op hoofdlijnen voortgezet worden qua inhoud en aanpak. Daarnaast heeft in 2019 de Randstedelijke Rekenkamer een evaluatie uitgevoerd naar de provinciale regierol op het gebied van wonen getiteld 'Bouwen aan Regie'. Hierbij is ook het functioneren van het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling onderzocht. De Randstedelijke Rekenkamer heeft diverse aanbevelingen geformuleerd. Deze zijn opgenomen in bijlage 2.

De evaluatie van het huidige programma, de aanbevelingen van de Rekenkamer en de ervaringen vanuit de Actieagenda Woningmarkt 2018-2021 zijn betrokken bij het opstellen van dit programmaplan.

Samenhang met andere provinciale programma's

De focus van dit programma ligt primair bij de woningbouwopgave. Het realiseren van woningbouw is vaak onderdeel van grotere gebiedsopgaven waar ook aspecten als gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, groen, werken en bereikbaarheid aan de orde komen. Het is relevant om als provincie met één geluid naar buiten te treden. De woningbouwopgave vraagt dan ook om een integrale aanpak in samenhang met andere opgaven en programma's. Het is noodzakelijk dat er binnen de provincie zorggedragen wordt voor een goede coördinatie en afstemming.

Tot slot

De provinciale inzet op het gebied woningbouwversnelling vindt voor een groot deel, maar zeker niet uitsluitend, plaats via het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw. Via onder meer het proces van regionale programmering, de Woondeal Regio Utrecht en de Regiodeal Vitale Wijken wordt ook inzet geleverd.

Voorbeeld inzet vanuit programma BO 2017 t/m 2020

100 dagen Challenge: versnellen kan !

Dat is duidelijk geworden tijdens de 100 Dagen Challenge die de provincie Utrecht in 2018 uitschreef en waar betrokkenen van negen binnenstedelijke woningbouwprojecten in zeven gemeenten zich voor hadden aangemeld. Het doel: in honderd dagen een nieuw, lopend of vastgelopen plan van een stevige impuls te voorzien met als doel concreet zicht te krijgen op realisatie. De 100 Dagen Challenge heeft bij projecten hét extra zetje gegeven dat nodig was.

Voorbeeld inzet vanuit programma BO 2017 t/m 2020

Herontwikkeling in Woerden

In honderd dagen lukte het om de besluitvorming te forceren rond de herbestemming van het FNV-hoofdkantoor op het verouderende bedrijvenpark Middelland. De provincie heeft bij dit transformatieproject als onderdeel van de 100 Dagen Challenge als onafhankelijke partij aan de onderhandelingstafel deelgenomen. Dit heeft het project versneld verder geholpen. Er is nu concreet zicht op de bouw van 265 woningen in hoogstedelijke setting op de locatie van het FNV-hoofdkantoor. De provincie heeft onder meer geholpen concrete afspraken te maken en deze te fixeren. Hiermee ontstond de duidelijkheid die investerende partijen verlangen.

Voorbeeld inzet vanuit programma BO 2017 t/m 2020

Stadmakersfonds

In 2018 is het idee voor het Stadmakersfonds voor maatschappelijke initiatieven ontstaan. De provincie kon zich in dit initiatief vinden en zorgde via een subsidie voor het benodigde startkapitaal om het Fonds op te kunnen richten. Voorwaarde was wel dat ook financiering uit de markt zou worden gezocht. Vanuit het Fonds kunnen initiatiefnemers financiering krijgen én deskundige begeleiding om hun ideeën om te zetten in projecten. Denk aan coaching bij de opzet van de organisatie, juridisch en fiscaal advies of hulp bij het opstellen van een haalbare businesscase.

Voorbeeld inzet vanuit programma BO 2017 t/m 2020

Ondersteuning bij knooppuntontwikkeling

In verschillende gemeenten wordt volop ingezet op gebiedsontwikkeling rondom belangrijke OV-knooppunten. Wij zien knooppuntontwikkeling als een duurzame manier van het ontwikkelen van steden en dorpen in onze regio. We ondersteunen met financiële middelen, expertise en verbinden verschillende partijen aan elkaar. Enkele voorbeelden zijn Poort van Woerden, station Bilthoven, stationsomgeving Bunnik, Veenendaal Centrum en Amersfoort Schothorst (De Hoef).

3. Analyse van de woningmarkt

Mensen wonen graag in de provincie Utrecht. Een economisch sterke regio, met een centrale ligging en mooie steden, dorpen en landschappen waar genoeg te doen en te beleven is. De aantrekkingskracht van de regio is groot, wat zorgt voor een blijvende vraag naar woningen en voor hoge grond- en huizenprijzen. De Utrechtse woningmarkt blijft in ontwikkeling. Het belangrijkste vraagstuk op het gebied van wonen in onze provincie blijft hoe we kunnen zorgen voor voldoende woningaanbod dat aansluit op de vraag. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste opgaven op de woningmarkt, ontwikkelingen en knelpunten geschetst. Aan het eind van dit hoofdstuk zijn de belangrijkste opgaven voor dit programma benoemd.

Kwantitatieve opgave

De behoefte aan woningen is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. De komende jaren is er nog volop groei in de provincie Utrecht waardoor het woningtekort hoog is en oploopt. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken.

Van belang is onder meer dat er een hoge instroom van nieuwe huishoudens is. Gemeenten in de provincie Utrecht trekken sterk bovengemiddeld huishoudens uit andere delen van Nederland aan. De provincie heeft een groot vestigingsoverschot. Deze instroom wordt onder meer verklaard door de aantrekkelijke woningmarkt, aanwezigheid van banen en de instroom van studenten en starters. Daarnaast zien we dat de bevolking vergriest en dat het aantal alleenstaanden toeneemt. Deze ontwikkelingen hebben impact op de toekomstige woningbehoefte in de provincie: er is veel vraag naar geschikte woningen voor ouderen en alleenstaanden.

Veel huishoudens hebben moeite om adequaat in hun woningbehoeften te voorzien. Er is nu al een groot kwantitatief woningtekort (ruim 5%, bron Primos 2020). Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal 133.200 tot 165.700 woningen te bouwen (bron: PS Kader voor regionale programmering wonen en werken; versie september 2020. Cijfers gebaseerd op Primos 2020).

Naast het absolute tekort is ook het kwalitatieve aspect relevant. Aan welke woningen is (extra) behoefte. En wat zijn de consequenties van (maatschappelijke) veranderingen op de woonwensen. Demografische ontwikkelingen leiden (in potentie) tot dynamiek die bij de veranderende vraag benut kan worden. Ook doorstroming kan hierbij een rol spelen.

Kwalitatieve opgave

Vitale steden en dorpen vragen naast voldoende woningen, ook woningen van de juiste kwaliteit. In deze markt is het lastig om een goed beeld te krijgen van de woonvoorkeuren van inwoners; hoe willen zij wonen? Kwalitatieve woonwensen (woningtypologie, woonmilieus) worden ook beïnvloed door tal van maatschappelijke veranderingen en verschillen ook per (sub)regio in de provincie. Op dit moment is er sprake van een oververhitte en aanbodgestuurde woningmarkt. Er is er een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. In algemene zin kan worden gesteld dat er te weinig woningen voor o.a. starters zijn, er een tekort is aan woningen in het sociale en middensegment¹ en dat de doorstroming stagneert.

We zien dat:

- Starters en jongeren de meest dynamische groepen op de woningmarkt zijn. Zij maken de nodige stappen om de gewenste woning te vinden. Het aantal ouderen dat verhuist is op dit moment zeer beperkt. Deze groep neemt wel toe. Deze trends zijn van betekenis voor aanbod en vraag op de woningmarkt.
- De doorstroming stagneert doordat o.a. het (financiële) gat tussen huur en koop voor veel mensen te groot is om te overbruggen. Ook tussen koop en koop is er een (kwalitatief) gat. Mede hierdoor zitten zowel de koop- als de huurmarkt op slot. De betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt voor bepaalde categorieën woningzoekenden staat onder druk. Door het dalend woningaanbod zijn er onvoldoende keuzemogelijkheden om een volgende stap in de wooncarrière te maken. Dit heeft een kwantitatief (onvoldoende aanbod) en een kwalitatief (niet het juiste aanbod) aspect. Er is daarbij onder meer een grote druk op de sociale woningmarkt. Aan de ene kant wordt de huurwoningmarkt minder goed bereikbaar door onder andere inkomensgrenzen bij sociale huurwoningen en strenge inkomenseisen bij vrijesectorhuurwoningen. Aan de andere kant stijgen de koopwoningprijzen en worden er steeds strengere eisen gesteld aan het verkrijgen van

¹ In het PS Kader voor regionale programmering nemen wij op welke bovengrenzen we hanteren voor het sociale/middeldure segment. In het conceptkader zijn als grenzen voor koop €310.000 en voor huur €1000 p/mnd., opgenomen. In de regionale programma's kunnen deze worden bijgesteld mocht daar (gemotiveerd) aanleiding voor zijn.

een hypotheek. Maar ook middeninkomens komen in de knel. Beleidsmatig staat het middeldure segment in de belangstelling bij ook gemeenten en het Rijk. Het is echter op projectniveau lastig om daadwerkelijk goede afspraken te maken over versterking van het middensegment. Met name de financiering van het lage/onderste deel van het middensegment blijkt minder aantrekkelijk.

- Het risico van een “tweedeling” in het stedelijk gebied dreigt. Voor een ‘inclusieve stad’ is het belangrijk dat er ook ruimte blijft voor jongeren en nieuwkomers en het binnen een gemeente mogelijk is om een wooncarrière te doorlopen. Er is onvoldoende betaalbaar en geschikt aanbod. Inspelen op deze vraag vergt een evenwicht tussen ‘haalbaar’ en ‘betaalbaar’.

Transformatieopgave

Er is volop transformatiepotentie om extra woningen binnenstedelijk te realiseren, denk aan niet courante kantoorlocaties, bedrijventerreinen of retail-leegstand. De potentie zit naast de transformatie van leegstaande panden ook in de schaa sprong naar transformatie van on(der)benutte terreinen en gebieden: een gebiedsgerichte, integrale aanpak. Zo’n aanpak leidt tot spin-off-effecten, genereert synergie en versterkt integraal een gebied. Daarbinnen vindt vervolgens transformatie, herontwikkeling, inbreiding en sloop-nieuwbouw plaats. De grootste knelpunten bij transformatie zijn de hoge kosten (zowel in het proces als in de constructie) en complexiteit van de projecten. Ook moet vaak de omgeving worden aangepast op de nieuwe functie wat hoge kosten met zich meebrengt.

De (verwachte) leegstand van winkelgebieden (retail) biedt kansen voor toevoegen van woningen in centra.

Knelpunten en ontwikkelingen

Duidelijk is dat er een versnelling gewenst is. Waarom komt deze nu niet (genoeg) op gang? Het is lastig om generieke conclusies te trekken omdat elk project zijn eigen dynamiek heeft en er eigenlijk altijd sprake is van een combinatie van oorzaken waarom een project niet van de grond komt of stagneert. Niettemin zijn er een aantal algemene noties te maken die de woningbouwontwikkeling vertragen.

In het onderzoek van adviesbureau Over Morgen “versnelling binnenstedelijke woningbouw provincie Utrecht” (2018) is ingegaan op knelpunten bij binnenstedelijke ontwikkeling. Er zijn vier categorieën onderscheiden die in meer of mindere mate bijdragen aan de vertraging.

- Haalbaarheid (versnipperde eigendomssituatie; hoge verwervingskosten; kosten verhogende factoren; lastige financiering; stakeholders; duurzame herontwikkeling).
- Organisatorisch (gebrek aan expertise; gebrek aan capaciteit; gebrek aan ambtelijke proactieve houding; gebrek aan integraliteit projectorganisatie; samenwerking publiek-privaat).
- Bestuurlijk (politieke onzekerheid; gebrek aan prioritering in beleid en locaties; bestuurlijke daadkracht).
- Wetgeving en beleid (niet goed benutten en/of tijdig inzetten van instrumentarium; beperkende nationale wetgeving; beperkende lokale beleidsregels).

Deze punten zijn nog steeds herkenbaar zo is gebleken bij het opstellen van dit programmaplan.

Onderstaande punten zijn opgehaald bij de voorbereiding van dit programmaplan. De punten waar we als provincie verschil kunnen maken zijn meegenomen in het programmaplan.

- Bij gemeenten ontbreekt het soms aan capaciteit, zowel kwantitatief als kwalitatief. De marktpartijen hebben veel baat bij planvorming door gemeenten als bevoegd gezag. Middelgrote en kleinere gemeenten verkeren met regelmaat nog in een beheersorganisatie terwijl een ontwikkelorganisatie gewenst is. Het ontbreekt aan de benodigde kennis en expertise. Daarnaast kampen veel gemeenten met krappe budgetten, waarmee het werven van medewerkers voor bouwen en wonen naar achteren verschuift.
- Samenhang met mobiliteit. Bij veel locaties zijn er (bovenlokale) bereikbaarheidsproblemen die om een oplossing vragen. Investeringsvragen geld die niet uit het project gefinancierd kan worden en de realisatie van bereikbaarheidsmaatregelen duurt in zijn algemeenheid lang.
- De binnenstedelijke ambitie wordt vertraagd door participatie (tegengeluid omgeving, minder draagvlak). Burgerparticipatie vraagt veel tijd. Daarbij gaat het ook om de juridische kant van participatie.
- Stapeling ambities door overheden tegenover betaalbaar bouwen door ontwikkelaars. Hierbij wordt ook de extra voorwaarden die worden gesteld (financieel onrendabele top) genoemd. De bovenplanse kosten zijn vaak een knelpunt. In de huidige marktomstandigheden is het moeilijk om op de traditionele manier betaalbare woningen te bouwen die aansluit op de woonbehoeften.
- Gebrek aan continuïteit bij de bouwers door onvoldoende zicht op (zekerheid van) beschikbaarheid locaties op de (middel)lange termijn. Planologische ruimte, beschikbaarheid van locaties, ook voor periode na 5 jaar geeft helderheid voor de ‘bouwers’. De markt wil langjarige afspraken maken en helderheid hebben.
- De (wettelijke) proceduretijd bij de overheid zorgt voor een lange doorlooptijd.

- De samenwerking tussen partijen (gemeente, corporaties, marktpartijen) gaat moeizaam. Samenwerking gebeurt vaak op projectniveau, maar er is onvoldoende samenwerking om de opgave daadwerkelijk aan te pakken. De samenwerking gaat ook moeizaam door verschillende doelen en belangen. Een opgave hierbij is om de verschillende belangen beter gestroomlijnd te krijgen.
- Gebrek aan continuïteit en eenduidigheid in ambities/eisen. Na verkiezingen wijzigen soms de ambities in een gemeente. Ook is er soms tussen gemeenten (en/of tussen gemeente en provincie) verschil in ambitie niveau. Niet altijd is duidelijk hoe ambities gemeten worden. Zo worden er op het gebied van energietransitie verschillende begrippen gehanteerd met elk eigen eisen aan de woning.
- Soms (te) sectoraal werken en denken bij gemeenten en/of provincie (betrouwbare overheid). Hierbij worden soms ook tegenstrijdige signalen afgegeven.

Over de Corona-crisis is een aantal ervaringen te noemen die impact hebben (of verwacht wordt) op de voortgang van bouwplannen.

- Vooralsnog (medio 2020) lijkt de Corona-crisis op de korte termijn niet tot grote negatieve effecten te leiden. De vraag naar woningen is onverminderd groot in de provincie. Bij diverse projecten is wel sprake van verlenging van de bouwtijd met name door het aangepast werken (1½ meter werken, wisseling ploegen).
- Medio 2020 is de toekomst onzeker waardoor investeringsbeslissingen worden uitgesteld. Wat doet de crisis met het consumentenvertrouwen (woningvraag) en wat zijn de consequenties voor investeringen door overheden (waarop wordt bezuinigd)?
- Voor bouwers en ontwikkelaars (marktpartijen) is het wel cruciaal dat de portefeuilles gevuld blijven zodat er geen personeel ontslagen hoeft te worden hetgeen weer tot meer vertraging leidt bij de realisatie van de woningbouwopgave. Er wordt wel gevreesd of de vergunningverlening op niveau blijft.
- Bij beleggers lijkt medio 2020 wel wat terughoudendheid te ontstaan om deals te sluiten.
- Les uit de vorige crisis: trap niet hard op de rem, maar continueer waar mogelijk projecten en processen om niet op achterstand te raken.

Op basis van voorgaande zien we voor dit programma als belangrijkste opgaven:

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

Daarnaast zijn er belangrijke opgaven als de verduurzaming van de woningvoorraad. Deze zijn geen onderdeel van dit programma maar worden meegenomen in programma's als Energietransitie en Klimaatadaptatie *).

*) De agenda Circulaire Samenleving wordt naar verwachting eind 2020 vastgesteld

4. Leidende principes

De provincie helpt gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars om de woningbouwproductie te verhogen en sneller te realiseren. Het programmaplan concretiseert wat wij in de periode van 2021 t/m 2024 gaan doen, waar de accenten en prioriteiten liggen en op welke wijze we dat gaan uitvoeren. Hierbij volgen wij vijf principes:

- **We werken proactief en richten ons op de korte termijn**
De focus is de versnelling van de woningbouwopgave op de korte termijn. We zijn daarbij faciliterend voor de uitvoering van de afspraken die in het kader van het regionale programma wonen worden gemaakt en richten ons op die locaties waar we het in de regio met elkaar over eens zijn. Daarbij werken we proactief (regie pakken, vooruitdenken en er naar handelen).
Het verhogen van de productie in de komende vier jaar doen we door ons te richten op projecten/locaties waar in de looptijd van het programma concrete stappen worden gezet op weg naar realisatie. Dit kan zijn het versnellen van de realisatie van harde plannen of dat zachte plannen eerder hard worden (procedure).
- **We richten ons op locaties in de gehele provincie**
We dragen bij aan inbreidings- en uitbreidingslocaties in alle gemeenten in de provincie. We richten ons daarbij op locaties passend binnen het provinciaal beleid en waarover binnen de provincie geen discussie meer is. Onze focus ligt daarbij op een gebiedsgerichte aanpak en de grotere locaties (> 500 woningen). We hanteren (vanuit effectiviteit van onze inzet) 50 woningen als ondergrens. Het kan daarbij ook gaan om een cluster van aantal locaties in een kern met in totaal 50 woningen of meer.
- **We richten ons op fysieke maatregelen**
Passend bij de Omgevingswet werken veel gemeenten aan inclusieve gebiedsontwikkeling met een fysieke en sociale dimensie. De focus van onze inzet richt zich met name op de fysieke aspecten. Dit doen wij omdat onze kerntaken en expertise zich bevinden op het vlak van de fysieke leefomgeving.
- **We gaan uit van integrale gebiedsontwikkeling (verbinden van ambities en meekoppelkansen)**
Binnen de provincie wordt integraal en gebiedsgericht samengewerkt. Met onze focus op de woningbouwopgave, kijken wij naar het verbinden van ambities en zoeken naar meekoppelkansen. Denk bijvoorbeeld aan energie, klimaat, circulair, mobiliteit, economie/werken, groen, voorzieningen en een gezonde leefomgeving. De opgaven bij deze ambities zijn veelal onderdeel van andere programma's. Wij dragen daarbij zorg voor een goede coördinatie en afstemming binnen de provinciale organisatie. Bij de keuze voor de te ondersteunen gebiedsontwikkelingen betrekken we in ieder geval de kansen voor knooppuntontwikkeling.
- **We werken met een adaptief en flexibel programma**
Het programma is adaptief en flexibel van aard. Dat betekent dat we kunnen inspelen op veranderende omstandigheden en effecten door bijvoorbeeld de stikstof-problematiek en corona-crisis. Deze inzichten passen we toe om het programma continu aan te scherpen, zonder daarbij de doelstelling uit het oog te verliezen. Indien nieuwe programmalijnen of aanpassingen (inhoud of budget) nodig zijn, worden deze aan PS voorgelegd. We zorgen voor heldere informatievoorziening aan PS over de voortgang en resultaten van het programma. Hiervoor gaan we het programma monitoren.

4.1. Sturingsfilosofie, rollen en instrumenten

De provincie als verbinder, aanjager en kennisdeler

In de Provinciale Omgevingsvisie is de sturingsfilosofie beschreven: *“Wij bieden ruimte voor ontwikkelingen die passen bij Utrechtse kwaliteiten, met het principe ‘lokaal wat kan, provinciaal wat moet’ als basis en met de nadrukkelijke wens de doelen in samenwerking te halen”.*

De maatschappelijke opgave om de woningbouw te versnellen is zeer complex en vraagt netwerkoplossingen. Dit vergt een samenwerking tussen verschillende partijen: overheden, marktpartijen, corporaties, maatschappelijke organisaties, inwoners en andere stakeholders. Wij zijn partner in een dergelijke samenwerking als wij daarin 'het verschil kunnen maken' of 'een duwtje kunnen geven'. Daarbij is de provinciale rol in feite beperkt. Als provincie zijn we vrijwel nooit zelf uitvoerder en de provincie bouwt zelf geen woningen. Anderen staan aan de lat om de opgaven op de woningmarkt te realiseren en zijn initiatiefnemer en uitvoerder. Denk aan gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers/gebruikers van het gebied.

Ook het Rijk heeft een belangrijke rol. Ze is onder meer verantwoordelijk voor (aanpassing) van regelgeving/wetgeving en een coördinerende rol bij de Woondeals en de Woningbouwimpuls. Vaak zijn ook investeringen in infrastructuur noodzakelijk om woningbouw mogelijk te maken. Samenwerking en kennisdeling met en investeringen van het Rijk zijn nodig om de complexe woningbouwopgave te kunnen realiseren. De provincie wil hier een proactieve rol als regievoerder namens de regio vervullen. Denk aan de provincie als geheel op de kaart zetten en kennisdeling, maar ook aan lobby met betrekking tot de investeringsopgave van de woningcorporaties. Op basis van recent onderzoek is de verwachting dat zij over enkele jaren tegen problemen aanlopen omdat de grenzen van hun mogelijkheden dan zijn bereikt. Daarmee staat een belangrijk conditie voor woningbouw in het algemeen en betaalbaarheid in het bijzonder sterk onder druk. De grootte van verhuurdersheffing bepaalt mede de financiële reikwijdte van de corporaties. Maar ook zien we een rol bij het motiveren en helpen van gemeenten met aanvragen voor de woningbouwimpuls bij het Rijk. De provincie heeft vanuit haar rol als middenbestuur het overzicht over wat er speelt bij de verschillende gemeenten. De provincie kan er voor zorgen dat we vanuit onze regio met één duidelijk geluid richting het Rijk praten, dat we als regio één gezamenlijke opgave hebben en onze krachten bundelen. Ook via het IPO zetten we in op gezamenlijke agendering en lobby. Bij investeringen gaat het om kennis en (structurele) middelen/financiën. Structurele financiële betrokkenheid van het Rijk bij de woningbouwopgave is nodig.

Onze rol is veelal stimulerend, faciliterend en agenderend: de provincie als verbinder, aanjager en kennisdeler. We hebben daarvoor een aantal categorieën instrumenten onderscheiden. De specifieke rol die we kiezen is situationeel en hangt tevens af van de fase waarin het project zich bevindt. We benutten hierbij in ieder geval het proces en de samenwerking in het kader van de regionale programmering.

Bij de inzet vanuit dit programma zijn de volgende categorieën instrumenten te onderscheiden:

1. Inzet van expertise en meedenkkracht.

De provincie ontsluit de specialistische kennis in haar eigen huis en daarbuiten en stimuleert partijen in het veld om hiervan gebruik te maken. We ondersteunen in de realisatiekracht van partners door inzet van expertise en/of capaciteit. We haken aan bij impulsen van anderen (als Woningdeal en Woningbouwimpuls).

2. Beschikbaar stellen van financiële middelen.

De provincie kan (in co-financiering) subsidieregelingen beschikbaar stellen voor het oplossen van knelpunten in woningbouwontwikkelingen of het uitvoeren van onderzoek op thema's of samenwerking.

3. Bevorderen van samenwerking.

De provincie stimuleert samenwerking met gemeenten, Rijk, woningcorporaties, marktpartijen en kennisinstellingen om onze doelen te bereiken. Op proactieve wijze verbinden wij partijen en beheren, versterken en vergroten we netwerken.

4. Bijdragen aan kennisdeling en monitoring.

De provincie heeft instrumenten die gemeenten kunnen helpen om afwegingen te maken om vraag en aanbod meer met elkaar in balans te brengen. Ook delen wij informatie uit monitors, onderzoeken of pilots die hieraan bijdragen.

5. Signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken.

De provincie trekt samen op met relevante partners bij agendering en het verbinden van ambities om de uitvoeringskracht te versterken. We blijven investeren in de relatie met het Rijk.

5. Programmalijnen

In hoofdstuk 5 en 6 is het programmaplan inhoudelijk uitgewerkt. Deze uitwerking is een momentopname en geeft een zo actueel mogelijk overzicht van bestaande en voorgenomen activiteiten. Hoofdstuk 5 toont de rode draad met de programmalijnen en subdoelen. Hoofdstuk 6 gaat meer de diepte in. De subdoelen zijn toegelicht waarbij ook een eerste voorzet van acties is opgenomen.

Op basis van de gesignaleerde opgaven en knelpunten zijn vier programmalijnen opgesteld. Bij de uitwerking van de programmalijnen zijn de leidende principes vertrekpunt geweest en is onder andere voortgeborduurd op acties die in de Actieagenda Woningmarkt zijn benoemd en (deels) in gang gezet.



5.1 Programmalijn 1: Versnellen woningbouw

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

Er zijn zeker voor de korte termijn, voldoende woningbouwlocaties in beeld om de woningbouwopgave te faciliteren. Echter vaak zijn niet alle voorwaarden (condities) in orde om tot concretisering van deze locaties te komen. Woningbouwprojecten zijn complex en kennen een lange doorlooptijd. Daarnaast kan er om verschillende redenen planuitval en/of vertraging ontstaan. Samen met de vele actoren (Rijk, gemeenten, corporaties en marktpartijen) zetten we onze schouders er onder om de woningbouw te realiseren en om voldoende plannen op de plank te hebben. Kortom: een extra inspanning is nodig om de productie te verhogen.

Onze focus en extra inspanning ligt op de gebiedsgerichte (en daarmee integrale) aanpak van met name de 500+ locaties. Voorbeelden van dit soort locaties zijn Langs Eem en Spoor in Amersfoort en Middelland in Woerden. We richten onze inzet op het wegnemen van belemmeringen en knelpunten om de gewenste versnelling te bevorderen. Denk aan het combineren en vergroten van financiële middelen of door het co-financieren van door gemeente gewenste inzet van extern personeel wat zij zelf niet in huis hebben.

Bij de extra inspanning gaat het onder meer om het versnellen (naar voren halen) en het voorkomen van vertraging. We richten onze inzet op het op het wegnemen van belemmeringen en knelpunten. Ook op het vlak van bijvoorbeeld stikstof of PFAS. We stimuleren (en ondersteunen) gemeenten om harde plancapaciteit te realiseren, zachte plancapaciteit om te zetten in harde plannen. En het in beeld te brengen van nieuwe zachte plancapaciteit.

De Woondeal Regio Utrecht levert al een extra inspanning voor een deel van de provincie (U16). Dit is een meerjarige afspraak tussen Rijk en regio, om samen aan de oplossing van vraagstukken en opgaven op de Utrechtse woningmarkt te werken. Een van de hoofdopgaven in de Woondeal is de versnelling woningbouw. Maar er zijn meer acties nodig en ook acties gericht op de regio's Amersfoort en FoodValley.

De voorgenomen focus op de grotere locaties (500+), betekent niet dat de kleinere locaties er niet toe doen, immers vele kleintjes maken een grote. Ook kan onze inzet gericht zijn op retail opgaven (omzetting van leegstaand retail- naar woonfunctie). Ook het doelgroepgericht bouwen en het toevoegen van flex-wonen zijn onderdeel van deze lijn. We willen hierbij proactief partijen (gemeenten, regio's, corporaties, marktpartijen en nieuwe initiatiefnemers) benaderen, knelpunten signaleren en gericht zoeken naar mogelijkheden om een versnelling te bewerkstelligen en vertragingen te voorkomen. Dit doen we mede door als Programma Versnelling Woningbouw, actief bij te dragen aan het proces van de regionale programmering.

Het is onze inzet om te borgen dat de woningbouwopgave integraal wordt opgepakt en uitgevoerd. Dit doen we onder meer door in de provinciale organisatie proactief bij te dragen aan een tijdige coördinatie en afstemming.

Als subdoelen in programmalijn 1 onderscheiden we:

1. Harde plancapaciteit tot uitvoering brengen.
2. Zachte plancapaciteit omzetten in harde plannen.
3. Versterken samenwerking overheden en marktpartijen om knelpunten op te lossen.
4. Meer faciliteren (nieuwe) woonvormen.

Voorbeeld inzet vanuit programma BO 2017 t/m 2020

Verkleuring naar een aantrekkelijk woongebied

Soest werkt hard aan het omvormen van het woon-werkgebied Soesterberg-Noord tot een aantrekkelijker woongebied. Om dit mogelijk te maken moeten de bedrijven met een grote milieuzone verdwijnen of minder hinderlijk worden gemaakt. De Provincie draagt hieraan bij door het actief aanjagen van het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven. Door een financiële bijdrage van de provincie en intensieve samenwerking met gemeente en OMU wordt de gewenste verkleuring van Soesterberg-Noord naar een gemengd woon-werkgebied steeds meer een feit. Er zijn in de eerste fase inmiddels bijna 150 woningen opgeleverd.

5.1. Programmalijn 2: Versterken sociaal/middensegment

Doelstelling: Streven om tenminste 50% van de nieuw toe te voegen woningen in het sociale en middeldure segment te realiseren.

In het Coalitieakkoord is aangegeven dat wij het belangrijk vinden dat er voldoende betaalbare nieuwe woningen komen. Het streven is dat tenminste 50% van de nieuwe woningen in het middensegment en sociale segment wordt gerealiseerd. In de Ontwerp-Omgevingsverordening is daarom opgenomen dat *‘in de regionale programmering afspraken worden gemaakt om te borgen dat dat het programma tenminste 50% van de te bouwen woningen behoort tot het sociale en middensegment’*. In het PS Kader Regionale Programmering wordt dit verder geconcretiseerd.

Vanuit dit Uitvoeringsprogramma zullen wij partijen ondersteunen en stimuleren om de betaalbaarheid te verbeteren. Gezien de druk op de woningmarkt is dat een lastige opgave, ook omdat de landelijke regelgeving sterk van invloed is op het vraagstuk rond de betaalbaarheid. In onze aanpak zullen wij daarom ook nadrukkelijk het Rijk betrekken en vragen haar rol bij deze op te pakken.

Daarnaast gaan we in overleg met gemeenten, corporaties en marktpartijen financieringsconstructies uitwerken op basis waarvan we een bijdrage kunnen leveren aan ‘duurzame betaalbaarheid’: het gaat er vooral om dat voor de langere termijn woningen in het betaalbare segment blijven. We sluiten aan bij de gebiedsgerichte aanpak: in die gebieden waar we intensief bij betrokken zijn, zullen we onze middelen ook inzetten om de betaalbaarheid te verbeteren (zie programmalijn 1).

Het gaat overigens bij deze programmalijn niet alleen om de ‘prijs’ maar nadrukkelijk ook om een goede prijs/kwaliteit verhouding: de woningen moeten geschikt zijn voor de juiste doelgroep (niet te kleine woningen) en ook voor de langere termijn moet er sprake zijn van een aantrekkelijke woningvoorraad en woonomgeving.

Met acties in deze programmalijn willen wij bevorderen dat er meer woningen in deze segmenten worden gerealiseerd. Het zal daarbij veelal gaan om maatwerk, afgestemd op de lokale situatie. Daarbij is het besef dat onze rol hierbij in feite beperkt is.

Als subdoelen in programmalijn 2 onderscheiden we:

1. Inzet financiële ondersteuning / instrumenten.
2. Agendering en lobby.
3. Stimuleren samenwerking.

Voorbeeld inzet vanuit programma BO 2017 t/m 2020

Challenge Middenhuur

De bouw van middenhuurwoningen kent nog vaak knelpunten, zoals financiële onhaalbaarheid en gebrek aan locaties. Een versnelling is nodig om dit segment een boost te geven. In samenhang met het Biedboek Middenhuur organiseerde de provincie daarom de Challenge Middenhuur. Hierbij zijn in 2019 zes middenhuurprojecten uitgedaagd om te versnellen en te optimaliseren. De provincie Utrecht stelde per project €10.000 beschikbaar voor de inzet van expertise en om concrete knelpunten op te lossen.

5.3. Programmalijn 3: Bestaande voorraad

Doelstelling: Optimaliseren bestaande woningvoorraad waarbij ingezet wordt op de versnelde toevoeging van woningen via herstructurering/transformatie en het beter benutten van de bestaande voorraad (doorstroming).

Herstructurering en transformatie

Binnen dit Uitvoeringsprogramma richten wij ons op de (versnelde) toevoeging van woningen via de (grotere) transformatie en/of herstructureringsprojecten. Denk daarbij aan transformatie van (leegstaande) kantoren, winkels en andere gebouwen tot woningen. Bij herstructurering faciliteert het programma sloop-nieuwbouw projecten die een aanzienlijke verdichting (toename aantal woningen) beogen, passend bij de focus van ons programma. Via trajecten als Regiodeal Vitale Wijken wordt ingezet op de vitaliteit en leefbaarheid.

Van de gewenste woningvoorraad staat er al ongeveer 90% en daarom is ook aandacht voor de bestaande woningvoorraad nodig. Het gaat met name om de kwaliteitsslag die nodig is in wijken met een relatief hoog percentage sociale huurwoningen (veelal wederopbouwijken). Deze herstructureringsopgave is essentieel in relatie tot de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de upgrade van een woonwijk door andere segmenten toe te voegen. Daar liggen ook opgaven op het gebied van energietransitie, gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie.

We zoeken hierbij ook de samenwerking met de Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU). Deze samenwerking heeft vooral betrekking op de transformatie van kantoren(locaties). Denk aan Middelland Woerden, Rijnhuizen in Nieuwegein en De Hoef in Amersfoort. Wij 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.

Voorbeeld inzet vanuit programma BO 2017 t/m 2020

Uitplaatsing bedrijf in Soesterberg

Een bijzonder voorbeeld van de intensieve samenwerking is dat het milieuhinderlijke bedrijf Elma in Soesterberg door de OMU is aangekocht, waarbij het grote financiële tekort door bijdragen vanuit de provincie (en ook door de Vliegbasis en de Soest) is afgedekt. Resultaat was dat het bedrijf vertrekt naar het provinciale bedrijventerrein op de Richelleweg. Op de locatie kunnen 40-60 woningen worden gebouwd. Ook verdwijnt de milieuhinderkring op de Vliegbasis zodat daar de woonwijk kan worden gerealiseerd. Een win-win-win-situatie.

Doorstroming

Belangrijk onderdeel van deze programmalijn is de doorstroming. Belangrijk aandachtspunt voor ons programma is voldoende passende huisvesting voor starters en senioren die een bestaande woning geschikt voor gezinnen achterlaten. Bijvoorbeeld door te kijken naar nieuwe woonvormen.

Doorstroming is voor een goed functionerende woningmarkt een cruciaal onderdeel. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een gemeente wel genoeg kleine eengezinswoningen heeft, maar dat ze niet vrij komen doordat die bewoners wel willen maar niet kunnen verhuizen naar een woning die past bij hun levensfase en woonwensen. Het kan ook zitten in het (financiële) gat tussen huur en koop dat voor mensen te groot is om te overbruggen. Mede hierdoor zitten zowel de koop als de huurmarkt op slot en wordt de bestaande voorraad niet optimaal benut. Door het dalend woningaanbod zijn er onvoldoende keuzemogelijkheden om een volgende stap in de wooncarrière te maken. Dit heeft een kwantitatief (onvoldoende aanbod) en een kwalitatief (niet het juiste aanbod) aspect.

Als subdoelen in programmalijn 3 onderscheiden we:

1. Stimuleren doorstroming.
2. Benutten kansen herstructurering en transformatie.

5.4. Programmalijn 4: Kennisbank

Doelstelling: Bijdragen aan een betere kennisontwikkeling en -overdracht en het bijdragen aan actuele en eenduidige informatie (monitoring).

Naast de inzet via de programmalijnen 1, 2, en 3 is meer nodig. Om mee te bewegen met de dynamiek van en vernieuwing in de markt is de ontwikkeling van kennis, kennisdeling en monitoring nodig.

Wij gaan ons inzetten om het 'kenniscentrum' voor de Utrechtse woningmarkt te worden door middel van goede monitoring en kennisoverdracht. De kennis willen we proactief breed delen en uitdragen. Kennis ontwikkelen en leerervaringen delen vormen een belangrijke factor voor een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen en leveren een positieve bijdrage aan de versnelling.

Als provincie willen we een regierol vervullen in het monitoren van de Utrechtse woningmarkt en hier proactief aan bijdragen. Daarbij gaan we onder andere de basisgegevens van de woningmarkt en demogelijke effecten van de corona-crisis monitoren zodat we snel kunnen anticiperen op ontwikkelen. Dit doen we in samenwerking met onze netwerkpartners. 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 proactief in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Hierbij dragen we ook bij aan het verbinden van partijen waardoor samenwerking beter kan verlopen. Daarnaast biedt het een efficiënte werkwijze voor het aanleveren van cijfers richting het Rijk.

Als subdoelen in programmalijn 4 onderscheiden we:

- Optimaliseren monitoring.
- Proactief kennisdelen.

De acties in programmalijn 4 zijn ondersteunend en onderbouwend voor de andere programmalijnen.

We gaan sterker inzetten op monitoring en evaluatie:

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

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



6. Uitwerking subdoelen in acties

In dit hoofdstuk zijn de subdoelen van de programmalijnen uitgewerkt. Per subdoel is een toelichting en een eerste aanzet van acties opgenomen. **GS zal aanvullend jaarlijks een werkplan opstellen.** Daarin worden acties verder uitgewerkt met een planning en beoogde resultaten. Het zijn deels acties waar we zelf het initiatief voor nemen en deels waar we als uitvoeringsprogramma aan meedoen omdat het voortouw elders ligt. Daarbij ligt de focus op zaken waar de provincie een daadwerkelijke meerwaarde heeft, op vernieuwende aanpakken en innovaties en het bieden van eenduidige overzichten. De inzet is aanvullend op hetgeen in andere trajecten al is geborgd. Dit is een adaptief en flexibel programma waarbij jaarlijks wordt bekeken of bijstelling nodig is. Voortschrijdende inzichten en nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassing van of toevoeging van activiteiten.

6.1 Programmalijn 1: Versnellen woningbouw

In 5.1 is de doelstelling van programmalijn 1 beschreven. In deze paragraaf zijn de subdoelen toegelicht.

1. Harde plancapaciteit tot uitvoering brengen

We willen de realisatiekracht versterken en plannen (versneld) tot uitvoering te brengen. In overleg met gemeenten, corporaties en marktpartijen selecteren we de belangrijkste woningbouwgebieden die we intensief gaan ondersteunen. Dit doen we met inzet van specifieke expertise maar ook met financieringsinstrumenten. Een 'aanjaagteam' gaat in nauwe samenwerking met partners knelpunten oplossen waarbij bestuurlijke inzet een optie kan zijn. Via dit 'aanjaagteam' kan het naast specifieke expertise ook gaan om de inzet van een onafhankelijke 'zwaargewicht'. Bijvoorbeeld een woningmarktregisseur (deskundige) die boven de partijen staat en een doorbraak kan forceren en partijen bij elkaar brengt. We zetten ons in om knelpunten weg te nemen, ook op het vlak van bijvoorbeeld stikstof en PFAS. Woningbouwprojecten lopen vaak vertraging op in de fase van vergunningverlening en we gaan gemeenten en marktpartijen op dit specifieke punt ondersteunen. Met de inzet van subsidies kunnen we bijdragen aan het oplossen van specifieke knelpunten die tot vertraging leiden (bijv. uitplaatsing hinderlijke bedrijven).

Hierbij gebruiken we onder meer het proces van de regionale programmering waarbij een gedeeld actueel overzicht van woningbouwlocaties ontstaat. Dit is voor ons een belangrijke bron als het gaat om de vraag waar we onze inzet op richten. Het proces van regionale programmering benutten we ook om met onder andere gemeenten aan tafel te zitten om te ondersteunen, aan te jagen en te bemiddelen bij projecten die vastlopen.

Onze inzet is aanvullend aan (of aanhakend bij) hetgeen in andere trajecten (als Woondeals, Woningbouwimpuls) wordt opgepakt.

Eerste aanzet acties:

- Intensieve ondersteuning van gemeenten, marktpartijen en/of corporaties bij grote gebiedsprojecten (door inzet van kennis, expertise, en/of capaciteit); co-financiering voor inhuur.
- Gebiedsgerichte inzet financieringsconstructies (bijvoorbeeld fondsvormig/kostenverevening).
- Instellen en inzetten van een 'aanjaagteam' en/of een 'onafhankelijke zwaargewicht'. De ervaringen gaan we actief borgen en delen.
- Ondersteuning om oplossingen te vinden voor knelpunten, bijvoorbeeld op vlak van stikstof en PFAS.
- Proactieve ondersteuning bij vergunningverlening (bijvoorbeeld op gebied van WNB, stikstof of geluid).
- Subsidies voor knelpuntenaanpak (bijvoorbeeld voor uitplaatsing hinderlijke bedrijven, PFAS).

2. Zachte plancapaciteit omzetten in harde plannen

Om tot een continue bouwstroom te kunnen komen is het belangrijk om voldoende harde plannen te hebben. Aanvullend is onze inzet daarom gericht op acties om het proces van 'zacht naar hard' te versnellen. Dit door onder meer de inzet van specifieke expertise en door de samenwerking tussen gemeenten en marktpartijen te verbeteren. We richten ons daarbij ook op het wegnemen van belemmeringen en knelpunten. We willen deze explicieter in beeld krijgen en op zoek gaan naar manieren om deze aan te pakken om zo de processen te versnellen. We willen dit proactief en in een vroeg stadium ophalen bij onze partners.

Ook verkennen we mogelijke extra plancapaciteit op de korte termijn (passend in provinciale kaders). Bijvoorbeeld door de mogelijkheden van experimenteergebieden waarmee nieuwe locaties in beeld komen na te gaan. Extra plancapaciteit kan ook ontstaan door het optimaliseren van bestaande plannen. Meer werk maken van de samenhang tussen wonen en werken kan bijdragen aan grotere transformatiepotentie. Door lichte hindercategorieën niet op een bedrijventerrein te plaatsen ontstaat er ruimte voor nieuwe woningen. Gezien de huidige financiële situatie is

het voor sommige gemeenten lastig om voldoende capaciteit/middelen in te zetten voor de planfase. De provincie gaat hier subsidie voor beschikbaar stellen (deels revolverend).

Eerste aanzet acties:

- Ondersteuning gemeenten door inzet specifieke expertise (als programmamanagement, RO, planeconomie) bij planontwikkeling.
- Ondersteuning door inzet experts die in samenwerking met gemeenten en marktpartijen plannen concretiseren.
- Gebruik (nieuwe) instrumenten stimuleren. Onder andere als hulpmiddel bij de te maken afwegingen met als doel dat er uiteindelijk een resultaat is dat in balans is (in het besef dat niet alle ambities 100% scoren). Een dergelijke methodiek gaan we in afstemming met regionale programmering uitwerken.
- Financiële ondersteuning (revolverend/subsidie) aan de plankostenfase.
- Optimaliseren plancapaciteit ook door het proactief initiëren van innovatieve projecten die versnelling of verhoging kunnen aanbrengen in de woningbouwproductie.

3. Versterken samenwerking overheden en marktpartijen om knelpunten op te lossen

De provincie richt zich op het meer verbinden van overheden en marktpartijen op regionaal en lokaal niveau waardoor samenwerking beter kan verlopen. Om de opgave daadwerkelijk aan te pakken is meer dan alleen samenwerking op projectniveau nodig. Het is belangrijk om elkaar snel te vinden om zo ook snel te kunnen anticiperen bij veranderingen op de woningmarkt. Vanwege de stikstofproblematiek en de corona-crisis is het elkaar snel kunnen vinden nog belangrijker geworden. Er zijn in de afgelopen periode enkele ervaringen op gedaan met samenwerkingstafels/stadsakkoorden etc.. In overleg gaan we de samenwerking versterken, met besef van ieders eigen rol en verantwoordelijkheden. Hiermee willen we ook meerjarige commitment creëren.

Eerste aanzet acties:

- Het faciliteren totstandkoming van samenwerkingsafspraken door bijvoorbeeld in te zetten op samenwerkingsafspraken tussen alle betrokken partijen om de woningbouwopgave te realiseren. Het kan daarbij gaan om een 'lichtversie' of een zwaardere variant van samenwerkingsafspraken (afhankelijk van de omvang en risico's van een gebiedsontwikkeling). Deze afspraken gaan we bij voorkeur koppelen aan het budget vanuit dit programma (afspraken over hetgeen uitgevoerd gaan worden).
- Mogelijke inzet door een 'onafhankelijke zwaargewicht'.
- Het samen met onze partners mogelijke scenario's uitwerken als gevolg van de corona-crisis en stikstofproblematiek en daarbij mogelijke acties (inclusief taken en verantwoordelijkheden per partij) formuleren.

4. Meer faciliteren (nieuwe) woonvormen

We onderzoeken en stimuleren de mogelijkheden van (nieuwe) woonvormen. Zo is er bijvoorbeeld behoefte aan nieuwe woonvormen voor (kwetsbare) ouderen door de toenemende vergrijzing. Als er meer en betere woonvormen komen kan dat de doorstroming verbeteren. Ook is er vraag naar 'flexibele' woningen voor verschillende doelgroepen ('spoedzoekers', arbeidsmigranten, starters en uitstroom ggz/mo.). Flexibele of tijdelijke woonvormen kunnen op korte termijn helpen de krapte op de woningmarkt te verminderen en kunnen voorzien in urgente woningbehoefte van verschillende doelgroepen. Onderzoek moet uitwijzen in hoeverre er geschikte locaties beschikbaar zijn en of er sluitende businesscase te maken zijn.

Eerste aanzet acties:

- Het onderzoeken van de mogelijkheden van extra woningen via het concept flexwonen. Daarbij gaat het ook om acties als het met partners onderzoeken van de mogelijke locaties en het uitwerken van de (on)mogelijkheden.
- Bij voldoende potentie: het stimuleren van dit concept door het organiseren van bijeenkomsten (kennisoverdracht) en het opstellen van een handboek met (proces)tips.
- Ondersteuning van gemeenten bij het concept flex-wonen.
- Ondersteunen en stimuleren nieuwe woonvormen voor bijvoorbeeld (kwetsbare) ouderen.

6.2 Programmalijn 2: Versterken sociaal/middensegment

In 5.2 is de doelstelling van programmalijn 2 beschreven. In deze paragraaf zijn de subdoelen toegelicht.

1. Inzet financiële ondersteuning / instrumenten

Samen met het Rijk, gemeenten, beleggers en andere partijen zetten we ons in op het versterken van het segment van betaalbare huur- en koopwoningen. We gaan na welke financiële ondersteuning mogelijk is en zetten innovatieve financieringsconstructies in.

Wij sluiten aan bij hetgeen in andere trajecten (als Woondeals en Woningbouwimpuls) wordt opgepakt.

We betrekken waar nodig het Rijk bij deze acties.

Eerste aanzet acties:

- Specifiek middelduur: innovatieve financieringsconstructie 'duurzaam betaalbare' middensegment uitwerken en het initiëren en ondersteunen pilots. Daarbij kijken en leren we ook van voorbeelden elders in het land.
- Specifiek sociaal: subsidieregeling betaalbare woningen onderzoeken in samenwerking met gemeenten en corporaties
- Specifiek sociaal: verkennen (samen met gemeenten) van mogelijkheid van een KoopGarantfonds (erfpacht, revolverend) naar het voorbeeld van de verkenning provincie Gelderland.

2. Agendering en lobby

Via het proces van de regionale programmering willen we de ambitie voor 50% sociaal/middelduur kracht bijzetten door deze nadrukkelijk te agenderen. Met de regionale programmering willen we het regionale (en provinciale) overzicht bieden in de ontwikkelingen in de regio's. Daarmee biedt het kansen voor een goede kwalitatieve regionale afstemming (en om discrepanties tussen vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen). En kan gezamenlijk met gemeenten en andere stakeholders gewerkt worden aan deze maatschappelijke opgave.

De opgave 'sociaal/middelduur' gaan we blijvend agenderen bij het Rijk en gemeenten.

Eerste aanzet acties:

- In regio overleggen (onder andere in kader van de regionale programmering) proactief agenderen en bespreken van de mogelijke discrepanties.
- Blijvend met het Rijk in gesprek over de opgave en mogelijke oplossingen (o.a. aanpassing instrumentarium).
- Actieve lobby naar het Rijk en (bestuurlijk) gemeenten en corporaties, om te bewerkstelligen dat oplossingen voor de opgave 'sociaal/middelduur', gevonden worden.

3. Stimuleren samenwerking

Aanvullend stimuleert de provincie de samenwerking en ondersteunt gemeenten specifiek op dit thema. We brengen stakeholders proactief bij elkaar zodat zij gaan samenwerken om woningen in deze segmenten te realiseren. Door de samenwerking groeit het onderlinge vertrouwen tussen gemeenten, corporaties en beleggers.

Eerste aanzet acties:

- Faciliteren totstandkoming concrete samenwerkingsafspraken beleggers, corporaties en marktpartijen.
- Actief contact zoeken met corporaties (met onder andere oproep om sociale huurwoningen niet standaard in de verkoop te brengen).
- Ondersteuning bieden aan gemeenten (projectleiders, specifieke expertise) voor versterken sociaal en/of middelduur (met name de lage middelduur).
- Ondersteunen en organiseren van kennissessies en ontmoetingen voor gemeenten en beleggers met centrale vraag welke instrumenten zijn er om sociaal en middelduur blijvend te borgen.

6.3 Programmalijn 3: Bestaande voorraad

In 5.3 is de doelstelling van programmalijn 3 beschreven. In deze paragraaf zijn de subdoelen toegelicht.

1. Stimuleren doorstroming

De provincie zet zich in om doorstroming aan te jagen via onder meer actieve agendering en ondersteuning in expertise. Met name beleggers, corporaties en gemeenten hebben een rol bij het realiseren van de doorstroming.

Eerste aanzet acties:

- Instellen en inzet van specifieke op doorstroming gerichte experts (aanjaagteam of doorstromingscoach).
- Ondersteunen door kennis en innovaties op dit thema samen te brengen en proactief te delen.
- Agendering door bijvoorbeeld corporaties te bewegen om na te gaan of het werken met tijdelijke contracten voor instromers kan helpen en de stimuleren van een voorrangregeling waarmee senioren en scheefwoners bij geschikte middenhuurwoningen voorrang krijgen.
- Onderzoeken of (financieel) instrumentarium kan helpen de doorstroming in de koopsector in beweging te zetten. Daarbij kan gedacht worden aan de mogelijkheden van financiële prikkels.
- Onderzoeken of een data(tool) ontwikkeld kan worden waarbij gemeenten (en ontwikkelende partijen) kunnen zien wat het bouwprogramma doet voor de doorstroming binnen de gemeente of regio. Op deze manier de mogelijkheid om een zo optimaal mogelijk woningbouwprogramma neer te zetten qua doorstroming.

2. Benutten kansen herstructurering en transformatie

Het programma richt zich op het benutten van de kansen om (versneld) woningen toe te voegen bij herstructurering en transformatieprojecten. Herstructurering biedt naast het creëren van een beter woon- en leefklimaat, kansen om extra woningen toe te voegen. De inzet is aanvullend op wat in andere trajecten (als Regiodeal Vitale Wijken, programma's Energietransitie, Gezonde leefomgeving en Klimaatadaptatie) wordt opgepakt. Bij transformatie van leegstaande kantoren, winkels of andere gebouwen, benutten we kansen om woningen toe te voegen.

Wij zoeken hierbij ook de samenwerking met de OMU.

Eerste aanzet acties:

- Ondersteunen bij herstructurerings- en transformatieprojecten/gebieden door bijvoorbeeld inzet van expertise vanuit de focus op het benutten van kansen om versneld woningen toe te voegen.
- Inzet van expertise op het vlak van financiële constructies om zo plannen financieel haalbaarder te maken.
- Zorgdragen voor loketfunctie binnen de provinciale organisatie om bij herstructurerings- en transformatieprojecten initiatiefnemers, in verbindingen te brengen met de relevante andere beleidsvelden/programma's zoals klimaatadaptatie en energietransitie, om zo integraal werken meer en beter te stimuleren.

6.4 Programmalijn 4: Kennisbank

In 5.4 is de doelstelling van programmalijn 4 beschreven. In deze paragraaf zijn de subdoelen toegelicht.

1. Optimaliseren monitoring

De provincie gaat de bestaande monitors (woningmarktmonitor en planmonitor) verder optimaliseren. De provincie speelt hiermee in op de grote behoefte aan actuele en eenduidige informatie over de woningmarkt en een toegankelijk systeem om die te verkrijgen. We streven er naar om een regierol te vertolken op het monitoren van woningbouw data- en informatie. De woningmarktmonitor wordt geoptimaliseerd om trends en ontwikkelingen op de woningmarkt eenduidig en helder te definiëren en hier op in te spelen.

De planmonitor is een belangrijk vertrekpunt in het proces van de regionale programmering. Met de optimalisatie-slag van de planmonitor beogen we (1) meer inzicht in woningbouwplannen voor gemeenten en (2) een efficiënte werkwijze voor het aanleveren van woningbouwcijfers richting het Rijk.

De inzet vanuit dit programma is gericht op het beschikbaar stellen van informatie. Daarbij is aandacht voor verschillende doelgroepen. De monitoring wordt gebruikt voor evaluatie en bijstelling van onze inzet.

Deze actie ondersteunt, onderbouwd en draagt bij aan (sub)doelen van de 3 andere pijlers. Bijvoorbeeld:

- Monitoren van segmentering in bestaande en nieuwe woningbouwplannen en kennisdelen daarover.

- Opzetten van kennisdeel binnen de te optimaliseren woningmarktmonitor over de diverse benoemde thema's van het programmaplan (bijvoorbeeld middenhuur, doorstroming en innovatieve woonvormen) en de ondersteunde projecten.

Eerste aanzet acties:

- Optimaliseren bestaande monitors (woningmarktmonitor en planmonitor)
- Regelmatige updates (en evt. verdere optimalisatie) van de woningmarktmonitor / Monitor Wonen.
- Regelmatige (streven 2 keer per jaar) update Planmonitor (uitvraag aan gemeenten).
- Regelmatige (in ieder geval 1 keer per jaar) analyse van de woningmarkt en de resultaten proactief delen.
- Monitoring effecten corona-crisis en stikstofproblematiek op de woningmarkt.

2. Proactief kennisdelen

De provincie organiseert diverse bijeenkomsten met markt, kennisinstellingen en de publieke sector, waarbij netwerkvorming en kennisuitwisseling centraal staan. Hierbij valt te denken aan:

- Hoe omgaan met stapeling ambities en de daaraan gekoppelde verminderde (financiële) haalbaarheid. Daarbij ook mogelijke instrumenten als hulpmiddel, betrekken.
- Actualiteiten ontwikkelingen die van invloed zijn, zoals corona en stikstof.
- Innovaties op de woningmarkt.

Onderzoek geeft meer inzicht in de problematiek, de opgaven en de mogelijke oplossingen. Bij de andere programmalijnen zijn al een aantal voorstellen voor onderzoek opgenomen. De resultaten hiervan gaan we proactief delen. In de loop van het programma kunnen overigens aanvullend relevante onderzoeksvragen naar voren komen. Als provincie willen we daaraan bijdragen als ze in lijn zijn met de doelstellingen van dit programma.

Eerste aanzet acties:

- Netwerkbijeenkomsten rond specifieke onderwerpen met een uitwisselingskarakter, waarbij partijen met elkaar in gesprek gaan over knelpunten en/of oplossingen. Hierbij betrekken we ook (de ervaringen van) het Rijk en andere regio's buiten de provincie.
- Masterclasses rond een aantal thema's waarbij kennisontwikkeling centraal staat.
- Bijeenkomsten om de voortgang van het programma te bespreken en tot eventuele bijstelling te komen. Hierbij kan ook gedacht worden aan sessies met bestuurders van de belangrijkste partijen in het veld (bijvoorbeeld Klambordgroep versnelling woningbouw).



7. Programmaorganisatie, middelen en communicatie

7.1 Organisatie

Dit is een **adaptief** en daarmee ook een flexibel uitvoeringsprogramma. Er wordt gebruik gemaakt van voortschrijdende inzichten en er wordt ingespeeld op veranderende omstandigheden. Daarvoor wordt het programma onder meer gemonitord.

De primaire focus van het programma ligt op de woningbouwopgave. Daarbij is het besef dat het veelal gaat om een **integrale gebiedsontwikkeling** waarbij meerdere opgaven samenkomen (als energie, klimaat, circulair, mobiliteit, menging wonen en werken, groen en voorzieningen). De opgaven bij deze ambities zijn onderdeel van andere programma's. Het is daarbij relevant om als provincie met één geluid naar buiten te treden. Dit is een aandachtspunt en vraagt in de provinciale organisatie een tijdige coördinatie en afstemming met de relevante beleidsafdelingen en programma's met thema's als energietransitie, groen groeit mee, klimaatadaptatie en circulariteit.

De provincie kan een meerwaarde creëren door het verbinden, aan elkaar koppelen van de verschillende stedelijke thema's. Dit om bijvoorbeeld meekoppelkansen in beeld te brengen en optimaal te benutten, af te stemmen wat nodig is om ontwikkelingen verder te brengen en om prioriteiten te stellen. Maar ook om gebruik te maken van elkaars expertise en beschikbare instrumenten/tools. Daarbij moet ook steeds beseft worden dat het niet mogelijk zal zijn om op al deze thema's steeds een 10 te scoren. Het zal steeds gaan om maatwerk, waar met betrokken partijen bekeken moet worden in welke mate aan de verschillende ambities voldaan kan worden. Het kan zijn dat de betaalbaarheid van woningen door de kwalitatieve ambities en de grote opgave op de Utrechtse woningmarkt, onder druk komt te staan.

Vanuit het programma wordt aanvullend op hetgeen in het programmaplan is opgenomen, onder meer een actieve bijdrage geleverd aan het proces van de regionale programmering wonen en werken, en het opstellen van beleid (bijvoorbeeld Provinciale Omgevingsvisie).

7.2 Governance-structuur

De bestuurlijk opdrachtgever van het programma is de portefeuillehouder van Binnenstedelijke Ontwikkeling en Wonen namens Gedeputeerde Staten. De opgavemanager is de ambtelijke opdrachtgever.

De uitvoering van dit programmaplan is in handen van het programmateam. Het team streeft naar optimale samenwerking en bewaking van de integraliteit. Om dit te borgen wordt er zowel gebiedsgericht als themagericht gewerkt. In de gebiedsgerichte aanpak komen de verschillende thema's samen en bij de themagerichte aanpak wordt geborgd dat de leerervaringen gedeeld kunnen worden in de verschillende gebieden. Daarbij zijn er thema's waar het programma direct verantwoordelijkheid draagt en capaciteit voor levert en thema's waar andere programma's verantwoordelijkheid dragen en capaciteit leveren in de gebiedsontwikkeling, zoals bijvoorbeeld energietransitie, groen groeit mee en klimaatadaptatie. Intern provincie Utrecht zal zorggedragen worden voor een goede en tijdige afstemming met andere beleidsvelden en programma's.

Het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw is gericht op samenwerking met partners. Gemeenten zijn daarin een belangrijke samenwerkingspartner. Zij zijn immers primair verantwoordelijk voor de ontwikkeling binnen hun bebouwde omgeving. Ook marktpartijen en corporaties zijn een samenwerkingspartner. Maar ook het Rijk zien we ook als een belangrijke partner. In paragraaf 4.1 is ingegaan op de rol van het Rijk.

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

7.3 Financieel kader/begroting en subsidieverordening

Voor de uitvoering van het programma is op basis van de ervaringen uit het huidige programma binnenstedelijke ontwikkeling, de huidige kennis, inzichten, plannen en ambities, voor de looptijd van het programma jaarlijks € 3,8 miljoen extra benodigd. Dit incidentele bedrag van € 3,8 miljoen per jaar is opgenomen in de Kaderbrief. De begroting 2021, waarin deze claim is verwerkt onder 'Programma 1 Ruimtelijke ontwikkeling, Beleidsdoel 1.3', wordt

in november 2020 ter besluitvorming aan Provinciale Staten aangeboden. De € 3,8 miljoen komt bovenop het structurele bedrag van € 1,2 miljoen per jaar, die in de programmabegroting 2020 (programma 1, beleidsdoel 1.2) is opgenomen en in de begroting 2021 onder programma 1, beleidsdoel 1.3.

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

Met €5 miljoen middelen voor versnelling woningbouw, kunnen we echt een slag maken om samen met onze publieke en private partners de doelstellingen van dit programma te realiseren².

De komende jaren zal het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw zich focussen op de gebiedsontwikkelingen waar grote aantallen woningen te realiseren zijn. Vanuit effectiviteit kunnen projecten vanaf 50 woningen in aanmerking komen. Gemeenten, corporaties en marktpartijen ondervinden onder meer problemen bij het vinden van voldoende middelen om een businesscase rond te krijgen. In de huidige marktomstandigheden in de provincie Utrecht is het vaak moeilijk om voldoende betaalbare woningen te bouwen die aansluit op de omvang van op de woonbehoeften. De beschikbaarheid van betaalbare (en tegelijk kwalitatief passend voor de doelgroep) woningen is een groot vraagstuk; vaak ontbreken voldoende financiële middelen om tot een sluitende businesscase te komen. Dat geldt ook voor de financieel onrendabele toppen en bovenplanse kosten en de stapeling van ambities (o.a. klimaatadaptief, duurzaam, natuurinclusief, groen, circulair). Actieve samenwerking met soms een financiële impuls, geeft ons positie aan tafel. Daarnaast kan een stevige bijdrage van de provincie in financiële zin, meer dan de aanzet zijn om gelden bij het Rijk naar de regio te halen. Nadrukkelijk zal ook worden gekeken waar de inzet van de financiële instrumenten van de OMU bij transformatie van gebieden kansrijk kan zijn.

De verwachting is het programmageld te besteden met een verhouding van 20% voor procesondersteuning (bijvoorbeeld voor inhuur expertise bij andere partijen) en 80% voor financiële ondersteuning in verschillende vormen aan concrete projecten, zoals bijvoorbeeld garantstelling, storting in revolverend fonds of subsidiëren. Een financiële ondersteuning in de vorm van subsidies kan het benodigde zetje zijn om bij andere partners ook cofinanciering los te krijgen.

In hoofdstuk 6 zijn acties opgenomen als meer concrete voorbeelden waar het budget aan besteed wordt.

Vanwege het adaptieve karakter zal het programmaplan verder worden uitgewerkt in een jaarlijks actie/werkplan. Daarin komt de nadere concretisering met onder meer de beoogde resultaten met een indicatie van benodigd budget. We kijken daarbij of de provinciale inzet in verhouding is tot de provinciale ambities en de bijdragen van anderen. In het actieplan worden mogelijke bijstellingen doorgevoerd die uit de monitoring en evaluatie naar voren komen. We monitoren daarbij onder meer of de ingezette instrumenten succesvol zijn geweest. GS stelt dit actieplan jaarlijks vast en zal de staten daarover informeren.

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

² In het huidige programma Binnenstedelijke Ontwikkeling was er minder geld beschikbaar. Dit was ook niet nodig omdat de woningbouwopgave nog niet zo immens was als nu en dat het economisch tij er anders uitzag. Met procesgeld en bescheiden investeringsgelden werd de woningbouw aangejaagd. Dit heeft de provincie veel opgeleverd doordat het netwerk is aangesterkt en we in hoge mate inhoudelijke kennis hebben van afzonderlijke projecten. Door deze inzet op kennis en verbinding is bekend waar de knelpunten zitten op lokaal niveau. Nu wordt ons gevraagd om ook deel te nemen aan het vervolg. Niet alleen voor de kennis en financiële middelen maar vooral omdat wij als provincie mede een taak hebben om de condities voor de woningbouw op orde te brengen.

7.4 Verantwoordingscyclus

Het programma start in 2021 en heeft een adaptief en flexibel karakter. Dit heeft mede te maken met de onzekerheden die er momenteel zijn als gevolg van bijvoorbeeld de coronacrisis en de stikstofcrisis. Maar ook dat wij voor het bereiken van de resultaten, afhankelijk zijn van de inzet van onze samenwerkingspartners.

Ieder woningbouwproject heeft op zich weer maatwerk, waarbij er diverse redenen kunnen zijn waarom een project stagneert of niet van de grond komt. In hoofdstuk 3 is dit reeds beschreven. De provincie zal daar dan steeds flexibel op moeten kunnen inspelen. Hierbij zijn ook de afspraken over de regionale programmering relevant. Deze zijn voor ons programma een belangrijk vertrekpunt. Die afspraken worden naar verwachting jaarlijks bijgesteld.

In lijn met de aanbevelingen van de Randstedelijke Rekenkamer zullen we PS met regelmaat informeren over de voortgang en resultaten van het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024. Mede vanwege het adaptieve karakter van het programma wordt vanaf 2021 jaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld die inzicht geeft in de voortgang van de inspanningen van het programma en in hoeverre en op welke wijze actuele inzichten leiden tot aanpassing van de acties van het programma. We kijken daarbij onder meer of ingezette instrumenten succesvol zijn geweest en wat er nodig is om bij te sturen. Doordat we de monitoring intensiveren (zie hoofdstuk 5.4 en 6.4) kunnen we snel en adequaat reageren richting en in overleg treden met onze partners, waaronder het Rijk. Bij de monitoring worden indicatoren gekoppeld aan de (sub)doelen van de programmalijnen. Bijvoorbeeld de plancapaciteit, opgeleverde woningen, projecten waaraan een bijdrage is geleverd, aantal bijeenkomsten waarbij kennis is gedeeld. Ook de in de provinciale begroting bij het beleidsdoel "Er is passende woonruimte die aansluit bij de woningbehoefte in de provincie Utrecht" (programma 1) opgenomen indicatoren, worden hierbij betrokken.

De rapporteren via de reguliere planning & control cyclus. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de voortgangsrapportages. Eventuele bijstellingen van financiële kaders en nieuwe programmalijnen zullen via deze cyclus aan PS ter besluitvorming worden voorgelegd.

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

7.5 Communicatie

Een belangrijk onderdeel binnen het programma is de communicatie. Doel hiervan is om meer bekendheid te geven richting onze stakeholders over de toegevoegde waarde die de provincie kan bieden bij de woningbouwopgave, zodat stakeholders ons sneller weten te vinden. Het gaat daarbij onder andere om het meer bekendheid geven van onze mogelijke inzet en instrumenten en wat deze de gemeenten kunnen opleveren. We benutten hierbij ook het proces van regionaal programmeren.

Daarnaast zal er gecommuniceerd worden ten behoeve van kennisdeling en het met elkaar delen van successen op programmaniveau en op het niveau van projecten/acties/thema's. Denk dan bijvoorbeeld aan het regelmatig laten verschijnen van een nieuwsbrief met daarin de verschillende programma-onderdelen, behaalde resultaten, lessons learned, etc.

Begin 2021 zal er een communicatieplan worden opgesteld.



BIJLAGE 1: Beleidskaders

Omgevingswet en Provinciale Omgevingsvisie en -verordening

In de Ontwerp van de Provinciale Omgevingsvisie³ zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Daarmee zijn ook onderlinge samenhang en relaties tussen verschillend beleidsthema's gezien.

Provinciale Omgevingsvisie: Visie 2050:

Wij willen dat de provincie Utrecht het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland blijft, ook in 2050. Daarbij staan we voor een flinke uitdaging: het aantal inwoners, woningen, banen en verplaatsingen groeit fors. Het grondgebied is te klein om al deze ruimtevragers los van elkaar een plek te bieden. Onze grootste opgave is daarmee de vraag hoe wij de verschillende functies ruimtelijk met elkaar kunnen combineren. Ook zal het nodig zijn om prioriteiten te stellen en keuzes te maken.

Met zeven thema's geven we richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 hebben wij een provincie Utrecht waarin:

- stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- **met vitale steden en dorpen;**
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Provinciale Omgevingsvisie: Ambities vitale steden en dorpen:

- 2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
- 2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
- **2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.**
- 2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- 2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken (energie neutraal in 2040).

Mensen vinden de provincie Utrecht aantrekkelijk om in te wonen. Redenen zijn de centrale ligging, de grote diversiteit aan steden en dorpen, het aanbod aan voorzieningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid, landschap, erfgoed en cultuur.

De behoefte aan wonen is en blijft fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Prognoses wijzen uit dat de provincie het komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De Provincie kiest ervoor om de ruimtevraag voor wonen op een duurzame wijze te accommoderen.

- Wij bezien de toekomstige ontwikkeling van woonlocaties in samenhang met bereikbaarheid en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de Omgevingsvisie verwoord. Het zoeken naar ruimte voor woningen hangt immers samen met het zoeken naar ruimte om onze steden en dorpen gezond, veilig, duurzaam en bereikbaar te maken.
 - Wij hanteren bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:
 - zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten; daarnaast
 - in overig stedelijk gebied;
 - eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.
- In aanvulling hierop willen we onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).
- Wij vinden dat nieuwe locaties voor verstedelijking integraal en op regionaal niveau moeten worden gezien; er moet ook gekeken worden naar de aanwezigheid van groen en blauw ter plekke en in de nabijheid, de bereikbaarheid en de energie-opgave. We zetten in op het stimuleren van slimme combinaties en 'meekoppelingen' van deze opgaven in combinatie met de woningbouwontwikkeling.

Naast voldoende woningen is de kwaliteit van de te bouwen woningen belangrijk. Wij vinden dat eenieder in de provincie een woning moet kunnen vinden die past bij de persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee. Wij streven naar een inclusieve samenleving, bijvoorbeeld door menging van typen woningen en woonmilieus in stadsdelen, wijken en kernen.

³ In maart 2020 heeft GS het ontwerp van de Provinciale Omgevingsvisie en -Verordening vastgesteld. In mei 2020 is bekend geworden dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 januari 2022. Dit betekende ook dat de ter inzage legging van de Ontwerp Omgevingsvisie en Interimverordening pas in het najaar van 2020 plaatsvindt. In dit hoofdstuk is uitgegaan van de tekst zoals opgenomen in het ontwerp van de Omgevingsvisie.

- Om het wonen in onze provincie voor iedereen betaalbaar te houden, en omdat de koop- en huurprijzen van de bestaande woningvoorraad relatief hoog zijn, sturen wij er op dat van de toe te voegen woningen ten minste 50% moet worden gerealiseerd in de segmenten 'middelduur' en 'sociaal'.
- Om te voldoen aan de ambitie van een energieneutrale provincie in 2040, is het uitgangspunt dat alle woningbouwplannen die worden gerealiseerd energieneutraal zullen zijn dan wel gebruik maken van duurzame vormen van energie.

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Binnen het stedelijk gebied is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. En er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Dit maakt dat wij primair blijven inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Wij vragen daarbij aandacht voor de wijze van verdichting. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan wonen zullen we ons moeten inspannen om innovatiever en compacter te bouwen dan we tot nu toe gewend zijn. De mate van compactheid, is afhankelijk van de locatie, en hangt ook af van hetgeen mogelijk is relatie tot onze opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid. Bijvoorbeeld door in te zetten op hoogbouw en lagere parkeernormen komt er meer ruimte beschikbaar voor groen.

- Wij zetten in op een efficiënt gebruik van de ruimte, zodat het benodigde aantal extra hectares voor de woningbouwopgave zo veel mogelijk beperkt blijft.
- Ook is aandacht nodig voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Klimaatverandering en gezondheid vragen om een stedelijke omgeving waar tevens ruimte is voor groen en blauw en voor bewegen.

In een aantal kernen in de provincie Utrecht staat de vitaliteit onder druk: er is sprake van vergrijzing en gezinsverdunding. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen weg te vallen. Door middel van woningbouw willen gemeenten de vitaliteit behouden en versterken. Voor deze kernen geldt evenzeer dat primair wordt ingezet op binnenstedelijke (binnendorpse) ontwikkeling waarbij compacter en innovatiever zal moeten worden gebouwd dan tot nu toe gebruikelijk.

- Daar waar geen binnendorpse mogelijkheden meer zijn faciliteren wij deze gemeentelijke ambities door een eenmalige kleinschalige uitbreiding per kern ten behoeve van de lokale vitaliteit tot 50 woningen zonder regionale afweging mogelijk te maken. Daarbij vinden wij het belangrijk dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp en dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap. Voor een aantal kleinere kernen kan een uitbreiding met maximaal 50 woningen uitkomst bieden, voor andere en grotere kernen is soms een grotere uitbreiding vanuit lokaal perspectief gewenst. Grotere locaties dienen echter in regionaal verband te worden afgewogen.

Hoe geven we uitvoering aan deze beleidsdoelen.

- Stimuleren / participeren / realiseren (programma): samen met gemeenten/regio's regionale programmering van woningbouw; vervolg op het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling 2016-2020.
- Reguleren (verordening): verplichting tot regionale programmering woningbouw; criteria en voorwaarden woningbouwlocaties.
- Informatie en communicatie: woningmarktmonitor; planmonitor wonen; Primos-prognose woningbehoefte.

Afwegingskader uitbreidingslocaties voor wonen

In dit Afwegingskader is vastgelegd hoe de provincie in het kader van de Omgevingsvisie en -verordening omgaat met uitbreidingslocaties voor woningbouw, met specifieke aandacht voor bouwmogelijkheden voor kleine kernen. Dit Kader is na vaststelling door PS (december 2019) verwerkt in de ontwerp Omgevingsvisie en – verordening.

Regionale programmering en Provinciaal programma Wonen

De huidige dynamiek op de woningmarkt vraagt om meer adaptiviteit en samenwerking. In de Ontwerp Omgevingsvisie is aangegeven dat de provincie voor de woningbouwprogrammering inzet op een gezamenlijke regionale programmering.

Regionale programmering is een instrument waarmee kan worden gestuurd op een bouwprogramma van voldoende omvang en een voldoende voorraad plannen in de juiste fase van ontwikkeling voor zowel korte, middellange als lange termijn, zodat een 'continue bouwstroom' gerealiseerd kan worden. Het gaat daarbij om het in beeld brengen van de toevoeging aan de woningvoorraad. Dus niet alleen nieuwbouwlocaties maar ook toevoeging door bijvoorbeeld transformatie. Het proces om te komen tot een goede set aan regionale programmeringsafspraken zal bestaan uit veelvuldig overleg en afstemming tussen gemeenten en provincie. Daarnaast worden ook andere stakeholders als corporaties en marktpartijen, betrokken.

Naar verwachting stellen PS in september 2020 een Kader vast voor deze regionale programmering waarin onder andere kwantitatieve bandbreedtes en kwalitatieve randvoorwaarden en ambities voor de regionale programma's, zijn opgenomen.

Er wordt gekoerst op vaststelling van het eerste regionale programma wonen en werken uiterlijk het eerste kwartaal 2021. Daarbij zal sprake zijn van een groeimodel: het eerste programma zal voor de korte termijn verder zijn uitgewerkt dan voor de langere termijn, ook vanwege de bovengenoemde lopende trajecten in de regio's. Voor de langere termijn kunnen al wel potenties of zoekrichtingen worden aangegeven. Bij de komende bijstellingen kan dat verder worden aangevuld en bijgesteld.

De hoofdlijnen van deze regionale samenwerking worden door GS opgenomen en vastgesteld in een provinciaal programma. In de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat een Omgevingsplan voor woningbouw- ontwikkeling moet passen binnen dit provinciale programma. Om adaptief te kunnen inspelen op actuele en maatschappelijke ontwikkelingen, gaat de provincie de uitvoering van dit programma monitoren en regelmatig evalueren, zodat bijstelling kan plaatsvinden. Naar verwachting gaat deze bijstelling ongeveer jaarlijks plaatsvinden.

Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

Op 15 december 2016 is het beleidskader binnenstedelijke ontwikkeling provincie Utrecht door PS vastgesteld. Vervolgens is door GS in 2017 het uitvoeringsprogramma binnenstedelijke ontwikkeling 2017-2020 vastgesteld. Het beleidskader is gericht op een geïntegreerde aanpak van de binnenstedelijke ontwikkeling met als hoofddoel: blijvend aantrekkelijke steden en dorpen waar het goed wonen, werken en ontmoeten is. Het heeft een scope voor de langere termijn en geeft o.a. aan waar vanuit de algemene trends en ontwikkelingen de stedelijke opgave en ambities liggen en welke rol de provincie kan nemen om bij te dragen aan de verwezenlijking van deze ambities. In 2018 is er bovendien een Actie Agenda wonen 2018-2021 opgesteld.

De essentie van het beleidskader, het huidige uitvoeringsprogramma binnenstedelijke ontwikkeling en de Actie Agenda Wonen staat nog steeds overeind. Deze zijn dan ook een belangrijk vertrekpunt geweest bij het opstellen van het voorliggende programma.

Programma's in het kader van de Omgevingswet

In de provinciale Omgevingsvisie staat de ambitie gericht op de toekomst in 2050 met meetbare (tussen)doelen. Er is geformuleerd wat er in 2025 / 2030 / 2040 op zijn minst bereikt moet zijn om die ambitie te verwezenlijken. In de visie is niet vastgelegd hoe de provincie de doelen precies wil gaan bereiken. Dit wordt gedaan via programma's. Programma's in de Omgevingswet worden volgens de wet vastgesteld door Gedeputeerde Staten en bevatten voor een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan en maatregelen om aan een of meer omgevingswaarden te voldoen of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken. De provincie is als uitwerking van Europese richtlijnen verplicht een aantal programma's op te stellen. Wonen is geen verplicht programma. De totstandkoming en vaststellingsprocedure van onverplichte programma's is aan het provinciebestuur. Programma's zijn zelfbindend.

De provincie streeft naar een samenhangend pakket van visie, verordening en programma's. Dat betekent het streven naar een beperkt aantal, zo integraal mogelijke, programma's. De visie is geformuleerd op hoofdlijnen. Het beleid wordt waar nodig thematisch verder uitgewerkt in beleidsprogramma's en uitvoeringsprogramma's. De beleidsprogramma's zijn thematisch of bundelen enkele thema's en geven inhoudelijke verdieping en detaillering aan de hoofdlijnen van beleid in de Omgevingsvisie. De uitvoeringsprogramma's geven aan hoe uitvoering wordt gegeven aan de beleidskaders en kunnen thematisch of gebiedsgericht zijn.

BIJLAGE 2: Lessen afgelopen periode

Het jaar 2020 is het laatste jaar van het lopende programma Binnenstedelijke Ontwikkeling 2017-2020. Eind 2019 is een tussentijdse evaluatie van dit programma uitgevoerd. In 2019 heeft ook de Randstedelijke Rekenkamer een evaluatie uitgevoerd van de provinciale regierol op het gebied van wonen getiteld 'Bouwen aan Regie'. Hierbij is ook nadrukkelijk het functioneren van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling onderzocht.

Het doel van het onderzoek van de Randstedelijke Rekenkamer was PS van Flevoland, Noord Holland, Utrecht en Zuid-Holland te ondersteunen in hun kaderstellende en controlerende rol door inzicht te geven in de wijze waarop de regierol op het gebied van wonen wordt ingevuld en uitgevoerd. De centrale onderzoeksvraag was: *Op welke wijze hebben de provincies Flevoland, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland invulling gegeven aan hun regierol op het gebied van wonen en hoe verloopt de uitvoering daarvan?* Op basis van het onderzoek komt de Rekenkamer tot de volgende aanbevelingen:

1. Vergroot de regierol van de provincie door eisen te stellen aan regionale samenwerking, rekening houdend met de verscheidenheid aan regio's en de al bestaande overlegstructuren.
2. Breng overzicht en eenduidigheid in het provinciale instrumentarium op het gebied van wonen.
3. Werk aan de bekendheid van instrumenten richting gemeenten. Maak duidelijk wat de verschillende instrumenten de gemeenten opleveren.
4. Gebruik de aanwezigheid bij regionale overleggen om meer aansluiting te vinden met de gemeentelijke praktijk als het gaat over de provinciale inzet op onderzoek en monitoring. Ga bijvoorbeeld samen verder met het verbeteren van de planmonitor zodat deze van nog grotere waarde kan zijn dan deze nu is.
5. Sluit de regio indeling in de Woningmarktmonitor aan op de indeling van de regionale overleggen.
6. Breng het provinciale indicatieve woningbouwprogramma in lijn met de programma's van de drie regio's, zodat er meer duidelijkheid en eenduidigheid komt over de cijfers.
7. Ga na welke lessen geleerd kunnen worden van andere provincies. Het eigen instrumentarium kan worden uitgebreid met instrumenten die in andere provincies goed werken.
8. Stel, zoals in het beleid staat beschreven, structureel schriftelijke voortgangsrapportages op over de voortgang van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke ontwikkeling.
9. Organiseer een sessie met PS waarin afspraken gemaakt worden over de informatievoorziening op het gebied van wonen.

PS heeft GS verzocht om uitvoering te geven aan deze aanbevelingen. De evaluatie en de aanbevelingen zijn betrokken bij het opstellen van het de provinciale Omgevingsvisie en -verordening, Kader voor Regionale Programmering wonen en werken, en het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw.

Zie ook: <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Statencommissie-Ruimte-Groen-en-Water/2020/08-januari/09:30>

De belangrijkste bevindingen uit de *evaluatie van het programma binnenstedelijke ontwikkeling 2017-2021* zijn:

- bij gemeenten, corporaties en marktpartijen bestaat in het algemeen waardering voor de provincie voor de wijze van ondersteuning van gebiedsontwikkelingen en projecten, de inbreng van expertise en financiële ondersteuning en het bieden van een platform voor netwerken en kennisuitwisseling op het vlak van binnenstedelijke ontwikkelingen en wonen;
- de projecten liggen verspreid over bijna alle Utrechtse gemeenten, met uitzondering van Bunschoten, Lopik en Vijfheerenlanden. De meeste projecten zijn uitgevoerd in Utrecht, Woerden, Soest, Houten en Leusden;
- geef meer bekendheid aan de mogelijkheden van het programma en de gerealiseerde successen;
- de Subsidieverordening Binnenstedelijke Ontwikkeling wordt door externe partners zeer gewaardeerd. Deze is flexibel en breed inzetbaar voor het oplossen van knelpunten zodat kan worden ingespeeld op veranderende behoeften en marktomstandigheden.

Aanvullend op het Rekenkamerrapport, zijn de belangrijkste aanbevelingen o.b.v. de tussentijdse evaluatie:

- Leg het accent op het versnellen van woningbouw in combinatie met het verwezenlijken van andere ambities uit het Coalitieakkoord (verduurzaming, klimaatadaptatie, bereikbaarheid, gezonde leefomgeving).
- Stel het woningbouwvraagstuk centraal maar werk integraal en benut meekoppelkansen.
- Beperk de inzet niet tot de binnenstedelijke locaties.
- Richt specifieke aandacht op doelgroepen zoals ouderen, starters, arbeidsmigranten en dak- en thuislozen.
- Richt de thematische inzet op het vergroten van de betaalbaarheid van woningen (sociaal, middenhuur en goedkope koop), doorstroming, flexwonen, verduurzaming (bijv. houtbouw) en hoogbouw en verdichting.
- Focus op zaken waar de provincie een daadwerkelijke meerwaarde heeft, biedt overzicht en inzicht en richt je op vernieuwende aanpakken en innovaties.
- Behoud de flexibiliteit in de subsidieverordening en werk knelpuntgericht maar biedt externe partijen wel meer inzicht in de mogelijke toegevoegde waarde van de provincie en het beschikbare instrumentarium.
- Professionaliseer de woningbouwmonitor en planmonitor en zorg voor adequate data. Neem de aanbevelingen uit het Rekenkamerrapport over en sluit bij de monitoring aan bij de regionale overlegstructuren om zo meer regie te voeren.
- Benut het proces van regionale programmering om nog intensiever met gemeenten, corporaties en marktpartijen aan tafel te zitten om te ondersteunen, aan te jagen en te bemiddelen bij projecten die vastlopen.
- Bezie nadrukkelijk de rol bij centrumontwikkeling en de aanpak van de retailproblematiek.
- Bepaal of -en zo ja welke- specifieke rol er nodig is voor ondersteuning van vitaliteit in kleine kernen.
- Breng het takenpakket in balans met de beschikbare formatieruimte en zorg zonnig voor nadere prioritering.

BIJLAGE 3: Begrippenlijst

"Aanjaagteam"	Hierbij kan worden gedacht aan een team met verschillende experts, breed inzetbaar, gericht op het bijdragen aan de versnelling en verhoging van de woningbouwproductie. Bij inzet van uit het team kan het gaan om bemiddeling, kennis beschikbaar stellen of contacten inzetten. Het kan gaan om 'olliemannetjes', om 'experts', maar ook valt te denken aan pilots met woon- of verhuiscoaches.
Gebiedsontwikkeling	De ontwikkeling van alle facetten -zoals wonen, werken en recreëren- in afgebakend gebied. Er is sprake van het realiseren van meervoudige doelen en ambities, die het lokale niveau overschrijden en waarbij een ruimtelijk afgebakend gebied het integrerend kader vormt. Daarbij gaat het écht om transitie en reallocatie van functies of om een (sterke) aanpassing van functies aan veranderende fysieke omstandigheden.
MIRT	Meerjarenprogramma van het Rijk voor infrastructuur, ruimte en transport
Plancapaciteit	De hoeveelheid woningen die in nu bekende woningbouwplannen is opgenomen. De provinciale planmonitor (die door gemeenten wordt ingevuld) is de bron. Deze heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat daarbij om harde (vastgestelde), zachte als potentiële plannen. De plancapaciteit is niet gelijk aan het aantal nieuwbouwwoningen die in werkelijkheid gebouwd worden. Het geeft een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn. Plannen kunnen veranderen, niet doorgaan en er komen plannen bij.
Programma U Ned	Hierin werken de provincie Utrecht, samen met gemeente Utrecht, regio U16 en het Rijk aan het bereikbaar houden van de regio Utrecht en het mogelijk maken van de ontwikkeling van toekomstige woon- en werklocaties in een gezonde leefomgeving.
Regiodeal Vitale Wijken	Met behulp van de Regio Deal Vitale wijken geven Rijk en regio (provincie en de gemeenten Utrecht, Nieuwegein en Zeist) samen een impuls aan de brede welvaart, door in te zetten op het verbeteren van het toekomstperspectief voor de bewoners in de wijken Overvecht (Utrecht), Batau (Nieuwegein) en Vollenhove (Zeist). Centraal staat de opgave om te werken aan leefbare, veilige, gezonde en groene wijken met gelijke kansen voor iedereen. Het verbeteren van de leefbaarheid, het aanpakken van de meervoudige problematiek en het benutten van de potentie staan voorop in deze Regio Deal.
Regionaal Programmeren wonen en werken	In de Ontwerp Omgevingsvisie en Ontwerp Omgevingsverordening Provincie Utrecht is een nieuwe systematiek voor woon- en werklocaties opgenomen. Daarin is een belangrijke rol weggelegd voor regionaal programmeren. Samen met gemeenten worden op regionaal niveau adaptieve programma's voor wonen (en werken) opgesteld.
REP	Ruimtelijk-Economisch Perspectief en Programma van de regio U16.
Sociaal en middelduursegment	In het PS Kader voor regionale programmering wonen en werken, nemen wij op welke bovengrenzen we hanteren voor het sociale/middeldure segment. In het conceptkader is opgenomen dat: <i>"Bij de ambitie van 50% sociaal/middelduur hanteren wij de volgende bovengrenzen:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bij koopwoningen sluiten we aan bij de Nationale Hypotheek Garantie grens (€ 310.000). Daarbij streven we ernaar dat zoveel mogelijk woningen gebouwd worden die een eind onder deze grens zitten zodat een grotere doelgroep bereikt wordt. Aandachtspunt is ook de balans in prijs en de daarvoor te realiseren type woningen.</i> • <i>Bij huurwoningen gaan we uit van een maximale huur van € 1.000 per maand. Daarbij streven we ernaar dat er zoveel mogelijk woningen gebouwd worden die onder deze gangbare grens liggen omdat door huurverhogingen, servicekosten en dergelijke een huurder voor het totale maandbedrag, al snel duurder uit is."</i> In de regionale programma's kunnen deze bovengrenzen worden bijgesteld mocht daar (gemotiveerd) aanleiding voor zijn.
Wederopbouwwijk	Woonwijken uit de wederopbouwperiode (tot 1965).
Woningmarktimpuls	Een impuls van het Rijk van 1 miljard euro die de bouw van meer betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen versneld mogelijk moet maken. Vanaf 1 juli 2020 kunnen gemeenten hun aanvragen indienen.
Woningmarktregisseur	Een onafhankelijke deskundige (zwaargewicht) die boven de partijen staat en partijen bij elkaar brengt (gemeenten, bouwers, financiers, milieuorganisaties, etc)
Woondeal U16	Het Rijk, de provincie en 16 gemeenten in de regio Utrecht ondertekenden op 24 juni 2019 de Woondeal Regio Utrecht. De overheden gaan met de woondeal een langjarige samenwerking aan om samen aan de oplossing van vraagstukken en opgaven op de Utrechtse woningmarkt te werken. Het gaat daarbij o.a. om de woningbouwproductie te versnellen, de betaalbaarheid te vergroten en excessen in de woningmarkt aan te pakken. De woondeal bevat onder meer een overzicht van locaties waar de overheden zich gezamenlijk inzetten om de bouw te versnellen.