



PROVINCIE :: UTRECHT

Actie Agenda Woningmarkt

2018-2021





Inhoud

Voorwoord	2
Waarom een Actie Agenda?	6
Onze ambities	8
De Acties	12
1 Versnellen plancapaciteit	13
2 Inbreiding en Transformatie: aanpak	15
3 Versterken huursegment (sociaal en middenhuur)	17
4 Doorstroming bevorderen	20
5 Kennis delen en vergroten	21
6 Monitoring en bijsturing	22
Hoe gaan we verder?	24
Tot slot	26
Stakeholders	28

Voorwoord



We gaan snel meer woningen realiseren en streven de komende drie jaar naar de realisatie van 7.000 woningen per jaar in de provincie Utrecht! In de juiste segmenten, vooral binnenstedelijk, duurzaam en van goede kwaliteit. Dat is wat er nodig is om het gat op de woningmarkt te dichten, vinden gemeenten, marktpartijen en corporaties in de provincie Utrecht.

Met deze Actie Agenda wordt invulling gegeven aan deze opgave. Gezamenlijk zijn de ambities geformuleerd en zijn concrete maatregelen benoemd om de woningbouwproductie te versnellen, om het huursegment te versterken en de doorstroming te vergroten. Om de provincie ook op langere termijn aantrekkelijk en groen te houden bouwen we vooral binnenstedelijk. Dit sluit ook aan bij de huidige en verwachte woonwensen. Met deze Actie Agenda sluiten we aan bij lopende initiatieven in de markt en in de Utrechtse regio's en leveren er een 'plus' aan: leren van elkaar, pilots opschalen, innoveren en versnellen waar mogelijk, samenwerken waar het kan.

Deze Actie Agenda is in Co Design met betrokkenheid van veel partijen uit overheden, corporaties en markt in de tweede helft van 2017 opgesteld. De provincie Utrecht heeft hiertoe het initiatief genomen. Een ieder kan zich aansluiten bij de ambities uit deze agenda, de concrete acties die hierin zijn opgenomen en het platform waar we elkaar kunnen treffen. Alleen samen, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid kunnen we de uitvoering tot een succes maken.

Alle partijen dragen bij aan het versnellen van de woningbouw. Om de versnelling te faciliteren en de ambities waar te maken heeft de provincie voor de periode tot 2021 een bedrag van vijf miljoen euro beschikbaar gesteld.

In de provincie Utrecht kunnen we trots zijn op zoveel betrokken partners die er gezamenlijk aan willen bijdragen dat er voor een ieder in onze provincie een passende woning is!

Het resultaat van het co-design traject staat in deze illustratie samengevat.



ACTIEAGENDA - WONINGMARKTOPGAVEN PROVINCIE UTRECHT



Waarom een Actie Agenda?



De druk op de woningmarkt in Utrecht is hoog. Alle betrokken partijen voelen de urgentie om daar wat aan te doen. Alle partijen onderschrijven de opvatting dat de mismatch op de woningmarkt alleen verkleind kan worden door er gezamenlijk en intensief aan te werken. Deze gedeelde urgentie heeft geleid tot het gezamenlijk opstellen van een Actie Agenda Woningmarkt. Hierin zijn concrete maatregelen opgenomen om de woningbouwproductie te vergroten, te versnellen, te bouwen in de juiste segmenten en doorstroming te bevorderen. Doel van deze inspanningen is ervoor te zorgen dat mensen in de provincie Utrecht kunnen wonen in een woning die hun past: bij hun inkomen, levensfase en de samenstelling van hun huishouden. Met deze Actie Agenda geven de partijen in de provincie Utrecht invulling aan de oproep in het regeerakkoord om snel te voorzien in meer woningbouw en ligt er een basis om te komen tot regionale afspraken.

De verstoring van de provinciale woningmarkt is in beeld gebracht door de STEC-groep. Hieruit komt naar voren dat er meer plancapaciteit nodig is met concreet zicht op de uitvoering; dat de lage en middeninkomens in de knel zitten en moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt; dat de doorstroming stagneert en dat de kansen om bestaande gebouwen te transformeren naar woningen en in te breiden onvoldoende worden benut. De partijen hebben gezamenlijk ambities geformuleerd om deze mismatch om te buigen en de woningmarkt meer in evenwicht te brengen: zie pagina 9.

Actie en Agenda: de urgentie is groot en een oplossing komt er alleen als we er met elkaar aan werken. Dat vraagt om Actie (zie pagina 13) én om het blijven voeren van het goede gesprek over de voortgang en de verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt. Vandaar de Agenda (zie pagina 25).

Onze ambities





Hoofdambitie

Het realiseren van een woningbouwproductie van 7.000 woningen per jaar de komende drie jaar met een bij de woningmarktbehoefte passende differentiatie, met name binnenstedelijk en van een goede en duurzame kwaliteit.

De gemiddelde woningbouwproductie in de provincie Utrecht bedroeg in de afgelopen jaren circa 4.000 à 5.000 woningen per jaar. Mede door het aantrekken van de woningmarkt loopt het woningtekort echter op. In de crisistijd is er te weinig gebouwd waardoor er nu een achterstand is. De komende jaren willen we daarom inzetten op een structureel hogere woningbouwproductie, waarbij wij ons de komende 3 jaar gaan richten op 7.000 woningen per jaar, méér dan in deze provincie ooit is gerealiseerd. Het overgrote deel van de woningbouwopgave wordt de komende jaren binnen de huidige zogenaamde rode contour gerealiseerd. We gaan in kaart brengen waar binnenstedelijk en op reeds geplande uitbreidingslocaties de kansen liggen. Op basis daarvan gaan we voor de lange termijn afspraken maken om de woningbouwproductie op peil te kunnen houden.

Ambitie Versnellen plancapaciteit

In 2021 is er concreet zicht op de realisatie van het resterende woningbouwprogramma uit de PRS vóór 2028. Dit wordt vastgelegd in publiekrechtelijke instrumenten en/of privaatrechtelijke afspraken.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013) is een woningbouwprogramma met ruim 68.000 woningen opgenomen tot 2028. Uit onderzoek van de STEC-groep (oktober 2017) komt naar voren dat er in onvoldoende mate harde plannen zijn om te kunnen voorzien in dit woningbouwprogramma. Om de productie te versnellen en de plannen sneller tot uitvoering te brengen streven we ernaar om in 2021 concreet zicht te hebben op de uitvoering van het restant van het woningbouwprogramma. Dit betekent onder andere meer zachte plannen omzetten in harde, geconcretiseerde plannen.

Ambitie Inbreiding en Transformatie

Tot en met 2021 jaarlijks 1.750 woningen realiseren d.m.v. transformatie of sloop/nieuwbouw van leegstaande gebouwen, waarmee invulling wordt geven aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van binnenstedelijk wonen. In beginsel wordt de woningbouwopgave binnenstedelijk ingevuld.

Circa 25% van het totaal aantal te realiseren woningen kan in of in plaats van bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed komen. Afgelopen jaar zijn er circa 900 woningen gerealiseerd in getransformeerd vastgoed (ca 17%). Er ligt daarmee een opgave om deze productie te verdubbelen. De uitbreiding van de voorraad vindt vooral binnenstedelijk plaats om zo de provincie aantrekkelijk en groen te houden, beter aan te sluiten bij de huidige woonwensen als gevolg van huishoudensverdunning, mobiliteitsstromen te beperken en optimaal draagvlak te creëren voor het voorzieningenniveau van de bestaande dorpen en steden.

Ambitie Sociale huur

In 2021 worden er meer sociale huurwoningen aangeboden en zijn de slaagkansen voor sociale huur vergroot.

In november 2017 waren de slaagkansen voor sociale huur provinciebreed 10%. Wanneer verder terug wordt gekeken valt op dat de slaagkansen vrij stabiel zijn en daarmee de wachttijden in de provincie structureel hoog. Het omhoog brengen van de slaagkansen is een lastige opgave en hangt af van verschillende factoren (o.a. nieuw te bouwen huurwoningen, aantal woningzoekenden en woonruimteverdeelsysteem). We zetten met elkaar wel de ambitie neer om op de langere termijn de woningmarkt meer in evenwicht te brengen, al is er wellicht een meer stelselmatige wijziging nodig om deze ambitie te verwezenlijken.



Ambitie Middenhuur

De voorraad middenhuurwoningen is met 7.000 woningen toegenomen in 2028.

Er zijn veel te weinig middenhuurwoningen in de provincie Utrecht, terwijl de doelgroep hiervoor groeit. In dit segment is altijd weinig gerealiseerd. Door het strengere toelatingsbeleid op de sociale huurmarkt, de aangescherpte hypotheekisen en meer flexibiliteit in arbeidscontracten en relaties is de vraag naar dit segment gestegen. Omdat de grondprijzen in de provincie hoog zijn en de vraag groot is, leidt dit in de vrije markt vaak tot hogere huurprijzen dan deze doelgroep zich kan veroorloven. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er tot 2028 vraag is naar 7.000 woningen in dit segment, terwijl er momenteel plannen zijn voor ca. 2.500 woningen.

Ambitie Doorstroming

In 2021 is er meer beweging op de provinciale woningmarkt gekomen door verhuizing van senioren en mensen vanuit een sociale huurwoning naar een meer passende woning.

Er is weinig doorstroming op de woningmarkt: mensen blijven in sociale huurwoningen wonen terwijl hun inkomen daar niet meer bij past; eenpersoonshuishoudens blijven in meerpersoonswoningen wonen terwijl een ander woningtype mogelijk beter past. Ouderen blijven vaak zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen, tot het eigenlijk al niet meer gaat. Voor hen is een alternatief vaak niet aanwezig of niet aantrekkelijk. Daarmee wordt de bestaande voorraad niet optimaal benut en blijft het krap in die segmenten waar de schaarste al groot is.

Doorstroming is bijna niet meetbaar. We hebben gezamenlijk geconstateerd dat er een veelheid van kleine ingrepen nodig is om de doorstroming te vergroten. Het verleiden van mensen met goede aanvullende woningen die passen bij het inkomen, de levensfase en de huishoudenssamenstelling is belangrijk.

De Acties





1 Versnellen plancapaciteit

De centrale ambitie van de Actie Agenda Woningmarkt is om de woningbouwproductie fors te verhogen tot 7.000 woningen per jaar voor de komende jaren. Hiervoor zal een aantal acties worden ingezet die zijn gericht op het versnellen van de woningbouwproductie.

1a Alle woningbouwlocaties in beeld

Partijen zorgen ervoor dat provinciebreed vóór 1 januari 2019 alle mogelijke ontwikkellocaties voor woningbouw in beeld zijn gebracht, waarbij een onderscheid is gemaakt in de planologische status en de kwantitatieve en kwalitatieve mogelijkheden.

De transformatiepotentie van bestaande gebouwen wordt meegenomen. Ook is aangegeven welke ontwikkelingen prioriteit hebben. De beschikbare informatie over de plancapaciteit per gemeente verschilt op dit moment sterk. Om tot een versnelling in de woningbouwproductie te komen is het van essentieel belang dat er provinciebreed een beter inzicht komt in beschikbaarheid en kenmerken van de woningbouwlocaties op lokaal en regionaal niveau.

Op regionaal niveau gaan daarom gemeenten, marktpartijen en corporaties met elkaar afspraken maken over een uit te voeren locatieonderzoek waarbij de harde, zachte en potentiële locaties op een gestructureerde wijze in kaart zijn gebracht. Alle partijen leveren hieraan een bijdrage, de provincie speelt een faciliterende rol en ondersteunt de afstemming tussen de regio's.

Activiteiten	Planning	Stakeholders
Locatieonderzoek U16	Loopt, afronding 1 ^e helft 2018	Regio U16, provincie
Onderzoeksopzet locatieonderzoek voor de regio's Amersfoort en FoodValley	1 ^e helft 2018	Ontwikkelaars, beleggers, corporaties, regio's, provincie
Uitvoeren locatieonderzoek in regio FoodValley en Amersfoort	Afronding 4 ^e kwartaal 2018	Ontwikkelaars, beleggers, corporaties, regio's, provincie

1b Knelpunten in beeld brengen en wegnemen en versnellingsteam inzetten

De gemiddelde doorlooptijd van woningbouwprojecten loopt door diverse knelpunten op terwijl de druk op de woningmarkt toeneemt. Binnenstedelijke ontwikkeling leidt vaak tot een langdurig proces waarin een uitgebreide belangenafweging plaatsvindt. Denk aan beleidsmatige belangen en de belangen vanuit alle stakeholders die op een locatie drukken. Partijen vinden het belangrijk om deze knelpunten explicieter in beeld te krijgen en gaan op zoek naar manieren om deze knelpunten eruit te lichten en aan te pakken om zo de processen te versnellen.

Overheden en marktpartijen gaan samen een eerste analyse van knelpunten in woningbouwprojecten en in planprocessen uitvoeren om die vervolgens te kunnen wegnemen en om zo de uitvoering te versnellen. Er wordt geïnventariseerd welke wettelijke, beleidsmatige, projectgerelateerde en procesgerelateerde knelpunten er zijn en welke daarvan oplosbaar zijn.

Uit de Co Designbijeenkomsten komt naar voren dat een deel van de vertraging bij bouwprojecten wordt veroorzaakt door een gebrek aan capaciteit en/of specifieke expertise bij een aantal gemeenten. We richten daarom een versnellingsteam in dat gemeenten gaat helpen met capaciteitsvraagstukken of specifieke deskundigheid. Mogelijk kan hierin worden aangesloten bij reeds bestaande of op te zetten expertteams van het Rijk om specifieke kennis bij deelnemende partijen te vergroten. Afhankelijk van de voorkomende knelpunten kan deze 'flexibele schil' worden uitgebreid.

Activiteiten	Planning	Stakeholders
Analyse van knelpunten bij woningbouwprojecten	1 ^e helft 2018	Gemeenten, marktpartijen, corporaties, provincie
Opzetten versnellingsteam	1 ^e helft 2018	Provincie met experts uit de markt



2 Inbreiding en Transformatie: aanpak

Binnenstedelijke ontwikkeling vraagt steeds vaker om een gebiedsgerichte aanpak, waarbij een gebied van kleur verandert en geschikt wordt gemaakt als woongebied, als gemengd woongebied of als centrumgebied. Deze gebiedsgerichte aanpak is vaak organisch, waarbij er veel onzekerheden zijn aan de voorkant. Het juridisch instrumentarium is daar niet volledig op toegerust en vereist aanpassing om een gebiedsgerichte aanpak beter mogelijk te maken. We gaan het gesprek met het Rijk aan om de mogelijkheden en het instrumentarium voor een meer gebiedsgerichte aanpak van binnenstedelijke woningbouw te optimaliseren: zorgen voor wetgeving die aansluit op deze gebiedsgerichte aanpak, aansluitend op pilots die al lopen in het kader van de Crisis- en herstelwet en het omarmen van nieuwe experimenten.

De afgelopen jaren is bij de transformatie van kantoren in een aantal gemeenten succesvol gewerkt met kantorenloodsen (zgn. loketfunctie). In overleg met gemeenten, marktpartijen en provincie wordt deze werkwijze versterkt en waar mogelijk uitgebreid: bijvoorbeeld inzet van een interdisciplinair team op lokaal niveau voor transformatietrajecten van diverse vormen van vastgoed.

Voor de gebiedsgerichte aanpak zetten we in op nieuwe gebieden die kunnen voortkomen uit het locatieonderzoek. Om dit te realiseren maken we gebruik van de reeds in gang gezette structuren met kantorenloodsen en de expertise die is opgedaan in de FINC (financieel innovatieve constructies¹). De kennis en ervaring die wordt opgedaan wordt breed gedeeld. Verder sluiten we aan bij het landelijke Programma Binnenstedelijke Gebiedstransformaties en brengen ook Utrechtse projecten in.

In verschillende gemeenten wordt bekeken hoe de bestaande woningvoorraad kwalitatief kan worden verbeterd en beter aan kan sluiten bij de vraag naar andere woningtypen. Te denken valt daarbij aan het splitsen van grote woningen om tegemoet te komen aan de huishoudensverdunding.

¹ FINC is een instrument dat door de provincie is opgezet: een interdisciplinair team van experts dat ingezet kan worden voor complexe vraagstukken op financieel, juridisch, RO-gebied

Activiteiten	Planning	Stakeholders
Inbrengen gebiedsgerichte projecten in Programma Binnenstedelijke Gebiedstransformaties	1 ^e kwartaal 2018	Gemeenten
Inzichten in knelpunten bij gebiedsgerichte aanpak helder in beeld brengen en delen, voorstellen uitwerken voor verbetering instrumentarium	1 ^e helft 2018	Provincie, pilot-gemeenten, OMU
In gesprek met het Rijk over aanpassen instrumentarium voor lopende pilots en nieuwe gebiedsgerichte ontwikkelingen	2e helft 2018	Provincie, pilot-gemeenten
Opstarten nieuwe gebiedsgerichte aanpakken van locaties uit locatieonderzoek	1 ^e helft 2019	Gemeenten, provincie, ontwikkelaars, beleggers, corporaties, OMU
Uitbreiden aanpak kantorenloodsen met bijvoorbeeld een interdisciplinair team op lokaal niveau	2018-2019	Gemeenten, ontwikkelaars
Pilotprojecten en gebieden voor het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de huidige kwaliteitseisen en woningbehoefte	2018-2019	gemeenten, corporaties, provincie



3 Versterken huursegment (sociaal en middenhuur)

De versterking van het huursegment vraagt om een aantal specifiek acties.

3a Versterking huursegment in gemeentelijk beleid

Het huursegment moet in de breedte worden uitgebreid. Belangrijke voorwaarde hiervoor is dat op gemeentelijk niveau kaders en afspraken worden vastgelegd. Dit geldt zowel voor het sociale segment als voor het middenhuursegment. Het gaat hierbij om maatwerk per gemeente, afgestemd op de lokale situatie. Het maken van kaders en afspraken kan op verschillende wijzen:

Gemeenten borgen de uitbreiding en versterking van het huursegment (sociaal en middenhuur) bij nieuwbouwprojecten. Ze leggen beleidsmatig vast hoe zij ervoor zorgen dat de huurvoorraad wordt uitgebreid, bijvoorbeeld met een vast percentage, of aanwijzen van projecten, bij de uitwerking van bestemmingsplannen.

Gemeenten maken afspraken met corporaties, beleggers en ontwikkelaars om in specifieke projecten huurwoningen te realiseren.

Gemeenten stemmen in de regio's af over de realisatie van sociale huur en indien gewenst ook middenhuur.

Activiteiten	Planning	Stakeholders
Afspraken vastleggen op regionaal en lokaal niveau over het versterken van het huursegment (sociaal en middenhuur)	2018-2019	Gemeenten, corporaties, regio's

3b Versterking middenhuur

Ontwikkelaars, beleggers en gemeenten stellen gezamenlijk kaders op voor de kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het middenhuursegment. Zo worden aan de voorkant afspraken gemaakt over o.a.

- De prijs-kwaliteitverhouding.
- Gematigde huurontwikkeling.
- Termijnen voor uitponding.
- Voorrangsregeling voor doelgroepen.

Deze afspraken kunnen op regionaal of lokaal niveau een maatwerkinvulling krijgen. Ook kunnen afspraken op projectniveau worden gemaakt.

In het bijzonder zullen enkele woningbouwprojecten worden ondersteund die specifiek zijn gericht op de groep met lage middeninkomens

Activiteiten	Planning	Stakeholders
Beleggers doen gemeenten met grote kansen voor middenhuur een voorstel binnen welke kwalitatieve maatwerkafspraken zij dit lokaal kunnen realiseren	2018-2019	Gemeenten, beleggers/ontwikkelaars, corporaties, regio's
Experimenten voor lage middeninkomens	2018-2019	Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, beleggers



3c Level playing field corporaties en markt

We willen komen tot afspraken over een 'Level playing field' voor corporaties en marktpartijen die willen investeren in het sociale en middeldure prijssegment.

Marktpartijen kunnen meehelpen sociale woningbouw te realiseren, maar dan wel op basis van een level playing field in het sociale segment (o.a. woonruimteverdeelsysteem, afspraken over uitponden). Hierover worden afspraken ontwikkeld met marktpartijen, corporaties en gemeenten. Op basis daarvan worden enkele pilotprojecten gerealiseerd.

Er ligt ook een wens om de mogelijkheden voor corporaties te vergroten om te investeren aan de onderkant van de middenhuur. Dit vergt nader onderzoek en onderbouwing en hierover in gesprek gaan met het Rijk. Marktpartijen, corporaties en gemeenten komen ook met experimenten om woningbouwprojecten te realiseren voor de lage middeninkomens.

Activiteiten	Planning	Stakeholders
Afspraken level playing field sociaal segment	2 ^e helft 2018	Corporaties, beleggers, gemeenten, Rijk
Pilotprojecten marktpartijen sociaal segment	1 ^e helft 2019	Ontwikkelaars, beleggers, gemeenten

4 Doorstroming bevorderen

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

Voor de sociale huur kunnen corporaties dit (samen met gemeenten) oppakken. Beleggers en corporaties geven samen inhoud aan een voorrangregeling op gemeentef- of projectniveau waarmee senioren en scheefwoners bij geschikte middenhuurwoningen voorrang krijgen en het product zodanig wordt aangeboden dat de doelgroep hier ook terecht kan (passende inkomenseisen, eigen vermogen meenemen bij inkomenstoetsing).

Partijen kunnen voorstellen indienen bij de provincie om doorstroming te bevorderen die mogelijk door de provincie ondersteund kunnen worden. Hierbij valt te denken aan pilots met woon- of verhuiscoaches, een verhuisbeurs, activiteiten gericht op het toevoegen van specifiek aanvullend woningaanbod.

Meer flexibele woonvormen kunnen ook een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt. Ook het werken met flexibele contracten kan een manier zijn om doorstroming te bevorderen. Dit is momenteel (juridisch) niet zonder meer mogelijk en vraagt een nader gesprek met het Rijk om de mogelijkheden te onderzoeken.

Activiteiten	Planning	Stakeholders
Instellen aanjaagteam doorstroming	2 ^e helft 2018	Provincie, gemeenten, corporaties
Voorrangregeling waarmee senioren en scheefwoners bij geschikte middenhuurwoningen voorrang krijgen	1 ^e helft 2019	Beleggers, Corporaties
Onderzoeken mogelijkheden uitbreiding flexibele huurcontracten en voorkomen scheefwonen	2 ^e helft 2018	Provincie, Rijk, beleggers, huurders



5 Kennis delen en vergroten

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

We willen daarom in de komende jaren diverse bijeenkomsten organiseren waarbij netwerkvorming en kennisuitwisseling centraal staan:

- Platformbijeenkomsten: ieder half jaar is er een bijeenkomst om de voortgang van de Actie Agenda te bespreken en tot eventuele bijstelling te komen (provinciaal niveau)
- Netwerkbijeenkomsten: rond specifieke onderwerpen zullen bijeenkomsten worden georganiseerd met een uitwisselingskarakter, waarbij partijen met elkaar in gesprek gaan over knelpunten en/of oplossingen
- Masterclasses: rond een aantal thema's waarbij kennisontwikkeling centraal staat zullen meer diepgaande 'masterclasses' worden georganiseerd.

De onderwerpen en thema's voor de netwerkbijeenkomsten en de masterclasses komen tot stand op basis van inbreng van alle partijen. De provincie neemt in eerste instantie de regie op zich om deze te organiseren.

Activiteiten	Planning	Stakeholders
Platform Actie Agenda Woningmarkt provincie breed	Ieder half jaar	Alle partijen
Netwerkbijeenkomsten	1e kwartaal 2018 en tijdens platformbijeenkomsten	Provincie (bij alle partijen)
Masterclasses	v.a. 1 ^e helft 2018	Alle partijen naar behoefte

6 Monitoring en bijsturing

Er is grote behoefte aan actuele en eenduidige informatie over de woningmarkt en een toegankelijk systeem om die te verkrijgen.

De provincie zal de regierol op zich nemen om samen met alle gemeenten, corporaties en marktpartijen de woningmarktmonitoring te optimaliseren, waar onder andere de bestaande planmonitor een onderdeel van is en wat aansluit op de bestaande initiatieven in de regio's. Hierin wordt de afstemming gezocht met andere provincies, om de woningmarktdynamiek over de provinciegrenzen heen in beeld te hebben. Marktpartijen (corporaties, ontwikkelaars, beleggers) helpen mee met het vullen van de planmonitor. Het resultaat is bruikbare output om mee bij te sturen in gemeentelijke woningbouwprogramma's. Ook kan deze monitor gebruikt worden om de ambities van deze Actie Agenda te volgen.

We willen daarnaast meer inzicht krijgen in de mogelijkheden die het gebruik van big data biedt om beter te monitoren en bij te sturen in woningbouwprogrammering. Zo willen partijen onderzoeken of het mogelijk is om met big data woonwensen beter in beeld te krijgen en doorstroomeffecten beter te meten.

Activiteiten	Planning	Stakeholders
Inventariseren bij partijen welke output de woningmarktmonitor moet opleveren	1 ^e helft 2018	Provincie bij alle partijen
Opstellen van een woningmarkt-monitor waar onder andere de planmonitor een onderdeel van is	2018	Provincie met ontwikkelaars, beleggers, corporaties, gemeenten
Onderzoek naar mogelijkheden gebruik big data in woningbouwmonitoring	2019	Provincie



**Hoe gaan
we verder?**



We gaan met elkaar aan de slag om onze ambities te realiseren. We hebben samen onze ambities benoemd en welke acties we daarop willen zetten. Sommige acties zijn al in gang gezet, anderen vragen om een duwtje.

Als initiatiefnemer voor het opstellen van deze Actie Agenda wil de provincie ook het initiatief nemen om regie te voeren op uitvoering van deze Actie Agenda. Dit betekent niet dat de provincie actie-houder wordt van alle acties, maar de komende tijd met partijen in gesprek gaat om te zorgen dat op elke actie een actie-houder/aanspreekpunt komt.

De provincie zal daarin ook de contacten met het rijk onderhouden. Zo kunnen we als partijen gezamenlijk het rijk ondersteunen bij nieuwe beleidsvorming, kan onze provincie voor het rijk een plek zijn om te experimenteren met nieuwe regelgeving en om te investeren in integrale ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, woningbouw en leefbaarheid.

Partijen spreken af om elkaar twee keer per jaar te treffen om de voortgang te bespreken, maar ook om trends en ontwikkelingen bij te houden die wellicht tot nieuwe acties kunnen leiden. Daarmee kan worden bijgestuurd om de ambities waar te maken. De agenda voor deze bijeenkomsten:

- (nieuwe) trends en ontwikkelingen
- voortgang in concrete uitvoering van projecten en experimenten in de provincie
- samenwerking met het Rijk

Tot slot



Deze agenda is opgesteld in Co Creatie tijdens diverse bijeenkomsten.

In een intensief interactief proces hebben velen meegeschreven, meegedacht en meegewerkt om te komen tot gerichte acties en na te streven ambities om de woningmarkt gezonder te maken. Niet alle partijen ondersteunen de agenda over de volle breedte. Wel ligt er een oproep van partijen aan elkaar om actie te ondernemen. Alleen samen kunnen we de uitvoering tot een succes maken.

Aanpak van de woningmarktopgaven



onderzoek
STEC

werksessies

validatie

1e
Co Design
sessie

2e
Co Design
sessie

Definitieve
actie
agenda

uitvoering

regio's

Koepelorganisaties:
• vastgoedontwikkelaars
• beleggers
• woningcorporaties

15 juni 2017

sept/okt/nov

dec 2017

jan 2018

feb 2018

Stakeholders



De volgende gemeenten, corporaties en marktpartijen zijn betrokken geweest.*

Gemeenten

Regio Amersfoort

Amersfoort	Eemnes	Soest
Baarn	Leusden	Woudenberg
Bunschoten	Nijkerk	

Regio Food Valley

Barneveld	Rhenen	Wageningen
Ede	Scherpenzeel	
Renswoude	Veenendaal	

U16 (+2)

Bunnik	Lopik	Utrechtse Heuvelrug
De Bilt	Montfoort	Vianen
De Ronde Venen	Nieuwegein	Wijk bij Duurstede
Houten	Oudewater	Woerden
IJsselstein	Stichtse Vecht	Zederik
Leerdam	Utrecht	Zeist

Provincies

Gelderland
Utrecht

* Deze lijst is zo zorgvuldig mogelijk opgesteld, het kan echter zijn dat er partijen hebben meegedacht die per abuis niet op deze lijst terecht zijn gekomen.

Corporaties

AEDES	Mitros	Woningstichting Barneveld
Alliantie	Patrimonium	Woningstichting Kamerik
RWU	Portaal	Woningstichting Volksbelang
SWEV	Provides	Woningbouwvereniging Lopik
Goed wonen	Rhenam	Woningbouwvereniging Maarn
Groenwest	SSW	Woningbouwvereniging Vecht & Omstreken
Jutphaas Wonen	Viveste	Woningbouwvereniging Zeist
Lekstede Wonen	Woongoed Zeist	

Beleggers/eigenaren

Altera Vastgoed	CBRE	SPF Beheer
Amvest	De Waal	Syntrus Achmea
ASR	Greystar	Wonam
Bouwinvest	Livingstone Tree	

Ontwikkelaars

AM	Era Contour	MBB Ontwikkeling
Ballast Nedam	Heijmans	Plegt Vos
Bebouw Midreth	Hurks	Sustay
Blauwhoed	Janssen de Jong	Synchroon
BPD	Kelderman Bouw	Trebbe
De Bunte Vastgoed	Kondor Wessels	VORM
Did Vastgoedontwikkeling	Latei	
Dura Vermeer	Local	

Overige partijen

AKD	IVBN	Stadtkwadraat
APPM	Jebber	Stec groep
Archia	Neprom	Stipo
Bouwend Nederland	NV OMU	Stichting Tijdelijk Wonen
Bureau Middelkoop	Overmorgen	Stichting Vastgoed Monitor
Corporatiefonds	Rabobank	Stratact
De Keizer Makelaars	Platform 31	Urhahn
Diederer Dirrix	RAP Gebiedsontwikkeling	Vastgoedvraag
Dynamis	Sanner Vastgoed	Vlieger projecten
Floqz	Site UD	VOV Woon
Hart voor huren	Socius	



