

**Voortgangsrapportage**  
**Programma Versnelling Woningbouw**  
**periode januari 2022 – maart 2023**



**PROGRAMMA VERSNELLING**  
**WONINGBOUW**  
**2021 T/M 2024**



## Inhoudsopgave

1. Inleiding	03
2. Opbouw voortgangsrapportage	04
3. Algemene ontwikkelingen in 2022 t/m voorjaar 2023	05
4. Activiteiten op regio niveau	06
5. Werkzaamheden en resultaten bij gemeentelijke woningbouwprojecten	09
5.1 gemeenten in regio Amersfoort	09
5.2 gemeenten in regio U10/U16	11
5.3 gemeenten in regio Foodvalley	13
6. Werkzaamheden vanuit de Thema's	15
6.1 Duurzame Woningbouw	15
6.2 Betaalbare Woningbouw	16
7. Werkzaamheden voor Monitoring	20
7.1 Planregistratie Wonen	20
7.2 Monitor Wonen	20
8. Overzicht van ingezette instrumenten, financiën en organisatie	21
9. Doorkijk naar (de rest van) 2023	24

## 1. Inleiding

De maatschappelijke opgave om voor voldoende betaalbare en duurzame woningen te zorgen is en blijft de komende jaren groot. De urgentie van het stimuleren en aanjagen daarvan door de provincie blijft daarom ook groot. In het uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw werken we met een team van zo'n 15 mensen in samenwerking met andere provinciale expertises en bij de woningbouw betrokken partners aan deze opgave.

Met de voorliggende rapportage willen we PS informeren over de voortgang van het uitvoeringsprogramma. We geven inzicht in wat we doen, wat nog wordt opgepakt, of partners tevreden zijn met onze inzet en of er verbeterpunten zijn. Het is namelijk een adaptief programma: we willen kunnen inspelen op andere omstandigheden, leren en als nodig bijstellen.

De omstandigheden waarin het team moet opereren veranderen voortdurend. Was er in de vorige rapportage over 2021 nog sprake van een oververhitte markt, in 2022 is de situatie sterk veranderd. Andere belemmerende factoren spelen inmiddels een rol, waarvan een deel niet provinciaal of zelfs landelijk te beïnvloeden is. Denk aan rentestijgingen, kostenstijgingen, personeelstekorten, stikstofbelemmeringen en netcongestie. Wel biedt Programma Versnelling Woningbouw instrumenten om de gevolgen van deze factoren te verzachten. Met bijvoorbeeld de flexpoolmiddelen of subsidies voor uitplaatsing milieuhinderlijke bedrijven, het dekken van onrendabele toppen en o.a. het cofinancieren van WBI-aanvragen bij het rijk. Daarnaast hebben we gewerkt aan instrumenten om de maatschappelijke opgave voor een betaalbare en duurzame woningbouw, voortvarend (versneld) uit te kunnen voeren.

Het jaar 2022 was het jaar waarin de minister van VRO Hugo de Jonge de urgentie van de woningbouw op de agenda heeft gezet. Het betekende daarmee ook het jaar waarin de rol van de provincie met betrekking tot de woningbouwopgave ging veranderen. Van begin 2022 tot medio 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld samen met 6 onderliggende programma's. In oktober 2022 werd het provinciale bod gedaan aan het Rijk en in maart 2023 zijn de regionale woondeals met het Rijk getekend. Daarmee wordt een turbulent overgangsjaar voor het programma Versnelling Woningbouw afgesloten. Een jaar met veel papierwerk en onderhandelen met onze gemeenten, regio's, corporaties en het ministerie van VRO over de uitwerking van de opgaven. Als uitvoeringprogramma zien we het belang hiervan, maar zijn we ook blij dat we ons in 2023 weer vol op kunnen concentreren op de concrete ondersteuning van woningbouwprojecten!



*Ondertekening randvoorwaardelijk provinciaal bod aan het rijk*

## 2. Opbouw voortgangsrapportage

Een uitwerking van de werkzaamheden over de periode 2022 – voorjaar 2023 is weergegeven in de volgende hoofdstukken.

Bij 3. *Algemene ontwikkelingen* wordt ingegaan op landelijke ontwikkelingen in 2022.

Bij 4. *De activiteiten op regioniveau* wordt ingegaan op de werkzaamheden en bijdragen van het programmateam aan regionale overlegstructuren, het opstellen van de regionale woondeals, de regiodeal Flexwonen en de gezamenlijke lobbywerkzaamheden richting het rijk.

Bij 5. *De werkzaamheden en resultaten bij gemeentelijke woningbouw* is een overzicht gegeven van de projecten die via het programma in de afgelopen periode ondersteund zijn (financieel, met kennis of verbinding leggen). Een aantal projecten is hierbij uitgelicht met een nadere toelichting.

Bij 6. *De werkzaamheden en resultaten vanuit de thema's* is een overzicht gegeven van de activiteiten die in de afgelopen periode zijn uitgevoerd in het kader van het stimuleren van betaalbare en duurzame woningbouw, zoals het opzetten van het convenant Duurzame Woningbouw en het Platform Wonen – Betaalbare woningbouw.

Bij 7. *De werkzaamheden voor Monitoring* is een overzicht gegeven van de activiteiten die in de afgelopen periode zijn uitgevoerd in het kader van het uitbouwen en up-to-date houden van zowel de monitor wonen (gerealiseerde woningen en gegevens rondom wonen) als de planregistratie monitor (woningbouwplannen in voorbereiding).

Bij 8. *Overzicht van ingezette instrumenten, financiën en organisatie* is een overzicht gegeven van met welk type instrumenten welke financiële inzet is gepleegd en hoe de inzet van instrumenten georganiseerd is.

Tot slot is bij 9. *Doorkijk naar (de rest van) 2023* een korte schets gegeven van de focus bij de woningbouwopgave in 2023.



Voorbeeld: gemeente Woudenberg, woningbouwlocatie Hoevelaar

### 3. Algemene ontwikkelingen

Met de start van een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) begin 2022, is het thema Volkshuisvesting weer terug op de nationale agenda. Het Rijk wil meer regie op de volkshuisvesting, wat ook leidt tot een versterking van de regierol van de provincies op dit thema. Dit heeft geleid tot de Nationale Bouw- en Woonagenda, de zes landelijke Programma's voor de volkshuisvesting en de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wil het ministerie BZK ervoor zorgen dat overheden weer de regie op de volkshuisvesting kunnen pakken, de juiste instrumenten hebben om te sturen op hoeveel, waar en voor wie woningen gebouwd worden. Begin 2023 is de internetconsultatie gestart voor dit wetsvoorstel. Hiermee worden de taken en verantwoordelijkheden van de verschillende bestuurslagen vastgelegd en het stelsel om meer regie te voeren op de woningbouw, desnoods met dwingende middelen. Onderdeel van het wetsvoorstel is om verplichte volkshuisvestingsprogramma's door zowel Rijk, provincies als gemeenten op te stellen waarvan de inhoud nog nader bepaald wordt.

In 2022 hebben we het randvoorwaardelijk bod ondertekend (BZK – PU) waarin we aangeven om ons in te zetten om **in de periode 2022 tot en met 2030 83.500 woningen toe te voegen in onze provincie, waarvan 2/3 deel in het betaalbare segment**. Deze afspraken zijn gebaseerd op het randvoorwaardelijk bod dat PU in september aan BZK heeft aangeboden. Vervolgens zijn het bod en de afspraken met BZK de basis geweest voor het opstellen van woondeals met de regio U10, regio Amersfoort en regio Foodvalley. De woondeals zijn binnen de provinciale kaders opgesteld. Dit zijn de Omgevingsvisie PU en het provinciaal programma Wonen en Werken (PPWW). De woondeals zijn in maart 2023 ondertekend. Daarmee vormen de drie opgestelde regionale woondeals vanaf 2023 een nadere uitwerking/ specificering van de provinciale doelstellingen in het uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024.

Om woningbouwprojecten de komende jaren te versnellen en vertragingen te voorkomen zoals ook in de huidige afspraken in de woondeals is verwoord, is een intensivering voorzien in de activiteiten van het programmteam Versnelling Woningbouw, door nauwere afstemming met de gemeenten over alle opgenomen projecten en afstemming n.a.v. de versnellingsstafels.

Ondanks de hoge werkdruk zijn er de nodige ondersteunende en stimulerende werkzaamheden uitgevoerd door het programmteam in de periode 2022 tot en met maart 2023. Deze betreffen zowel de een-op-een ondersteuning aan gemeenten bij hun specifieke projecten (zie hoofdstuk 5), als het uitwerken en uitvoeren van meer brede stimulerende maatregelen in het kader van betaalbare en duurzame woningbouw (zie hoofdstuk 6) en het uitbouwen van de Monitor Wonen en de Planregistratie Wonen (zie hoofdstuk 7).



## 4. Activiteiten op regioniveau

*In deze paragraaf wordt op regioniveau ingegaan op de werkzaamheden en bijdragen van het programmateam aan regionale overlegstructuren, het opstellen van provinciale bod aan het rijk, de regionale woondeals en de gezamenlijke lobbywerkzaamheden met de regio's richting het rijk in de periode 2022-voorjaar 2023.*

### **Regiocoördinatie en afstemming**

De 3 regio-coördinatoren van het programma Versnelling Woningbouw vormen het centrale aanspreekpunt voor gemeenten, woningcorporaties en andere initiatiefnemers in deze regio's voor de versnellingsopgave. De regiocoördinatoren hebben permanent warm contact met de regiokantoren en met het werkveld. Ze leggen proactief de juiste verbindingen naar (de instrumenten beschikbaar binnen) het programma-organisatie en de overige provinciale organisatie, regio en Rijk. Door hun bekendheid met de regionale situatie geven zij advies en ondersteuning op maat. Hiermee vormen ze belangrijke ambassadeurs van het programma Versnelling Woningbouw en de beschikbare instrumenten. Op regionaal niveau heeft de provincie tweemaal bestuurlijk overleg met de regionale koepels van woningcorporaties (de SWEV, RWU en de corporaties in Foodvalley. Ook is met de regio's op bestuurlijk en ambtelijk niveau reguliere afstemming in de AO's en BO's/ PHO Wonen.

### **Provinciaal bod en afsprakenkader**

Na de aanbidding van het provinciaal randvoorwaardelijk bod van 83.500 woningen waarvan 2/3 betaalbaar, is gewerkt aan het opstellen van het afsprakenkader tussen Rijk en provincie. De haalbaarheid van het bod is afhankelijk van in hoeverre er steun en oplossingen komen voor gesignaleerde knelpunten. De productie is namelijk alleen mogelijk als diverse knelpunten (zoals bijvoorbeeld netcongestie) tijdig door het rijk opgelost worden.

Doel van het afsprakenkader is om (gebaseerd op het provinciale bod) te bevestigen dat provincies en het Ministerie van BZK gezamenlijk inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken. Het gaat bij deze bestuurlijke afspraken om het benoemen van de inspanningsverplichtingen. Het betreffen nadrukkelijk geen prestatieafspraken met een interventieladder. Dit afsprakenkader is vastgesteld op 13 oktober 2022.

### **Regionale Woondeals**

In de afgelopen maanden hebben het Rijk, provincie, drie regio's (inclusief de gemeenten) en woningcorporaties er heel hard voor gewerkt om woondeals op te stellen voor de regio's Amersfoort, Foodvalley en U10. De woondeals zijn een belangrijk instrument in de aanpak van de nationale woningbouwopgave. De woondeals bevatten onder meer afspraken over de woningbouwaantallen in de periode 2022-2030, het aandeel betaalbare woningen (sociale huur en middensegment) en afspraken over samenwerking. Met de woondeals spreken de partijen uit zich in te zullen spannen om de afspraken uit te voeren. De haalbaarheid van de afspraken is van diverse randvoorwaarden afhankelijk, bijvoorbeeld op het gebied van financiële tekorten, bereikbaarheid, stikstof, netcongestie, en capaciteit bij overheden en bouwsector. Per regio zijn er afspraken gemaakt over het aantal bruto toegevoegde woningen dat zal worden gerealiseerd. In de regio U10 gaat het om 61.000 woningen, 27.000 woningen in de regio Amersfoort en 25.000 woningen in de regio Foodvalley.

Met de woondeals worden de krachten van de verschillende overheidslagen en de corporaties gebundeld met als doel een gezamenlijke aanpak van de woningbouwopgave in de regio. De woondeal bekrachtigt het langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen genoemde partijen, in samenwerking met marktpartijen en andere relevante partners.

De woondeals zijn een uitwerking van de bestuurlijke woningbouwafspraken met het Rijk. Hierin zijn onderwerpen genoemd waarover (waar mogelijk) in de regionale woondeals nadere afspraken met de regio's worden gemaakt. De woondeals hebben daardoor een gemeenschappelijke basis, maar zijn niet

identiek. Voor de woondeals regio Amersfoort en Utrecht zijn de bestuurlijke woningbouwafspraken van de provincie Utrecht leidend. Voor de regio Foodvalley, waarbij een groot deel van de gemeenten in de provincie Gelderland ligt, zijn hoofdzakelijk de bestuurlijke afspraken uit Gelderland leidend. Een ander verschil is dat de regio Foodvalley als enige van de drie regio's nog geen bestaande woondeal had. Voor de regio's Amersfoort en Utrecht zijn elementen van de bestaande woondeal meegenomen in de nieuwe woondeal. Daar komt bij dat de afspraken tot stand zijn gekomen in overleggen met regionale partijen, waardoor sprake is van accentverschillen per woondeal. Zo is bijvoorbeeld in de woondeal van regio Foodvalley, in tegenstelling tot die van regio U10 en regio Amersfoort, alleen een selectie van de woningbouw projecten als sleutelproject weergegeven.

De woondeals voor de [regio U10](#) en de [regio Amersfoort](#) zijn op 13 maart 2023 ondertekend in de nieuwe stadswijk Hogekwartier in Amersfoort. De woondeal voor de [regio Foodvalley](#) is op 8 maart 2023 ondertekend tijdens een bijeenkomst in Zutphen. Beide keren was de minister voor VRO Hugo de Jonge aanwezig om namens het Rijk zijn handtekening te zetten. Alle drie de woondeals zijn [hier](#) te raadplegen.

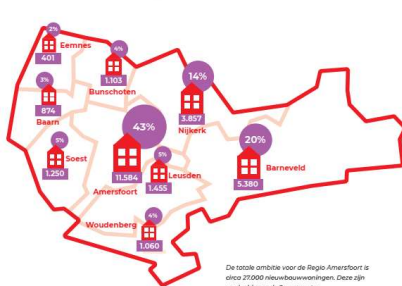
Vanuit het programma VW is veel inzet gepleegd om dit resultaat te behalen. Het programma Versnelling Woningbouw gaat ook bijdragen aan het vervolg (opstellen uitvoeringsagenda en daadwerkelijke uitvoering projecten en acties). Hierbij wordt ook gekeken naar de logische koppelingen met andere lopende relevante programma's binnen de provincie.

Ondertekening Woondeal regio Foodvalley



**Woningbouwambitie Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort**

Partijen zetten zich in voor de realisatie van onderstaande opgave, conform de nationale doelstellingen



**WOONDEAL U10 2022 tot met 2030**  
Wonen in een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige regio

UTRECHT10



*“De woondeals zijn het startpunt voor partnerschap en niet een eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten. ... Wanneer kritische succesfactoren op het beleidsterrein van andere ministeries liggen, zal ik mij daarbij opstellen als 'toegangspoor' naar mijn collega's.”*

Minister Hugo de Jonge in de brief 'Samenwerking in de woondeals', 27 januari 2023

## Regiodeal Flexwonen

Daar waar de druk op de woningmarkt leidt tot problematische situaties voor woningzoekenden, kunnen tijdelijke woonvormen uitkomst bieden. Hiervoor hanteren we de term Flexwonen. Hierbij gaat het vooral om tijdelijke woningen op een (eventueel) tijdelijke locatie. Groepen woningzoekenden waarvoor Flexwonen uitkomst kan bieden, zijn bijvoorbeeld spoedzoekers, starters, statushouders, arbeidsmigranten, uitstroom uit de maatschappelijke opvang/beschermd wonen, etc. In 2022 is de urgentie voor het realiseren van flexwoningen wederom toegenomen door het grote tekort aan sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen, zoals statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Maar ook om meer mogelijkheden te bieden voor alle mensen (o.a. starters) die op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

In 2022 is uitvoering gegeven aan de acties uit het [Actieplan Flexwonen](#) uit 2021. Daarin staan concrete stappen die worden ondernomen om de bouw van flexwoningen te stimuleren en te versnellen. Voor dit Actieplan is input opgehaald bij stakeholders, zoals het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, investeerders en experts. De provincie was hierbij verbinder, aanjager en kennisdeler.



*Ondertekening regiodeal Flexwonen*

### Ondertekening Regiodeal Flexwonen

Op 14 december 2022 hebben het ministerie van BZK, de provincie Utrecht, de stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) en 11 Utrechtse gemeenten hun handtekening gezet onder de Regiodeal Flexwonen. Hiermee willen de partijen gezamenlijk hun schouders zetten onder het versneld realiseren van flexwoningen om het tekort aan betaalbare woningen aan te pakken. De 11 gemeenten hebben gezamenlijk de ambitie om 1.500 flexwoningen te realiseren. Hiervan worden er 1.000 in de gemeente Utrecht gerealiseerd en 500 in de overige deelnemende gemeenten. De deelnemende gemeenten zetten zich in om voldoende locaties beschikbaar te stellen voor woningcorporaties om de flexwoningen te kunnen plaatsen. In de Regiodeal Flexwonen zijn 3 tranches opgenomen en zijn onder meer afspraken vastgelegd over een rijksbijdrage aan deze projecten van €12.000 per woning voor de 1<sup>e</sup> tranche; over het proces om vervolglocaties te vinden voor verplaatsbare woningen (in de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> tranche) en over de onderlinge samenwerking. Voorwaarde voor de rijksbijdrage van €12.000 per woning is dat voor eind 2023 wordt gestart met de bouw en het project voor eind 2024 is afgerond.

Inmiddels wordt aan 10 locaties concreet gewerkt, met in totaal plannen voor zo'n 1300 flexwoningen. Het programmateam Versnelling Woningbouw ondersteunt deze werkzaamheden van gemeenten met o.a. het uitvoeren van locatiescans. Daarnaast wordt nauw samengewerkt met het Kansmakersteam voor de huisvesting van statushouders in flexwoonprojecten.

Naast de 11 deelnemende gemeenten hebben 3 andere gemeenten zich sinds de ondertekening gemeld om ook toe te treden tot de Regiodeal Flexwonen. De provincie Utrecht is een van de koplopers als het gaat om de versnelling van de bouw van flexwoningen door het aangaan van een regionale samenwerking.



## 5. Werkzaamheden en resultaten bij gemeentelijke woningbouwprojecten

### 5.1 Werkzaamheden en resultaten bij woningbouwprojecten in regio Amersfoort

*In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de projecten in de regio Amersfoort die via het programma in de afgelopen periode ondersteund zijn (financieel of met kennis en/of verbinding leggen). Hieronder is een aantal van de ondersteunde projecten uitgelicht met een nadere toelichting.*

#### **Gemeente Amersfoort**

Voor de versnelling van de woningbouw heeft het programmateam na een intensief adviestraject een aantal omvangrijke projecten ondersteund. Daarbij heeft de provincie Utrecht in 2022 in totaal 1,55 miljoen euro subsidie toegekend aan de gemeente Amersfoort. Hiermee wordt de bouw van ruim 1.000 woningen op verschillende locaties in de stad versneld. Van deze woningen is 68% of sociale huur of middelhuur/koop. Daarnaast is 1,95 miljoen euro aan voorschotten op subsidieverleningen betaald die in 2021 toegekend waren.

In de Kop van Isselt (Langs Eem en Spoor) wordt de subsidie bijvoorbeeld ingezet voor de verplaatsing van een bedrijf aan de Industrieweg. Hierdoor komt ruimte vrij voor de realisatie van 310 woningen. Bij het woningbouwproject Liendert West worden in totaal 120 woningen gebouwd. Dat project draagt met een groenere invulling bij aan een gezonde en leefbare buurt. De provincie heeft de onrendabele top die o.a. hierdoor is ontstaan, deels gesubsidieerd.

Daarnaast is door de gemeente gebruik gemaakt van de flexpoolmiddelen voor extra capaciteit. Hierdoor kunnen diverse woningbouwprojecten sneller in behandeling worden genomen.



*Verplaatsing van bedrijvigheid in Amersfoort tbv woningbouwontwikkeling*

#### **Gemeente Bunschoten – Broerswetering 4 en 6**

Het project aan de Broerswetering 4 en 6 omvat de transformatie van een centrumgebied in Bunschoten. Het project is gericht op uitbereiding van de supermarkt en het realiseren van 29-60 appartementen inclusief parkeren. Aan de gemeente Bunschoten is in 2022 een Flexpool bijdrage verleend voor de inhuur van een procesmanager. De inzet van de procesmanager is gericht op activiteiten voor de initiatief- en haalbaarheidsfase voor de planontwikkeling.

#### **Gemeente Eemnes – Hilt, Hink Stap Sprong en Ocriet**

De projecten Hilt en Hink Stap Sprong zijn gericht op de realisatie van respectievelijk 55 en 38 woningen. Om de realisatie van de woningbouwprojecten te versnellen, is een financiële bijdrage van de provincie

geleverd voor de inhuur van expertise. Er zijn landschapsarchitecten, bestekschrijvers en directievoering en toezicht ingehuurd.

Voor het Ocriet terrein – een ontwikkeling gericht op het realiseren van 90 woningen – is een financiële bijdrage geleverd voor de inhuur van capaciteit voor het uitvoeren van onderzoek ten behoeve van de planontwikkeling. De inhuur van de expertise resulteert erin dat de voortgang van de projecten wordt geborgd.

### Gemeente Woudenberg – Flexwoningen Vermeerlaan / Klein maar fijn

Ook in Woudenberg is er een tekort aan sociale huurwoningen en zijn de wachtlijsten lang. De gemeente werkt samen met woningcorporatie Omnia Wonen om te zorgen dat er meer betaalbare huurwoningen worden gebouwd. Het project Flexwoningen Vermeerlaan/ Klein maar fijn wonen heeft tot doel om 30 kleine geprefabriceerde sociale huurwoningen te realiseren voor 1- en 2-persoons huishoudens. Tussen de gemeente en de corporatie is een erfpachtovereenkomst gesloten. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie worden niet geheel gedekt door deze overeenkomst. De provincie heeft een bijdrage geleverd om het tekort tussen de gemeentelijke kosten en de bijdrage van Omnia Wonen te dichten. De locatie wordt momenteel bouw- en woonrijp gemaakt. De verwachte oplevering van de woningen is in het najaar van 2023.

### Gemeente Woudenberg – Hoevelaar

Enkele jaren geleden is de gemeente Woudenberg gestart met de woningbouw in Hoevelaar. In dit gebied worden in de periode tot 2030 ruim 900 woningen gerealiseerd. Voor de benodigde projectleiding voor een opgave van deze omvang, is via de Flexpool regeling ingehuurd. Met behulp van de inzet van de projectleider is de eerste fase (128 woningen) van Hoevelaar inmiddels voor een groot deel opgeleverd en bewoond, en zijn de voorbereidingen voor de realisatie van de tweede fase (260 woningen) inmiddels ver gevorderd.

### De regio Amersfoort is financieel ondersteund met onderstaande subsidies:

Rijlabels	Aanvrager	Project	Subsidie 2022-2023	Planning woningen
Regio Amersfoort				
	Gem. Amersfoort			
		Flexpool Amersfoort	481.880	400
		Hoefkwartier	98.000	2.500
		Langs Eem en Spoor verplaatsing Rova	1.900.000	1.000
		Liendert West	365.296	120
		Utrechtseweg 1 en 2-4	250.000	200
		Verplaatsing Asca Kop van Isselt	400.000	310
	Gem. Baarn			
		Versnellen woningbouw - Flexpool Baarn	72.823	420
	Gem. Bunschoten			
		Broerswetering 4 en 6	15840	50
	Gem. Eemnes			
		Hilt, Hink Stap Sprong en Ocriet	116.453	75
	Gem. Woudenberg			
		Flexwoningen Vermeerlaan / Klein maar fijn	102.682	30
		Hoevelaar	70.836	925
<b>Totaal Regio Amersfoort</b>			<b>3.873.810</b>	<b>6.030</b>

## 5.2 Werkzaamheden en resultaten bij woningbouwprojecten in regio U10/U16

*In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de projecten in de regio U10/U16 die via het programma in de afgelopen periode ondersteund zijn (financieel of met kennis of verbinding leggen). Hieronder is een aantal van de ondersteunde projecten uitgelicht met een nadere toelichting.*

### **Gemeente Bunnik**

Het programma Versnelling Woningbouw heeft in 2022 de gemeente Bunnik geadviseerd bij de visieontwikkeling van de uitleglocatie Odijk-West van 1200 woningen (Kersenweide). Dit traject wordt vervolgd in 2023.

Daarnaast zijn we geruime tijd betrokken bij de (voorbereiding) van de gebiedsontwikkeling van het stationsgebied. Dit gebied zal op termijn worden getransformeerd naar een gemengd woon-werkgebied waaraan circa 1000 woningen worden toegevoegd. Gemeente Bunnik heeft subsidie ontvangen om een gebiedsvisie op te stellen. Deze is begin 2023 door het College B&W vastgesteld waarin de ambitie is geformuleerd om een gemengde wijk te realiseren voor verschillende doelgroepen en generaties. Daarnaast worden met deze gebiedsvisie de kaders geschetst voor een groene en klimaat adaptieve wijk (parkeren uit het zicht) met aandacht voor duurzaamheid en energie (circulaire gebiedsontwikkeling).



*Impressie uit Gebiedsvisie stationsomgeving Bunnik*

### **Gemeente De Bilt – Molenkamp**

Gemeente De Bilt werkt aan de transformatie van bedrijventerrein Molenkamp naar woningbouw. De Molenkamp is een kansrijke locatie voor het ontwikkelen van betaalbare woningen, maar de herontwikkeling van de Molenkamp is een complex traject. Door de provincie is een bijdrage geleverd aan de inhuur van een procesmanager om werkzaamheden uit te voeren om te komen tot een besluit over de manier waarop en door welke partijen de feitelijke realisatie kan worden opgepakt. Werkzaamheden waren gericht op het komen tot stedenbouwkundige voorwaarden waaraan moet worden voldaan om het gebied te transformeren naar woningbouw en om tot een set van afspraken met de verschillende partijen te komen die met deze ontwikkeling aan de slag willen gaan.

### **Gemeente De Ronde Venen – Realisatie woningbouw De Ronde Venen**

De gemeente De Ronde Venen wil op korte en middellange termijn vol inzetten op de bouw van woningen. Hiertoe werkt de gemeente aan de ontwikkeling van verschillende woningbouwprojecten. Het voorbereidingstraject van deze projecten vraagt inzet van capaciteit en expertise, die de gemeente niet allemaal zelf in huis heeft. Er is een Flexpool bijdrage geleverd voor de inhuur van een projectleider, projectondersteuner, RO-adviseur, beleidsadviseur verkeer en communicatieadviseur. Inzet is o.a. gericht op het leveren van een bijdrage aan het opstellen van bestemmingsplannen, het opstellen van gebiedsvisies, het voeren van RO-procedures en het vaststellen van overeenkomsten met omgevingspartijen. Met de werkzaamheden wordt toegewerkt naar de bouw van ruim 1200 woningen.

### **Gemeente Houten**

Het programma heeft de gemeente Houten met advies ondersteund bij het opstellen van een plan van aanpak voor de versnellingsopgave. Daarnaast is voor de haalbaarheidsindicatie gebiedsontwikkeling binnenstedelijke ontwikkeling, de procesbegeleiding van 7 ontwikkellocaties en een werkdocument voor de stedenbouwkundige visie een Flexpool subsidie verstrekt aan de gemeente. Hiermee wordt gewerkt aan het versneld realiseren van 600 woningen op 7 verschillende locaties.

### **Gemeente Nieuwegein – Versnelling Woningbouw**

De gemeente Nieuwegein heeft na een adviestraject vanuit het programma Versnelling Woningbouw vanuit de Flexpool subsidie ontvangen voor de versnelling van de bouw van 200 woningen op verschillende locaties (waaronder de A12-zone).

### **Gemeente Oudewater**

In 2022 is de bouw gestart van het project Westerwal dat de provincie vanuit het programma Versnelling Woningbouw eerder heeft ondersteund met het begeleiden van een traject van uitplaatsing van een machinefabriek. Het totale gebied met daarin oude bedrijventerreinen en leegstaande bedrijfspanden wordt getransformeerd tot een woonwijk met bijna 100 koop- en huurwoningen.

### **Gemeente Stichtse Vecht**

Voor het kunnen vaststellen van het bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling Planetenbaan en Het Kwadrant (Ruimtekwartier) is vanuit het programma Versnelling Woningbouw meegedacht over de inhuur van een planoloog, civiel engineer en een planeconoom. Hiervoor is uiteindelijk subsidie vanuit de Flexpoolregeling ontvangen. In het Ruimtekwartier worden leegstaande kantoren getransformeerd naar circa 2500 woningen tot circa 2030. In 2022 heeft de gemeente een succesvolle WBI-aanvraag van €1,3 miljoen ingediend bij BZK voor de 4<sup>e</sup> tranche voor de ontwikkeling van Het Kwadrant. Hiervoor heeft de provincie een steunbetuiging afgegeven tbv voor een cofinanciering van €412.500. Ook voor de 5<sup>e</sup> tranche heeft de gemeente een aanvraag ingediend voor de transformatie van het hele gebied van ook €1,3 miljoen. Ook daarvoor heeft de provincie een steunbetuiging afgegeven, dit maal voor cofinanciering van €650.000. Naar verwachting wordt in de loop van 2023 door de gemeente Stichtse Vecht een concreet subsidieverzoek voor de 2 cofinancieringen bij de provincie gedaan.

### **Gemeente Utrecht – Overvecht Zuid fase 1**

Voor de woningbouwontwikkeling in Overvecht Zuid fase 1 is een Flexpool bijdrage geleverd voor de aanvraagprocedure van de WBI-aanvraag door de gemeente bij het rijk. Ook is deze WBI aanvraag met een cofinanciering door de provincie gesubsidieerd met in totaal €2,6 miljoen over meerdere jaren (deels uitgekeerd in 2022 en 2023).

### **Gemeente Zeist – Versnelling Woningbouw**

Voor de projecten Huis ter Heide en Renesselaan is door de gemeente Zeist een aanvraag gedaan voor een Flexpool bijdrage van de provincie voor inhuur van projectmanagers. De projecten moeten respectievelijk leiden tot de realisatie van 150 en 60 woningen. Voor de Renesselaan is de inhuur gericht op de voorbereidingen voor contractering van een partij die de uitvoering van het project gaat doen. Voor Huis ter Heide is de inhuur gericht op twee deelprojecten. Voor deelproject West gaat het om de voorbereiding van een aanbesteding, voor deelproject Zuid om begeleiding van een ontwikkelaar die het project gaat uitvoeren.

## De regio U10/U16 is financieel ondersteund met onderstaande subsidies:

Rijlabels	Aanvrager	Project	Subsidie 2022-2023	Planning woningen
= Regio U16				
	Gem. Bunnik	Gebiedsvisie Stationsomgeving	205810	-
	Gem. De Bilt	Molenkamp - intentieovk	24.400	-
	Gem. De Ronde Venen	Realisatie woningbouw De Ronde Venen	414.793	1.200
	Gem. Houten	Versnelling woningbouw Houten	105.390	600
	Gem. Nieuwegein	A12-zone Nieuwegein	882.433	2.500
		Versnelling woningbouwopgave Nieuwegein	131.499	200
	Gem. Stichtse Vecht	Planetenbaan en Het Kwadrant	104.198	2.300
	Gem. Utrecht	Overvecht Zuid fase 1	723.056	2.600
	Gem. Zeist	versnelling woningbouw	51.000	100
<b>Totaal Regio U16</b>			<b>2.642.579</b>	<b>9.500</b>

### 5.3 Werkzaamheden en resultaten bij woningbouwprojecten in regio Foodvalley

*In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de projecten die in regio Foodvalley via het programma in de afgelopen periode ondersteund zijn (financieel of met kennis of verbinding leggen). Hieronder is een aantal van de ondersteunde projecten uitgelicht met een nadere toelichting.*

#### **Gemeente Rhenen – Versnelling Woningbouw gemeente Rhenen**

De gemeente Rhenen wil versnelling aan brengen in haar woningbouwprojecten door het toevoegen van harde plancapaciteit en het toevoegen van woningen in het betaalbare segment. De gemeente heeft onvoldoende capaciteit beschikbaar om dit op te pakken en de versnelling waar te maken. Door middel van de inzet van de flexpoolregeling door de provincie zijn er een zevental woningbouwprojecten in de gemeente Rhenen met in totaal ca. 130 woningen (waarvan het merendeel in het betaalbare segment) versneld.

#### **Gemeente Veenendaal – Herstructurering Franse Gat**

De woningcorporatie Veenvesters en de gemeente Veenendaal zijn gestart met de vernieuwingsplannen voor de wijk 't Franse Gat. In de wijk Franse Gat worden 1.100 sociale huurwoningen grondig gerenoveerd of vervangen door nieuwbouw door woningcorporatie Veenvesters. Naast renovatie en sloop-nieuwbouw, wordt er ook verdicht met extra woningen. Daarbij wordt de wijk in bredere zin verbeterd en voorbereid op de toekomst: energiezuiniger, klimaatadaptiever, inclusiever, met een gezonder leefklimaat. De aanpak van de woningen is verdeeld in de deelplannen Rand, Noord en Zuid. Aan de herstructurering door sloop-nieuwbouw en vernieuwing van het openbaar gebied in deelplan Zuid is door de provincie Utrecht een financiële bijdrage geleverd van 1 miljoen euro. De subsidie is gericht op het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van start bouw van de 436 woningen. Eind 2022 is er een start gemaakt met de werkzaamheden. Naar verwachting wordt het project in 2028 opgeleverd.

### Gemeente Veenendaal – Woningbouwimpuls Het Ambacht

Het verouderde bedrijventerrein Het Ambacht is één van de laatste binnenstedelijke mogelijkheden om substantiële woningbouw in Veenendaal te realiseren. Het bedrijventerrein is verouderd, maar nog wel grotendeels in gebruik. De gemeente Veenendaal gaat gefaseerd over een periode van 10 jaar de mix van kleine en enkele grote bedrijven transformeren naar ca. 1.500 woningen. Het Ambacht wordt daarbij getransformeerd naar een woongebied waar focus ligt op de betaalbaarheid van de woningen, OV en fiets zoveel mogelijk centraal staan en ook ruimte is voor werken. Voor de ontwikkeling van Het Ambacht heeft het rijk in 2022 een WBI subsidie van €7 miljoen aan de gemeente Veenendaal verstrekt. De provincie heeft ten behoeve de cofinanciering van deze WBI aanvraag een subsidie van €3 miljoen verstrekt.



*Impressie uit stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie Het Ambacht, Veenendaal*

### Gemeente Veenendaal – Transformatie winkels naar woningen

De gemeente Veenendaal zet zich in om (leegstaande) winkels te transformeren naar woningen. Er zijn een transformatiecoach en een gebiedsregisseur actief voor het voeren van gesprekken met eigenaren, ondernemers en ontwikkelaars om ontwikkelingen op gang te brengen. Om de inzet van de transformatiecoach en de gebiedsregisseur voort te kunnen zetten en tevens het aantal uren uit te bereiden, heeft de gemeente een beroep gedaan op de flexpool regeling van de provincie. Met de inzet van de transformatiecoach en de gebiedsregisseur wordt toegewerkt naar het toevoegen van ca. 150 betaalbare woningen in het centrum van Veenendaal.

### De regio Foodvalley is financieel ondersteund met onderstaande subsidies:

Rijlabels	Aanvrager	Project	Subsidie 2022-2023	Planning woningen
Regio Foodvalley	Gem. Rhenen	Versnelling woningbouw	128.339	130
	Gem. Veenendaal	Transformatie winkels naar woningen	118.837	200
		Herstructurering Franse Gat, deelplan Zuid	1.000.000	436
		Woningbouwimpuls Het Ambacht	3.000.000	1.500
	Regio Foodvalley	Regionaal Actieprogramma wonen	50.000	-
<b>Totaal Regio Foodvalley</b>			<b>4.297.176</b>	<b>2.266</b>

## 6. Werkzaamheden vanuit de Thema's

### 6.1 Werkzaamheden en resultaten bij Thema Duurzame Woningbouw

*In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste activiteiten die in de periode 2022 t/m voorjaar 2023 zijn uitgevoerd in het kader van het stimuleren van duurzame woningbouw, zoals het opzetten van het convenant Duurzame Woningbouw.*

#### **Convenant Duurzame Woningbouw – Toekomstbestendigbouwen.nl**

Het convenant bevat een pakket publiek-private afspraken met meetbare ondergrenzen op de 6 thema's; (1) energie, (2) circulariteit, (3) duurzame mobiliteit, (4) klimaatadaptatie, (5) natuurinclusiviteit en biodiversiteit, en (6) gezonde leefomgeving. Doelgroep zijn de partners in de bouwketen; gemeenten, provincie, bouwers, ontwikkelaars, corporaties, waterschappen, maatschappelijke organisaties en brancheorganisaties.

Het convenant is samen met medeoverheden en marktpartijen opgesteld, waarbij de provincie het afgelopen jaar een coördinerende rol heeft vervuld. Vanaf januari 2022 is samengewerkt met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) die een gelijkwaardig convenant heeft opgesteld, 'Toekomstbestendige Woningbouw'. Hiermee is de eerste stap gezet om een groter draagvlak te bewerkstelligen en het convenant een landelijk karakter te geven.

Bij het onderteken-moment eind september 2022 is het convenant door 89 partijen ondertekend. Inmiddels is dit aantal opgelopen naar 103, waarvan 2/3 marktpartij is.



Waar mogelijk gebruiken we bestaande netwerken om een zo breed mogelijke groep publieke en private partijen te laten aansluiten bij het Convenant Duurzame Woningbouw. Dit betreft huidige partners zoals Cirkelstad met 'Samen versnellen, op weg naar Het nieuwe normaal2' en de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen (initiatief min. BZK). Daarnaast hebben we contact met de Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU). Ook de ROM (Regionale ontwikkelingsmaatschappijen Utrecht) is betrokken geweest bij het opstellen en implementeren van het convenant via het programma DigiC. Naast de samenwerking met de verwante initiatieven zijn er vanuit het convenant verschillende activiteiten ondernomen om de implementatie van het convenant te stimuleren en ondersteunen zoals kennissessies op de thema's, implementeren in beleid en projectevaluaties.

Verder is een afwegingskader ontwikkeld voor bouwende partijen en gemeenten waardoor de juiste keuzes op de thema's gemaakt kunnen worden en het ambitieniveau bepaald wordt. Ook is gewerkt aan de oprichting van een onafhankelijk platform Toekomstbestendig Bouwen in samenwerking met de vier provincies die inmiddels zijn aangehaakt bij het convenant (Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland en Utrecht).

Zie verder: [Provincie Utrecht en Metropoolregio Amsterdam maken afspraken voor duurzame woningbouw | Versnelling woningbouw](#)

### **Traject Building Balance**

Building Balance is een landelijk transitieprogramma met als doel het gebruik van bio grondstoffen in de bouw versneld op te schalen. Dit sluit aan bij de doelstellingen van het Convenant Duurzame woningbouw. De subsidie aan Building Balance is in 2022 voorbereid en wordt via de algemene subsidieverordening in de 2e helft van 2023 verstrekt. Het programma zal dan vier jaar bijdragen aan het stimuleren van vezelteelt bij boeren en het opbouwen van 'land tot pand' van deze vezels tot bouwmaterialen. Het Uitvoeringsprogramma Landelijk Gebied (UPLG) en de gebiedsprocessen spelen een grote rol in de transformatie van het landelijk gebied en daarop zal Building Balance aanhaken.

Het plan bestaat uit 4 activiteiten die Building Balance zal uitvoeren:

- a. Ketenproject. Building Balance zal samen met provincie en stakeholders in de provincie minimaal 1 keten van land naar pand opzetten en ondersteunen, in Utrecht.
- b. Activatie vraag naar biobased materialen. Het activeren en ondersteunen van de Utrechtse gemeenten, corporaties, projectontwikkelaars en bouwbedrijven om biobased te gaan bouwen.
- c. Activatie aanbod van vezels. Het activeren en ondersteunen van Utrechtse boeren om vezelteelt op te nemen in hun rotatie of als meerjarig gewas aan te planten.
- d. Conditionering. Provincie Utrecht wordt meegenomen in het Building Balance netwerk dat knelpunten op het thema landelijk kan en zal agenderen om daarmee de noodzakelijke marktconditionering te bewerkstelligen die de transitie vereenvoudigt. Daarnaast zullen de gemeentelijke en provinciale marktcondities direct worden geagendeerd.

### **Financiën**

In de verslagperiode is ca. € 350.000 aan het thema Duurzame woningbouw besteed, voornamelijk aan de realisatie van het Convenant Duurzame Woningbouw (ca € 165.000) en een opdracht aan ROM Utrecht inzake digitalisering circulair bouwen (ca € 167.000).

## **6.2 Werkzaamheden en resultaten bij Thema Betaalbare Woningbouw**

*In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste activiteiten die in de afgelopen periode zijn uitgevoerd in het kader van het stimuleren van betaalbare woningbouw, zoals de Doorstroom Challenge en het Platform Wonen.*

### **Betaalbaarheid**

De betaalbaarheid op de woningmarkt staat nog steeds sterk onder druk. Nog altijd hebben o.a. starters veel moeite om een betaalbare middenhuur- of koopwoning te vinden, vooral in regio's waar de vraag naar woningen groot is. De krapte in populaire gebieden en de mede daardoor sterk gestegen huizenprijzen hebben de afgelopen jaren de beschikbaarheid van een betaalbare woning voor steeds meer mensen onder druk gezet. In het programmaplan 2021-2024 is daarom het streven opgenomen om 50% van de nieuwe woningen te realiseren in het sociale en middeldure segment (koop en huur). Via



het spoor van regionale programmering zijn hierover op regionaal niveau afspraken gemaakt. Als gezamenlijke ambitie is daarbij verwoord dat “gemeenten en provincie spreken de intentie uit dat tot 2025 op regionaal niveau tenminste 50% van de toe te voegen woningen behoort tot het sociale of middeldure segment. Gezien de opgave om zorg te dragen voor een passend woningaanbod voor iedereen wordt ernaar gestreefd dat zoveel mogelijk woningen gebouwd worden die een eind onder de bovengrens van middelduur zitten, zodat een grotere doelgroep bereikt wordt. In lijn met de randvoorwaardelijke afspraken die met het Rijk zijn gemaakt, wordt vanaf 2025 gestreefd naar tenminste 66% in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop tot €355.000). Om de projecten in het sociale en middensegment te versnellen wordt door het programma Versnelling Woningbouw ingezet op kennisdeling, stimulering en ondersteuning. Als provincie willen we een actieve rol vervullen om te komen tot meer woningen in het betaalbare segment, zowel sociale als betaalbare middenhuur- en koopwoningen.

### **Kennisdeling over betaalbaar bouwen**

#### **- Bijeenkomst – januari 2022**

In 2021 is er een Webinar Hoog Gebouwd geweest. Er is besloten om als vervolg op dit Webinar een fysieke bijeenkomst te organiseren, gecombineerd met het Platform Wonen. Door corona is dit wat verder in de tijd naar achteren geschoven (begin 2022). De voorbereiding heeft plaatsgevonden door Architectuurcentrum AORTA in opdracht van programma's Versnelling Woningbouw en Gezonde Leefomgeving.

#### **- Platform Wonen – mei 2022**

Op 30 mei 2022 vond het seminar *Bouwen aan een gezonde leefomgeving voor iedereen? Het kan sneller!* plaats in het Provinciehuis te Utrecht. Daarin stond het oplossen van het woningtekort in de provincie centraal. Het bouwen van voldoende woningen brengt uitdagingen met zich mee. Van de urgentie om de woningbouw te versnellen zijn alle experts op het gebied van wonen en leefbaarheid overtuigd. Een belangrijke vraag is: hoe kun je dat doen? Een uitgebreidere terugblik en impressieverslag van deze middag is [hier](#) te vinden.

#### **- Platform Wonen – februari 2023**

Op donderdag 9 februari 2023 heeft het Platform Wonen '*Betaalbaar bouwen in de provincie Utrecht. Hoe dan?*' plaatsgevonden. Met ruim 120 aanwezigen, onder meer afkomstig van gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers, banken en adviesbureaus, is de grote woningbouwopgave in de regio besproken. Tot en met 2030 moeten in provincie Utrecht versneld 83.500 duurzame en betaalbare woningen worden gebouwd. Er is stilgestaan bij de vraag op welke manier we dat samen voor elkaar gaan krijgen. Gedeputeerde Rob van Muilekom riep partijen op het vertrouwen uit te spreken om elkaar te vinden, hulp te vragen en van elkaar te leren. Een impressieverslag met een terugkoppeling van de plenaire onderdelen en de verschillende workshops is [hier](#) te vinden.

#### **- Website Versnelling Woningbouw**

Daarnaast wordt de [website versnelling woningbouw](#) gebruikt als kennisportaal o.a. over het versterken van het sociale en middensegment. Hier is o.a. het webdossier middenhuur terug te vinden.

### **Stimulering van betaalbaar bouwen**

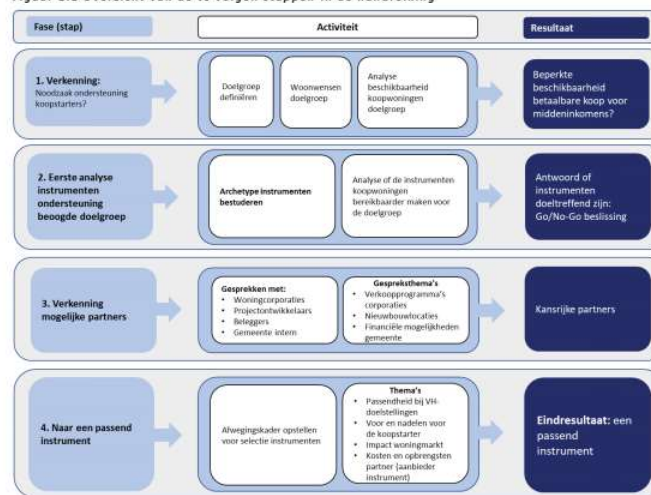
Huishoudens in de provincie Utrecht met een laag-en middeninkomen zijn steeds minder goed in staat om een koopwoning gefinancierd te krijgen. Mede door het toenemende woningtekort is al jaren sprake van een sterke prijsstijging van woningen. Met betrekking tot financieringsmogelijkheden van betaalbare koop (waarbij Koopgarant één van de vormen is) zijn vanuit het programma Versnelling Woningbouw de ontwikkelingen in Nederland gevolgd. In 2022 is er invulling gegeven aan de motie 'Koopwoningen voor lage en middeninkomens', die op 8 juli 2021 is aangenomen, door opdracht te geven aan adviesbureau STEC om te onderzoeken (1) welke mogelijkheden lage en middeninkomens

momenteel hebben om een woning te kopen en (2) welke instrumenten er zijn om de financierbaarheid van koopwoningen te verbeteren. Verder zal nog nader onderzoek plaatsvinden naar een eventuele grotere rol voor de provincie, met toepassing van KoopGarant of KoopSmarter. In dit onderzoek wordt ook de enorm veranderde woningmarkt in 2022 meegenomen. Die verandering is veroorzaakt door o.a. de stijging van de hypotheekrente. Dit heeft gevolgen op de inzet van de genoemde instrumenten. Daarnaast heeft het Rijk aangegeven een soort gelijk instrument te gaan ontwikkelen en implementeren, namelijk het Nationaal fonds betaalbare koopwoningen. Deze ontwikkelingen volgen we op de voet en worden meegenomen in het nader onderzoek en advies dat in de loop van 2023 opgesteld wordt.

In het laatste kwartaal van 2022 is het programma Versnelling Woningbouw gevraagd door het Rijk om zitting te nemen in de expert/klankbordgroep voor de totstandkoming van de handreiking/afwegingskader voor gemeenten over instrumenten voor betaalbare koop voor (koop)starters. Begin 2023 is dit afwegingskader opgeleverd en ook gepresenteerd op het Platform Wonen van 9 februari 2023.



Figuur 1.1 Overzicht van de te volgen stappen in de handreiking



## Doorstroming

Het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt is een pijler in het programma VW. Hiermee wordt onderstreept dat de provincie niet alleen focust op het toevoegen van nieuwe woningen, maar dat ook gewerkt wordt aan een optimalisering van de bestaande woningvoorraad. Er is immers niet alleen een kwantitatieve opgave op de woningmarkt, maar ook een kwalitatieve. De doorstroming stagneert waardoor er gebrek is aan het juiste aanbod. Eerder zijn effecten van doorstroommaatregelen op verhuisketens in kaart gebracht; is onderzocht wat achterliggende motieven van mensen zijn om al dan niet te verhuizen, is gestudeerd op mogelijke oplossingsrichtingen en is er een Challenge Doorstroming geweest.

### Challenge Doorstroming

De opzet van de Challenge was om doorontwikkeling van ideeën en samenwerking tussen partijen te stimuleren, om zo schaalbare én realistische oplossingen te oogsten. De Challenge was in het najaar van 2021 voor iedereen opengesteld: particulieren en professionals. Op 27 januari 2022 zijn de winnaars van de Challenge bekend gemaakt. Vanuit een deskundige jury van professionals uit de publieke en private sector is een top 3 van initiatieven geselecteerd. Daarnaast is er afzonderlijk een stimuleringsbudget door de provincie Utrecht uitgereikt. De winnaar van de eerste prijs uit het juryrapport betrof de Doorstroomtrein van Floqz; een initiatief gericht op het stimuleren van lokale verhuisketens. Vanuit de provincie is het initiatief van Tellers en Benoemers benoemd als winnaar van het stimuleringsbudget.

Het initiatief richtte zich op het meetbaar maken van de mate van doorstroming in de Utrechtse gemeenten. Voor meer informatie over de challenge, zie ook: [Challenge Doorstroming | Versnelling woningbouw](#). Met beide winnaars van de Challenge, zowel Floqz als Tellers en Benoemers, is in 2022 een vervolgtraject gestart.



*Bekendmaking van de winnaars van de Challenge Doorstroming*

- Vervolgtraject: winnaar Stimuleringsbudget: Tellers en Benoemers

Begin 2023 is met Tellers en Benoemers de laatste fase ingegaan van de oplevering van de doorstroomindicatoren per gemeente. Deze zijn verwerkt in een overzichtelijk dashboard inclusief management summary. Dit betekent dat alle gemeenten inzicht hebben in de mate van doorstroming in hun gemeente op de koopwoningmarkt. Het eerste peilmoment was januari 2023, de tweede update vindt plaats aan het einde van het jaar. In de management summary worden de meest opvallende resultaten van gemeenten binnen de provincie Utrecht besproken. Daarnaast worden in de management summary diverse handvatten geboden om de doorstroming te bevorderen. De verwachting is dat het dashboard begin juni 2023 wordt opgeleverd.

- Vervolgtraject: winnaar juryrapport: Floqz, De Doorstroomtrein

De Doorstroomtrein richt zich op het creëren van lokale verhuisketens. Daarmee kunnen meer inwoners in bepaalde wijken of buurten passender wonen. Begin 2023 is door de initiatiefnemer een subsidieaanvraag ingediend. In de subsidieaanvraag is een verzoek gedaan tot subsidiering van een traject voor het vinden van geschikte wijken/buurten en woningen die als startwoning kunnen dienen en voor het vinden van de potentieel verhuisgeneigden die hun woning willen aandragen als startwoning. Dit alles is uitgewerkt in 5 onderzoeksvragen.

## **Financiën**

In de verslagperiode is aan bovenstaande onderwerpen ca € 635.000 besteed, grofweg in te delen in:

- Nieuwe woonvormen, flexwonen, doorstroming € 190.000
- Monitoring, kennisdelen € 210.000
- Inhuur, aanvullende/ tijdelijke inzet programmateam € 215.000
- Woondeals € 20.000

## 7. Werkzaamheden voor Monitoring

*In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de activiteiten die in de afgelopen periode zijn uitgevoerd in het kader van het uitbouwen en up-to-date houden van zowel de Monitor Wonen als de Planregistratie Wonen (plancapaciteit).*

### 7.1 Planregistratie Wonen

Begin 2022 is de [Planregistratie Wonen](#) opgeleverd. Dit platform dient ter registratie van alle woningbouwplannen in de Provincie Utrecht. Het platform is in eigen beheer genomen door de provincie Utrecht, in tegenstelling tot zijn/haar voorganger: de Planmonitor Wonen. Dit betekent dat we makkelijker kunnen inspelen op updates, en bijvoorbeeld belangrijke variabelen voor de ondertekende Woondeals in 2023 kunnen toevoegen. Gemeenten gebruiken dit platform nu allemaal voor de registratie van woningbouwplannen. De provincies Utrecht en Zuid-Holland zijn koploper bij de ontwikkeling van de Planregistratie Wonen. Andere provincies hebben zich inmiddels ook aangesloten bij dit platform.

In 2022 is verder gewerkt aan de datakwaliteit van de geregistreerde woningbouwplannen. Meer woningbouwplannen zijn openbaar gemaakt, de plannings zijn bijgewerkt en de prijscategorieën zijn verder aangevuld. In samenwerking met gemeenten ontwikkelen we de Planregistratie door. Het platform voorziet de gemeenten van overzichtelijke dashboards en exports ter ondersteuning voor bijvoorbeeld rapportages richting gemeenteraad en wethouder. Deze dashboards en exports worden momenteel geoptimaliseerd. Medio 2023 is een sessie gepland om gezamenlijk met 26 gemeenten de behoeften en mogelijkheden te bespreken.

De Planregistratie Wonen dient als uitgangspunt voor vele trajecten, het proces van regionaal programmeren (leidend tot het Provinciaal Programma Wonen en Werken) en zoals eerder genoemd, de Woondeals. Daarnaast wordt er steeds meer aandacht besteed aan de woningbouwplannen. Voor vele thema's is de bouw van woningen van belang: de energietransitie, mobiliteitsvraagstukken en de problematiek met stikstof- en netcongestie.



## Plancapaciteit

### 7.2 Monitor Wonen

Op de [monitor Wonen](#) worden trends- en ontwikkelingen van de Utrechtse woningmarkt ontsloten. Cijfers over de woningvoorraad, de gerealiseerde woningen (anders dan de plannen), de huur- en koopmarkt en bevolkingsontwikkelingen worden hier bijgehouden. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan relevante onderzoeken, vanuit de provincie Utrecht en haar partners. Ook dit platform is in beheer bij de provincie Utrecht zelf.

In 2022 en 2023 zijn er verschillende updates aan de monitor Wonen geweest. Alle drie de ondertekende Woondeals zijn op dit platform te vinden. Binnenkort wordt de monitor Wonen ook hét platform waarop de voortgang van de Woondeals wordt bijgehouden. Ook is er belangrijke informatie te vinden over het traject van regionaal programmeren. Hierover zijn en worden afspraken gemaakt met de drie regio's U10, Amersfoort en Foodvalley.

## 8. Overzicht van ingezette instrumenten, financiën en organisatie

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van met welk type instrumenten welke financiële inzet is gepleegd en hoe de inzet van instrumenten georganiseerd is.

### Instrumenten

In het programmaplan van het programma VW zijn de categorieën instrumenten onderscheiden:

1. Inzet van expertise en meedenkkraft.
2. Beschikbaar stellen van financiële middelen.
3. Bevorderen van samenwerking.
4. Bijdragen aan kennisdeling en monitoring.
5. Signaleren en agenderen van thema's of vraagstukken.

Onze inzet is hierbij gericht om uit te gaan van het vraagstuk waarbij we een passend ondersteuningsinstrumentarium zoeken.

### Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling Woningbouw en Expertnetwerk TEMPO

Vanuit het programma VW pakken we onder meer de rol als stimulator en facilitator om de woningproductie op te voeren. We helpen gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars om woningbouwprojecten van de planfase naar de uitvoering te brengen. Naast investeringssubsidies bieden we bijvoorbeeld expertise aan in de vorm van Flexpoolgelden en de inzet van het expertnetwerk [TEMPO | Versnelling woningbouw](#).

Met Flexpoolgelden kregen gemeenten subsidie om zelf tijdelijk aanvullende expertise in te huren. Het expertnetwerk TEMPO, dat in de loop van 2022 is opgericht, kon op aanvraag gratis ingezet worden door gemeenten en woningcorporaties voor kortlopende trajecten zoals een projectcheck, een adviesgesprek, een brainstormsessie of het doorlopen van een projectcasus. Het is bedoeld om met extra denkkraft een (vastgelopen) ontwikkeltraject (weer) op gang te krijgen.

We zien dat deze instrumenten door onze partners gewaardeerd worden en dat het 'inzetten van expertise en meedenkkraft' als een groot succes aangemerkt kan worden. Met name de flexpoolgelden zijn in 2022 veelvuldig aangevraagd door gemeenten. De inzet van het expertnetwerk TEMPO zal de komende tijd waarschijnlijk ook meer gevraagd worden. Door de uitvoering van de woondeals komt namelijk nog meer nadruk te liggen op de begeleiding en ondersteuning vanuit de provincie rondom het verminderen van de risico's en knelpunten bij bouwplan- of gebiedsontwikkelingen.



*Het TEMPO – expertnetwerk voor versnelling van de woningbouw*

Investeringssubsidies (via de uitvoeringsverordening subsidie Versnelling Woningbouw) worden in toenemende mate gekoppeld aan investeringen van andere overheden, met name het Rijk. Het beschikbaar stellen van financiële middelen waarmee geld met geld wordt gemaakt helpt! Deze werkwijze past goed bij het programma doordat met deze vorm van cofinanciering vaak 'geld met geld gemaakt wordt' en grote belemmeringen bij omvangrijke woningbouwprojecten weggenomen kunnen worden. Het gaat hierbij om publieke financiële tekorten door onder andere infrastructurele ontsluiting van woningen, inrichting openbare ruimten, betaalbaar maken van woningen of uitplaatsen van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw.



**Aanvraag subsidie: Versnelling Woningbouw**

**Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling Woningbouw**

**Doel van het formulier**

Indienen van een aanvraag kan met een digitaal formulier middels E-herkenning. U kunt het formulier ook per mail of post sturen. U krijgt dan na het digitaal invullen van het formulier een PDF uitdraai van uw invoer. Deze kunt u ondertekenen en digitaal per mail zenden aan [subsidies@provincie-utrecht.nl](mailto:subsidies@provincie-utrecht.nl). Stuur uw formulier **alleen ondertekend** per post als één van de voorgaande mogelijkheden niet lukt of kan.

**Informatie over het digitale formulier**

- Vragen die voorzien zijn van een sterretje (\*) moet u verplicht invullen.
- Sommige vragen zijn voorzien van een ⓘ. Door de muis hierover te bewegen ziet u een toelichting.
- Tijdens het invullen kunt u voor- en achteruit bladeren met de knoppen 'Verder' > en < 'Terug'.
- Vragen over het project dienen zo kort en bondig mogelijk te worden ingevuld. Nadere toelichting kunt u opnemen in het projectplan dat u bij de aanvraag voegt.
- U kunt het ingevulde formulier tussentijds opslaan met de gelijknamige knop. U kunt dan op een later tijdstip de rest van het formulier invullen.
- Nadat u op 'verzenden' hebt gedrukt ontvangt u automatisch een bevestiging dat uw aanvraag is verzonden. Vervolgens ontvangt u automatisch een registratiebevestiging.
- U bent verantwoordelijk voor het bijvoegen van virusvrije bestanden. Aanvragen die een virus bevatten worden automatisch geweigerd.
- Als u geen registratiebevestiging heeft ontvangen na het verzenden van uw aanvraag neem dan even contact op (zie in het formulier onder 'Vragen of contact').
- De totale omvang van alle bijlagen die u bij deze aanvraag upload mag maximaal 20 MB bedragen. Is dit hoger dan 20 MB dan kan de verzending mis gaan.

**Formulierkeuze in verband met de ondertekening ervan**

De provincie Utrecht ontvangt uw aanvraag bij voorkeur digitaal ondertekend met eHerkenning. Hiermee kan uw aanvraag sneller in behandeling worden genomen dan bij ondertekening op traditionele wijze met een gewone handtekening en verzending per post. eHerkenning is een ondertekeningmiddel voor bedrijven en ondernemers, net als DigiD dat voor particulieren is. Lees de [toelichting](#) of raadpleeg de [website eHerkenning](#).

*Voorblad van aanvraag formulier subsidie versnelling woningbouw*

Het bevorderen van kennisdelen en signaleren van vraagstukken vindt met name plaats via de website [Versnelling Woningbouw in de provincie Utrecht | Versnelling woningbouw](#), het 4x per jaar verspreiden van een nieuwsbrief, het plaatsen van nieuwsberichten op sociale media en door middel van het organiseren van bijeenkomst zoals Platform Wonen.



*Platform Wonen d.d. 9 februari 2023*

**Financiën**

In 2022 is een groot beroep gedaan op de provincie door gemeenten. De verdeling van de bestedingen in 2022 en 2023 is (bedragen x € 1.000):

	2022	2023 – Q1	totaal	%
Subsidies	7.597	501	8.099	68%
Flexpool-subsidies	2.736	-	2.736	23%
Woondeals	-	20	20	-
Algemeen	747	234	980	8%
<b>Totaal</b>	<b>11.080</b>	<b>755</b>	<b>11.835</b>	

VERSNELLING  
WONINGBOUW IN DE  
PROVINCIE UTRECHT





In de provincie Utrecht maken overheden, woningcorporaties en marktpartijen zich samen sterk voor de aanpak van het woningtekort. We bundelen onze slagkracht, creativiteit en innovatievermogen. Zo bouwen we aan een provincie waarin iedereen een passende woning kan vinden. Via deze nieuwsbrief houden wij contact met u als partner in de Utrechtse woonaanpak. Blijf op de hoogte en doe mee!



Woningen in aanbouw.

**Oorlog in Oekraïne heeft invloed op woningbouw**

De oorlog in Oekraïne heeft effect op de woningbouw. Door de oorlog zijn de olie- en gasprijzen fors gestegen, waardoor de bouwkosten toenemen. Daarnaast worden materialen als hout, ijzer en staal steeds duurder en is er sprake van lange levertijden waardoor de woningbouwproductie vertraagt. Ook de krapte op de arbeidsmarkt speelt de bouw parten: er is inmiddels een ernstig tekort aan bouwvakkers en technisch personeel.

*Onderdeel uit Nieuwsbrief d.d. voorjaar 2022*

## Organisatie

De organisatie van het programma opereert als een matrix onderdeel tussen de lijnorganisatie-onderdelen. Voor het bereiken van de doelstelling in het programma zijn diverse expertises uit de lijnorganisatie nodig die voor de periode van het programma zijn samengebracht in het programmateam. Samenwerking en input is nodig vanuit de inhoudelijke expertises over woningbouw, volkshuisvestingsvraagstukken en verduurzaming van de woningbouw. Ook project- en procesmatige expertises bij woningbouwprojecten, en ondersteunende expertises zoals communicatie, control en administratie, is nodig om tot goede resultaten te komen. Daarnaast is intensief samengewerkt met bijvoorbeeld de teams van Gezonde Leefomgeving, Ruimtelijke Ordening, het Kansmakersteam, Natuur & Landschap, Groen Groeit Mee, Klimaatadaptatie en Energietransitie.

In het jaar 2022 was het nog grotendeels werken in het Corona-tijdperk met veel afstemming op afstand wat de werkzaamheden van het programma bemoeilijkte.

Ten slotte werd ook duidelijk dat de organisatie van het programma de komende periode mee zou moeten gaan bewegen met de veranderde en meer intensieve rol van de provincie bij het aanjagen van de woningbouwopgave, met meer regionale coördinatie en een nog grotere ondersteuningsvraag bij de concrete uitvoering van woningbouwprojecten. Het wendbaar en adaptief invullen van de inhoudelijke opgave vraagt ook een wendbare organisatie.

## 8. Doorkijk naar (de rest van) 2023

De kaders en de programma-opdracht voor de komende periode zijn met de ondertekening van de regionale Woondeals helder verwoord. De rol en taak van de provincie bij de woningbouwopgave wordt de komende jaren steeds omvangrijker door de ondertekening van de woondeals maar ook door de aankomende Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De rijksbijdragen aan de provincie worden in 2023 en 2024 daarom verder aangevuld om de omvangrijkere rol en taak goed uit te kunnen voeren.

Het programma Versnelling Woningbouw is een adaptief programma waardoor het steeds mee kan bewegen met nieuwe typen instrumenten en soort inzet vanuit de provincie. Want zoals bij de inleiding al aangegeven, spelen steeds andere belemmerende factoren een rol bij de versnelling van de woningbouw, waarvan een deel niet provinciaal of zelfs landelijk te beïnvloeden is zoals rentestijgingen, kostenstijgingen, personeelstekorten, stikstofbelemmeringen en netcongestie. We blijven ook in 2023 werken aan instrumenten om de gevolgen van deze factoren te verzachten. Met veel advisering op maat en bijvoorbeeld de inzet flexpoolmiddelen of mogelijk garantstellingen bij start bouw. Daarnaast werken we in 2023 ook verder aan (nieuwe) instrumenten om de maatschappelijke opgave om de bouw betaalbaar en duurzaam uit te voeren, voortvarend (versneld) uit te kunnen voeren.

De woondeals zorgen in 2023 voor een sterke notie bij de gemeenten van de urgentie van de opgave en de noodzaak van het gezamenlijk met de ontwikkelende en bouwende partners (regionaal) oppakken van de knelpunten. De provincie (en dus met name het programmateam) krijgt hierin een meer coördinerende en regisserende rol.

Regionale Versnellingstafels die zijn benoemd in de woondeals, zullen in de loop van 2023 operationeel gaan worden. Momenteel wordt gezocht naar de juiste vorm en samenstelling. En ook dit zal een proces zijn van uitproberen en aanpassen. Het uitgangspunt voor de Versnellingstafels is dat provincie, regio, gemeenten en zeker ook bouwende partijen deelnemen aan deze tafel. De opzet is dat actuele knelpunten besproken worden die meerdere gemeenten en/of ontwikkelende partijen ervaren bij de voorbereiding van de uitvoering van woningbouwprojecten waarbij ook oplossingsrichtingen en experimenten op tafel komen.

Naast de Versnellingstafels is de provincie er via het programmateam op gericht om de projecten die in de woondeals zijn opgenomen, intensief te volgen en om naast de gemeenten te staan om te helpen de voortgang te bespoedigen. In de woondeals (en in de aankomende Wet versterking regie op de Volkshuisvesting en het programma Thuis voor Iedereen) is ook meer aandacht voor doelgroepen beleid.

De monitor wordt voor deze onderdelen ook uitgebreid, zodat ook meer zicht is op waar voor welke doelgroepen gebouwd wordt en waar wanneer welke typen knelpunten optreden die voor vertraging of stopzetten zorgen. Met deze voortgangsbewaking wordt inzichtelijk of de ondersteuning en interventies doeltreffend zijn geweest en of het wenselijk is om de aanpak van het programma Versnelling Woningbouw verder te intensiveren of aan te passen.