



Voortgangsrapportage Programma Versnelling Woningbouw 2023

mei 2024

Inhoud

Inleiding.....	3
Managementsamenvatting.....	4
1. Opdracht van het programma 2021-2024 / Woondeals 2022-2030.....	6
2. Effecten van werkzaamheden	8
2.1 Behaalde resultaten	8
2.2 Geplande opleveringen 2023	9
3. Uitvoering gericht op de versnelling van de woningbouw.....	10
3.1 Regioniveau	10
3.2 Gemeenteniveau	10
3.3 Informeren en kennisdelen	11
3.3 Kader van knelpunten	13
3.5 Financiële ondersteuning van woningbouwprojecten.....	14
4. Uitvoering specifiek gericht op betaalbare en toekomstbestendige woningbouw.....	16
4.1 Betaalbare Woningbouw stimuleren, ondersteunen en kennisdelen	16
4.2 Toekomstbestendige Woningbouw stimuleren, ondersteunen en kennisdelen.....	16
5. Overzicht van ingezette financiële middelen en de organisatie	19
5.1 Financiën	19
5.2 De organisatie.....	20
6. Vooruitblik en vervolgstappen	21
Bijlage 1 Activiteiten per gemeente	22
Activiteiten regio U16.....	22
Activiteiten regio Amersfoort.....	27
Activiteiten regio Foodvalley.....	29
Bijlage 2 Geplande (en gerealiseerde) opleveringen 2023-2030	30
Bijlage 3 Overzicht van instrumenten	34

Inleiding

Voor de versnelling van de woningbouw is in 2020 een provinciaal programma vastgesteld voor de periode 2021-2024, met als doel de realisatie van 10.000 woningen per jaar in de provincie waarvan ten minste 50% in het betaalbare segment. Met het Programma Versnelling Woningbouw (PVW) ondersteunen we gemeenten, woningbouwcorporaties en marktpartijen om woningbouwprojecten sneller van de planfase naar de uitvoering te brengen. Ons programmateam bestaat uit 20 medewerkers en werkt nauw samen met interne collega's van verschillende disciplines en externe partners die betrokken zijn bij de woningbouwopgave.

De maatschappelijke opgave om voldoende betaalbare en duurzame woningen te bieden blijft de komende jaren groot. Op basis van de Nationale Woon- en Bouwagenda die in 2022 verscheen, zijn in 2023 drie regionale woondeals gesloten om hier afspraken over te maken met alle regionale stakeholders. Dit rapport informeert u over de voortgang van het PVW in 2023. We bieden inzicht in onze activiteiten, lopende initiatieven, tevredenheid van onze partners en mogelijke verbeterpunten.

Managementsamenvatting

In 2023 zijn de omstandigheden in de woningbouw sterk aan verandering onderhevig geweest: de stijging van de (hypotheek) rente, inflatie, stijging van bouwkosten en de voortdurende personeelstekorten hebben hun weerslag op wat er gebouwd kon worden. Factoren als stikstofbelemmeringen en netcongestie drukken daarnaast nog steeds hun stempel op de mogelijkheden die er zijn om woningen te bouwen. Deze omstandigheden zetten de woningbouw flink onder druk.

Door de inzet vanuit het PVW zijn veel woningbouwprojecten versneld. Echter door de complexe omstandigheden heeft dit niet geresulteerd in het behalen van de doelstelling van 10.000 woningen per jaar, maar wel het voorkomen van een sterke daling van de woningbouwproductie.

Enkele cijfers, meetbare effecten en doelstellingen

In 2023 zijn 5.951 nieuwbouwwoningen opgeleverd en waren er 1.409 overige toevoegingen (zoals kantoortransformaties of woningsplitsingen). Dit telt op tot 7.360 bruto nieuwbouwwoningen.

In totaal is in 2023 ruim 6 miljoen euro besteed aan de ondersteuning van woningbouwprojecten, waarvan ruim 3 miljoen euro aan flexpoolmiddelen. Van de 26 gemeenten maakten 15 gebruik van een of meer subsidiemogelijkheden van de provincie. De gemeenten Stichtse Vecht, Utrecht, De Ronde Venen en Nieuwegein behoorden in 2023 tot de top-4 van grootste ontvangers. In 2021-2022 waren dat Amersfoort en Veenendaal.

Woondeals

In maart 2023 zijn met het Rijk, de 26 gemeenten en 18 woningbouwcorporaties drie woondeals ondertekend voor de regio's U16, Amersfoort en Foodvalley. Opgeteld zijn in de woondeals afspraken gemaakt over het toevoegen van bijna 84.500 woningen in de periode 2022-2030, waarvan 2/3 in het betaalbare segment. Dit aantal ligt hoger dan het aantal van 83.500 woningen uit het provinciale bod van 2022. Een groot deel van jaar is besteed om de uitvoering van de drie regionale woondeals in te richten met governance, bestuurlijke overleggen en een 15-tal werkgroepen. Dat vroeg het nodige papierwerk. Elke regio heeft nu een eigen bestuurlijk overleg en ambtelijk overleg waarin alle woondealpartners (al dan niet indirect) zijn vertegenwoordigd. De nadruk ligt op het bewaken (en aanjagen) van de voortgang van de afspraken en om de juiste actie te ondernemen om de kritische succesfactoren op orde te brengen. 2023 stond grotendeels in het teken van het inventariseren van knelpunten bij gemeenten en het opzetten van een monitoringssysteem. Dit is inmiddels op de rit gezet. De provincie is een belangrijke speler in het overleg in de regio's, en maakt deel uit van het kernteam Woondeal, dat elke regio kent.



Rob van Muilekom bij de ondertekening van de woondeals / Foto: Rick Huisinga

Intensivering

Om de doelstellingen te halen is een sterke intensivering van de financiële en ambtelijke inzet nodig. De verdere uitwerking vindt in 2024 plaats door in afstemming met de gemeenten, regio's en versnellingstafels belemmeringen zo veel als mogelijk weg te nemen zijn. De aanvullende middelen uit het Coalitieakkoord 2023-2027 zijn daarbij essentieel.

Eind 2024 wordt met deze ingrediënten een vervolg op het huidige Programmaplan 2021-2024 opgesteld voor de periode 2025-2030, om zo nadere invulling te geven aan de intensieve rol van de provincie in de resterende periode van de Woondeals.

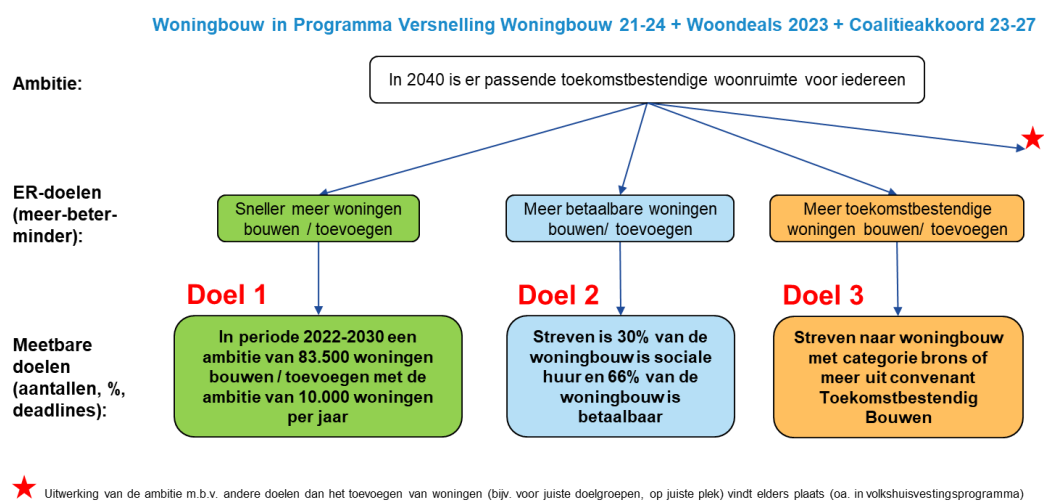
1. Opdracht van het programma 2021-2024 / Woondeals 2022-2030

Doelstellingen voor het Programma Versnelling Woningbouw

Met het PVW helpen we gemeenten, woningbouwcorporaties en marktpartijen om woningbouwprojecten sneller van de planfase naar de uitvoering te brengen. Het vormt een stimuleringsprogramma om de doelen van de provincie dichterbij te brengen.

Samengevat is het hoofddoel vanuit het programma en de woondeals: de toevoeging van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, met in totaal 83.500 woningen in periode 2022-2030. Daarbij is de ambitie om 2/3 in het betaalbare segment te realiseren en te streven naar minimaal het niveau brons uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Deze 3 doelstellingen worden hierna verder toegelicht.

In Bijlage 3 staat een overzicht waarin de 3 doelstellingen verder zijn uitgesplitst in subdoelen.



Doelstelling 1: 83.500 woningen bouwen

De eerste doelstelling van het PVW is de toevoeging van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, met in totaal 83.500 woningen in periode 2022-2030. Aanvullend op de programmadoelen gelden de afspraken uit de woondeals. In de woondeals zijn met rijk, provincie en gemeenten afspraken gemaakt over de bouw van 84.451 woningen in de periode 2022-2030. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het provinciale bod van 83.500 dat in 2022 aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is aangeboden.

Aantallen geplande woningen in woondeals

	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U16	Totaal Provincie Utrecht
Periode 2022-2025	7.785	3.092	29.844	40.721
Periode 2026-2030	9.942	2.463	31.325	43.730
Totaal	17.727	5.555	61.169	84.451

Doelstelling 2: Betaalbaarheid

In de woondeals is afgesproken dat iedere gemeente ernaar streeft om 2/3 betaalbaar te bouwen vanaf 2025. Daarvoor zijn landelijk de onderstaande prijsgrenzen bepaald. De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Doelstelling 3: Convenant Toekomstbestendig Bouwen - Zilver

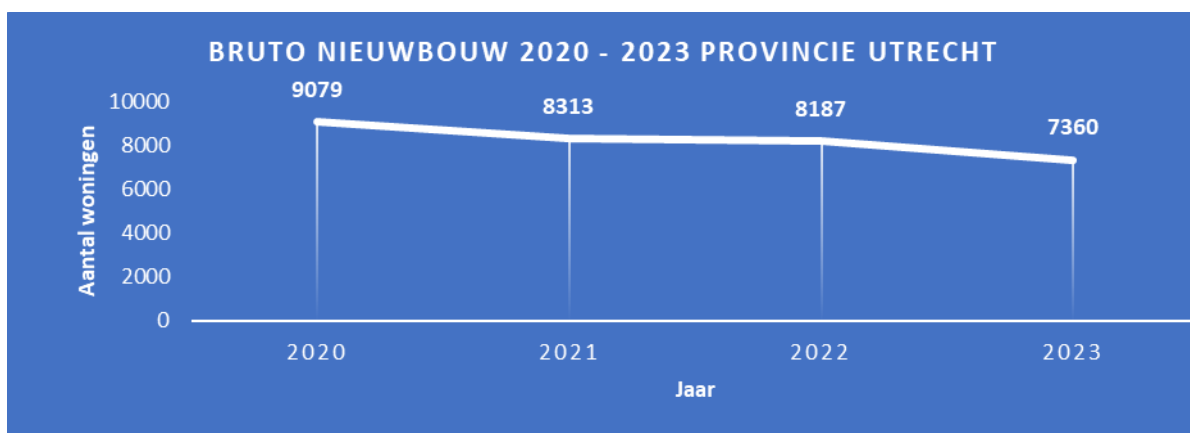
De doelstellingen in het convenant zijn te onderscheiden in de categorieën Brons, Zilver en Goud, met een oplopend ambitieniveau. Gemeenten hebben zelf getekend voor een bepaald ambitieniveau en de provincie heeft getekend voor het ambitieniveau Zilver. In het nieuwe Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) is afgesproken dat we de gemeenten ondersteunen om in 2025/2026 te streven naar een ambitieniveau zilver en /of goud. Meer informatie is te vinden op toekomstbestendigbouwen.nl.

2. Effecten van werkzaamheden

2.1 Behaalde resultaten

De beoogde doelstellingen van het programma en in de afspraken in de woondeals gaat uit van het aantal bruto nieuwbouwwoningen. Dit aantal verwijst naar het totale aantal nieuwgebouwde woningen dat in een bepaalde periode is voltooid, ongeacht of er elders woningen zijn gesloopt.

In totaal zijn in 2023 5.951 nieuwbouwwoningen opgeleverd en waren er 1.409 overige toevoegingen (zoals kantoortransformaties of woningsplitsingen). Dit telt op tot 7.360 bruto nieuwbouwwoningen. Additioneel zijn 127 flexwoningen opgeleverd. De oorzaken hiervan zijn divers en verschillen van project tot project. Naast het achterblijven van structurele Rijksbijdragen, worden belemmeringen ondervonden door onvoldoende dekking voor onrendabele toppen, tekort aan ambtelijke capaciteit, netcongestie, beperkte investeringsruimte bij woningcorporaties, vertragende bezwaarprocedures, achterblijvende mobiliteitsinvesteringen, onvoldoende stikstofruimte en drinkwatervoorziening. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.



Dit aantal woningen is lager dan de in het programmaplan beoogd is en loopt ook achter bij de woondeal-ambitie om te komen tot 83.500 toegevoegde woningen in de periode 2022-2030. Tot nu zijn er in de woondealperiode (2022 en 2023) 15.547 woningen opgeleverd (bruto). Om de doelen te kunnen halen betekent dit dat voor de periode 2024-2030 (7 jaar) nog een kleine 68.000 woningen toe te voegen zijn. Dit is een grote opgave en stelt ons voor grote uitdagingen om dit te kunnen realiseren.

Gemeenten en woningbouwcorporaties geven aan dat onze inbreng leidt tot het versneld uitvoeren van woningbouwprojecten. Zo heeft de samenwerking met en subsidie van de provincie er onder andere voor gezorgd dat onderstaande projecten in 2023 van start zijn gegaan:

- De bouw van 310 woningen in de Kop van Isselt, Amersfoort waarbij een bedrijf verplaatst wordt naar een andere locatie.
- In afstemming met omwonenden kon het woningbouwproject Liendert West, Amersfoort met een groenere invulling doorgaan en de bouw van 120 woningen starten.
- De plaatsing van 36 (in 2024 aan te vullen tot 52) flexwoningen in Wijk bij Duurstede.
- De realisatie van 50 voornamelijk sociale huurwoningen in Het Franse Gat in Veenendaal.

In Bijlage 1 staat een overzicht van alle samenwerkingen geordend naar regio en gemeente.

Een belangrijke aantekening hierbij is dat er bij woningbouw altijd 'vertraging op de lijn' zit als het gaat om de relatie tussen ingreep en effect: de oplevering van woningen vindt in de regel namelijk pas

gemiddeld twee tot vier jaar na de inspanningen plaats. Cijfers over de opleveringen in 2023 zeggen daarom niet zoveel over de effectiviteit van de inspanningen in 2023. De effecten van de inspanningen in 2023 zijn op zijn vroegst in 2025 terug te zien in projecten die dan worden opgeleverd. Uiteraard monitoren we nauwgezet dat onze inspanningen tot een (versnelde) startbouw leiden. Tussen startbouw en uiteindelijke oplevering zit in de regel anderhalf tot twee jaar. Daarnaast blijft het bij een programmatische aanpak altijd onzeker of de uitgevoerde acties en maatregelen in meer of mindere mate hebben bijgedragen aan het behalen van de doelstellingen. Bij bijdragen aan de onrendabele top van projecten die tot dan toe op een 'no-go' stonden is dat duidelijk aan te wijzen, zoals bij de 2 projecten op de vorige pagina. Van andere instrumenten is dit niet altijd in dezelfde mate concreet vast te stellen.

2.2 Geplande opleveringen 2023

Om een indicatief beeld van de te verwachten opleveringen voor de eerstkomende jaren kijken we naar de afgegeven omgevingsvergunningen van 2022 en 2023.

Voor de provincie Utrecht werden voor nieuwbouwwoningen in 2022 totaal 6.639 omgevingsvergunningen afgegeven en in 2023 7.121 omgevingsvergunningen. Dit is minder dan in de periode 2019-2021, maar niet zo'n grote daling als het landelijke beeld (landelijk 15% minder in 2023 t.o.v. 2022) laat zien. De stijging in 2023 in de provincie Utrecht is zelfs opvallend positief afwijkend van het landelijk beeld. Dit wordt met name veroorzaakt door een paar grote projecten in de gemeente Utrecht.

Jaar	Omgevingsvergunningen
2015	6.007
2016	6.993
2017	8.037
2018	6.570
2019	7.185
2020	7.505
2021	7.239
2022	6.639
2023	7.121 (voorlopig cijfer)

In het licht van deze cijfers is forse inzet van het PVW nodig om de doelstellingen te halen. Nu is het aan de gemeenten, woningcorporaties en bouwpartners om met de ondersteuning van de provincie ook de komende tijd tot versnelling van het bouwtempo te komen.

Voor een overzicht van de geplande opleveringen in de resterende Woondeal periode verwijzen we naar Bijlage 2.

3. Uitvoering gericht op de versnelling van de woningbouw

3.1 Regioniveau

Woondeal-overleggen

Voor de uitvoering van de drie regionale woondeals is in 2023 een governance ingericht bestaande uit bestuurlijke overleggen. Elke regio kent zowel een bestuurlijk overleg als een ambtelijk overleg waarin alle woondealpartners (al dan niet indirect) zijn vertegenwoordigd. Deze overlegstructuren zijn bedoeld om de voortgang van de afspraken te bewaken en actie te ondernemen om de kritische succesfactoren op orde te brengen. In de regio's Amersfoort en U16 zijn in 2023 ook regelmatig op directieniveau overleggen geweest, ter voorbereiding op de bestuurlijke overleggen. De overleggen in 2023 stonden grotendeels in het teken van het inventariseren van knelpunten bij gemeenten en het opzetten van een monitoringssysteem. Vanuit het PVW zijn diverse knelpunten direct opgepakt. In december 2023 heeft een bestuurlijk voortgangsoverleg plaatsgevonden met de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie en de woondealregio's. Daarbij is ook ingegaan op specifieke initiatieven in de drie regio's, waaronder een onderzoek van de regio U10 naar knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen, waaronder het thema netcongestie.

Versnellingstafels

Conform de afspraken in de woondeals zijn in 2023 in alle drie de woondealregio's versnellingstafels gestart (in regio U16 heet deze de realisatietafel). Daarmee behoort de provincie Utrecht tot de koplopers van Nederland. Aan de versnellingstafels wordt door de woondealpartners samen met marktpartijen gezocht naar oplossingen voor knelpunten in de regionale woningbouw. Vanuit het PVW is een onafhankelijk voorzitter voor de versnellingstafels geselecteerd.

De samenwerking aan de tafels is goed op gang gekomen. Marktpartijen als ontwikkelaars, bouwbedrijven en corporaties komen nadrukkelijk aan het woord. Knelpunten worden benoemd en oplossingsrichtingen verkend. De nadruk ligt daarbij op de repeteerbaarheid van oplossingen: Hoe kunnen andere projecten hier voordeel van hebben van het besprokene. Vanuit de provincie is de monitoring van voortgang de woningbouw in het kader van de Woondeals verder aangescherpt. Hierdoor is het nu mogelijk om snel te zien welke Woondeal(-sleutel-)projecten vertraging op lopen, om vervolgens de oorzaken te bespreken. Daarnaast brengen marktpartijen actief bepaalde projecten in om vertragende oorzaken aan te kaarten. In vervolgspraken wordt dan naar oplossingen gezocht. Aan de Versnellingstafels wordt nadrukkelijk het gesprek met de markt gevoerd. Zaken komen op tafel. We leren elkaars taal te spreken. Het scheidt vertrouwen. Er is een actieve deelname en meer en meer marktpartijen vinden hun weg naar de tafels.

Lobbywerkzaamheden richting het Rijk

In 2023 is er ook gewerkt aan een intensievere samenwerking tussen BZK, IPO en VNG om de woningmarkt vlot te trekken. Daarbij werd in de lobby met name gezocht naar actie en ondersteuning voor belangrijkste randvoorwaarden als netcongestie, capaciteitstekort bij vooral gemeenten, onrendabele top, stroperige beroepsprocedures en stikstofdepositie.

3.2 Gemeenteniveau

De gemeenten Bunnik, Houten en Vijfheerenlanden hebben - in de jaren 2022 en 2023 samen - meer woningen gerealiseerd dan dat in de Woondeals bij hen was opgenomen. De gemeenten Stichtse Vecht, Nieuwegein, Montfoort en Zeist presteren daarbij het minst goed. Deze gemeenten realiseren minder dan de helft van de geambieerde aantallen woningen die in de Woondeal staan opgenomen, voor de betreffende periode. Een kanttekening daarbij is te maken: Statistisch gezien is het beter om een wat langere periode dan twee jaar te hanteren, zodat voorkomen wordt dat grotere projecten die nét niet in dat ene jaar vallen de realisatiecijfers in hoge mate beïnvloeden. De voortgang van de

woningbouw wordt overigens door de provincie twee keer per jaar (in maart en in september) opgehaald in de 26 gemeenten, waarmee een nauwkeurige voortgangsrapportage wordt gemaakt.

Voor een overzicht van onze activiteiten op gemeenteniveau kunt u Bijlage 1 raadplegen.

3.3 Informeren en kennisdelen

Website Versnelling Woningbouw

De [website van het PVW](#) is eind 2023 in een nieuw jasje gestoken. De opzet van de website is zo aangepast dat deze goed aansluit bij de wensen van de gebruiker: gemeenten, woningbouwcorporaties en ontwikkelende partijen. Wat hebben zij van de provincie nodig om te kunnen versnellen? Hoe kan de provincie op een goede manier laten weten welke mogelijkheden in ondersteuning er zijn? Ook hebben we geprobeerd om via de website de gemeenten en woningbouwcorporaties te verbinden met informatie elders (websites, handreikingen, bijeenkomsten elders in het land).

Planregistratie Woningbouw

De Planregistratie Woningbouw is een platform van de provincie Utrecht waarop gemeenten hun woningbouwplannen kunnen registreren. Met de komst van de woondealafspraken is dit platform voor de gemeenten een steeds belangrijker hulpmiddel om overzicht te houden in en sturing te geven aan de voortgang van hun eigen projecten. Ook de provincie kan aan de hand van de halfjaarlijkse input de voortgang van de totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) in beeld houden.

Daarmee hebben we de komende jaren ook een beter beeld voor welke gemeenten of welke woning-categorieën nog bijsturing nodig is om in 2030 de doelstelling te halen. Zie voor het actuele overzicht van de geregistreerde woningbouwplannen: [Planregistratie Wonen](#).

Informatiefolder

Om in één oogopslag duidelijk te maken waar het programma voor staat is een mooie overzichtelijke folder ontwikkeld. Deze folder wordt gebruikt tijdens onze gesprekken en tijdens bijeenkomsten en congressen.



Ontdek het krachtige team achter Versnelling Woningbouw uw partner in woningbouw: Ons toegewijde team van professionals staat paraat om u te ondersteunen bij de uitdagende woningbouwopgave in onze provincie. Wij gaan verder dan alleen subsidies voor extra personeel en expertise of de dekking van onoverdenkbare toppen.

Provincie Utrecht heeft een flinke ambitie als het gaat om de nieuwbouw van toekomstbestendige woningen die voor een aanzienlijk deel ook nog betaalbaar zijn. Deze opgave is niet eenvoudig te realiseren in de 28 Utrechtse gemeenten. Daarom is de provincie in 2021 het programma Versnelling Woningbouw gestart. Het wettelijke raamwerk van de provincie staat klaar voor gemeenten en woningcorporaties in de provincie Utrecht om hen te ondersteunen bij het realiseren van hun uitdagende woningbouwplannen.



Versnel Woningbouw: Profiteer van Subsidies!

Maak gebruik van verschillende provinciale- en rijkssubsidies om uw woningbouwprojecten efficiënt te versnellen.



Provinciale subsidies

Flexpoelregeling voor extra capaciteit en expertise

Voorkom vertraging in de planvoorbereiding door een tekort aan capaciteit. Maak gebruik van de flexpoelregeling voor de inhuur van extra capaciteit en expertise. U selecteert zelf de nodige versterking en wij betalen een jaar 2/3 van de kosten.

Subsidies om tekorten aan te vullen

Ontdek diverse direct beschikbare subsidies binnen het programma Versnelling Woningbouw om het laatste financiële zetje te geven. Denk bijvoorbeeld aan subsidie voor:

- gegoten bouwkosten
- uitbesteding van bedrijven om plaats te maken voor woningbouw
- aanleg van infrastructuur
- onderzoeken

Rijkssubsidies

Ook kunnen wij u wegwijs maken in de mogelijkheden om subsidie aan te vragen bij het Rijk. Wij helpen u graag bij het voorbereiden van de aanvraag.

Woningbouwimpuls (WBI)

- voor bouw van betaalbare woningen starters of mensen met een laag inkomen
- aanvragen door gemeenten afzonderlijk of met elkaar
- programma Versnelling Woningbouw kan meedenken met uw aanvraag

Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT)

- ondersteunt gemeenten bij de financiering van flex- en transformatiewoningen
- oplevering project binnen 12 maanden vanaf de besluitdatum
- aanvragen door gemeenten afzonderlijk

Expertnetwerk uw persoonlijke hulp bij complexe woningbouw vraagstukken



Ons netwerk van externe experts (TEMPO) staat kosteloos ter beschikking voor gemeenten, woningbouwcorporaties en bewonerscollectieven bij knelpunten in het voortraject van woningbouwprojecten. Wanneer specifieke expertise nodig is om deze vraagstukken op te lossen, bieden wij gerichte ondersteuning.

Dank hierbij aan vraagstukken binnen uw woningbouwprojecten op het gebied van:

- netcongestie
- veranderende wetgeving
- ingassing Groen Groek Hec
- stikstofbelemmeringen en kansen
- planeconomie: rekenessie
- participatieaanpak
- natuurinclusief ontwerpen

Expert kennisessies samen aan de slag

Regelmatig organiseren wij - samen met ons expertnetwerk - kennisessies over onderwerpen waar u allemaal mee te maken kunt hebben bij woningbouwprojecten. Tijdens deze sessies gaan we gezamenlijk de diepte in, delen we praktijkervaringen en krijgt u waardevolle nieuwe ideeën en inzichten. Ook een goed moment om uw netwerk uit te breiden met mensen binnen uw eigen vakgebied.



Nieuwsbrieven

Om het PVW beter onder de aandacht te brengen, hebben we ingezet op een hogere frequentie van onze nieuwsbrieven. Hierbij richten we ons enerzijds op het verhaal over de inhoud van het programma en anderzijds op het vieren en delen van successen. Zie bijgaand voorbeeld: [Nieuwbrief oktober 2023](#)

Social media

Interessant nieuws over het PVW delen we vooral via LinkedIn.

Jaarcongres Platform Wonen – februari 2023

Op donderdag 9 februari 2023 organiseerde de provincie het Jaarcongres Platform Wonen met als thema 'Betaalbaar bouwen in de provincie Utrecht. Hoe dan?'. Met ruim 120 aanwezigen, onder meer afkomstig van gemeenten, woningbouwcorporaties, bouwbedrijven, projectontwikkelaars, beleggers, banken en adviesbureaus, is de grote woningbouwopgave in de regio besproken. Gedeputeerde Rob van Muilekom riep tijdens het evenement partijen op 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.

Congres Toekomstbestendig Bouwen in Utrecht – november 2023

Tijdens het tweede event van Toekomst Bestendig Bouwen werd het convenant door tien nieuwe partijen ondertekend, waaronder Triodos en BAM wonen.



In het convenant staan ambitieuze afspraken, strenger dan de huidige wettelijke normen, zodat er sneller, goedkoper en duurzamere woningen gebouwd kunnen worden. De werkgroep achter

Toekomstbestendig Bouwen werkt eraan om van het convenant een landelijke norm te maken. Inmiddels zijn er meer dan 120 organisaties die zich committeren aan de ambities van toekomstbestendig bouwen.

Start Kennissessies met TEMPO netwerk - november 2023

Eind 2023 zijn we gestart met TEMPO-expertsessies voor gemeenten en woningbouwcorporaties. Het idee hierbij is dat we met een of meerdere experts een bijeenkomst organiseren over een onderwerp dat een belangrijke rol speelt bij onze versnellingsopgave. Hiermee brengen we ook de mogelijkheden van het inzetten van de TEMPO-experts beter onder de aandacht.

De eerste bijeenkomst in oktober 2023 ging over het [gemeentelijk grondbeleid](#) en werd goed bezocht. Er was veel interactie met de genodigden. We kijken terug op een geslaagde eerste bijeenkomst.



3.3 Kader van knelpunten

Het handelingsperspectief van de provincie verschilt uiteraard per project, gemeente en regio.

Waarbij het onze ervaring is, dat we met gerichte interventies net dat laatste zetje kunnen geven om een project toch van de grond te krijgen.

De provincie heeft samen met de woondealpartners de belangrijkste randvoorwaarden geïnventariseerd (ook wel de kritische succesfactoren genoemd) voor de woningbouwversnelling.

Met het perspectief van 'oplossen en doorbouwen' zijn deze geformuleerd in de onderstaande 7 randvoorwaarden:

1. Bieden van financiële dekking aan onrendabele (publieke) toppen, met name voor projecten met veel betaalbare, duurzame woningen op (vaak binnenstedelijke) locaties waar de business case niet rond te krijgen is;
2. Uitbreiden van ambtelijk capaciteit bij gemeenten, dit om verdere vertraging door onderbezetting te voorkomen;
3. Tegengaan van netcongestie, want de achterblijvende infrastructuur elektriciteit belemmert aansluiting van nieuwbouwwoningen, en daarmee de startbouw;
4. Verbeteren van de investeringsruimte bij woningbouwcorporaties, zodat er meer geïnvesteerd kan worden in nieuwbouw betaalbare sociale huurwoningen;
5. Versnellen van processen en procedures rond vergunningen, de gang naar de Raad van State en MER;
6. Vergroten investering in mobiliteit voor de bereikbaarheid van nieuwe wijken met ontsluiting, en duurzame OV en fietsverbindingen;
7. Voldoende stikstofruimte bieden voor tijdens de bouwfase en gebruiksfase.

De inspanningen van het PVW zijn erop gericht concreet aan deze knelpunten te werken. Zo voorziet de huidige subsidieregeling van de provincie in een bijdrage van deze publieke tekorten, voeren we lobby om de woningbouwcorporaties in positie te brengen en zijn actief om oplossingen voor netcongestie te vinden.

Een opsomming van de beoogde instrumenten daarvoor staat in Bijlage 3.

3.5 Financiële ondersteuning van woningbouwprojecten

Bijgaande overzichten tonen de financiële ondersteuning in 2023. De meeste afspraken die PVW met gemeenten heeft gemaakt, zijn echter pas in de laatste maanden van het jaar vastgelegd en worden dientengevolge ten laste van 2024 geboekt. Dat betreft een totaal van € 2.987.458. Hierdoor is het onderstaande overzicht over 2023 wat 'leeg'. In paragraaf 5.1 is meer terug te vinden over deze verplichtingen voor het jaar 2024.

Voor een gedetailleerd overzicht van onze activiteiten per gemeente verwijzen we naar Bijlage 1.

Regio U16

Gemeente	Doel van de subsidie	Aantal geplande woningen in plangebied*	Regulier program 2023 **	Flexpool program 2023 ***
Bunnik	Flexwoningen Singelpark. Stationsgebied, Kersenweide	2.748		
De Bilt	Spoorzone Bilthoven plus flexwonen	890		€ 76.267
De Ronde Venen	Opstellen SMP	1.100		
Houten	Centrum, Molenzoom, De Koppeling	2.450		
IJsselstein	Woonzorgvisie gemeente + flexwoningen	n.v.t.		
Lopik	n.v.t.			
Montfoort	Gebiedsontwikkeling De Bleek	400		
Nieuwegein	Versnelling woningbouwopgave	5.000		
Oudewater	n.v.t.			
Stichtse Vecht	Planetenbaan en Het Kwadrant, Ruimtekwartier, Haagstede Maarsen	1.670		
Utrecht	Gebiedsontwikkelingen WBI-co-financiering	32.262	€ 202.456	
Utr. Heuvelrug	Aanjager woningbouw en SMP plan, Driebergen-Zeist	250	€ 7.795	
Vijfheerenlanden	Inhuur flexpool	n.v.t.		
Wijk bij Duurstede	n.v.t.			
Woerden	Inhuur flexpool beleidsadviseur, SMP, Woonzorg	n.v.t.	€ 16.000	€ 62.928
Zeist	Eikenstein, Dijnselbrug, Stationsgebied Driebergen Zeist	2.875		€ 88.227
Totaal		49.645	€ 226.251	€ 227.421

Regio Amersfoort

Gemeente	Doel van de subsidie	Aantal geplande woningen in plangebied*	Regulier program 2023 **	Flexpool program 2023***
Amersfoort	Hoefkwartier	90	€ 49.000	
Amersfoort	Utrechtseweg	200	€ 250.000	
Amersfoort	Bosweg			
Baarn	Versnellen woningbouw Baarn	850		€ 95.987
Eemnes				
Woudenberg	Hoevelaar fase 2	260		€ 48.000
Totaal			€ 299.000	€ 143.987

Regio Foodvalley

Gemeente	Doel van de subsidie	Aantal geplande woningen in plangebied*	Regulier program 2023**	Flexpool program 2023 ***
Veenendaal	Aanvraag SMP	n.v.t.		
Veenendaal	Transformatie winkels naar woningen	500		
Totaal				

*Hier is het aantal woningen in het plangebied vermeld. Het PVW heeft hier in 2023 aan gewerkt. In de meeste gevallen valt de financiële verantwoording in 2024. Zie bovenstaande toelichting.

**Het betreft hier de reguliere subsidiering voor bijvoorbeeld onrendabele (publieke)toppen. Bedragen vallen vooral in 2024.

***Dit betreft de subsidiering in het kader van de Flexpoolregeling, om de ambtelijk capaciteit bij gemeenten te vergroten. Idem.

4. Uitvoering specifiek gericht op betaalbare en toekomstbestendige woningbouw

4.1 Betaalbare Woningbouw stimuleren, ondersteunen en kennisdelen

In de woondeals is vastgesteld dat 2/3 van alle nieuwbouw in een gemeente betaalbaar moet zijn. Onder het betaalbare segment vallen naast sociale huur ook middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Omdat 30% van alle nieuwbouw sociale huur moet zijn, betekent dit dat 36% van de nieuwbouw moet bestaan uit middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen. Hierop sturen we via woondeal-/versnellingstafels, ambtelijke overleggen en 'werkgroepen betaalbaarheid', en op het niveau van specifieke projecten.

Positionering woningcorporaties

In de realisatie van betaalbare woningen spelen woningcorporaties een belangrijke rol. Het programmateam wil de positionering van woningcorporaties daarom graag versterken. We zijn gestart met de opbouw van een netwerk met de in de provincie werkzame woningbouwcorporaties en met de betreffende koepels van woningbouwcorporaties.

Flexwoningen

In 2023 zijn slechts 127 flexwoningen opgeleverd. Dat blijft ver achter bij de doelstelling van 1.100 flexwoningen per jaar. Naast de eerdergenoemde belemmeringen voor de woningbouw, zorgen een aantal additionele zaken bij flexwoningen voor vertraging. Zo is er terughoudendheid bij woningcorporaties omdat bij een exploitatietermijn van slecht 15 jaar op de eerste locatie de business case niet rond te rekenen is. Daarbij speelt dat er onzekerheid is over een mogelijke vervolglocatie, voor de restant van de exploitatietermijn. Verder worden juist ook bij deze type woningen veel bezwaarprocedures.

Om projecten voor flexwoningen toch mogelijk te maken zetten we ons als provincie in voor de rol als verbinder, kennisdeler en coördinator. Daarbij zien wij een toegevoegde waarde in het in kaart brengen van mogelijke vervolglocaties, voor de exploitatie na de eerste 15 jaar.

Beter benutten bestaande voorraad

De provincie Utrecht onderkent het belang van het beter benutten van de bestaande voorraad, zoals ook benoemd in het coalitieakkoord. We zijn in 2023 gestart met een verkenning hoe we gemeenten en woningbouwcorporaties kunnen stimuleren om gezamenlijk het plaatsen van extra woonlagen op bestaande complexen mogelijk te maken ('optoppen') en hiervoor geschikt corporatiebezit in kaart te brengen.

4.2 Toekomstbestendige Woningbouw stimuleren, ondersteunen en kennisdelen

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

In september 2022 ondertekenden meer dan 90 partijen en de Metropool Regio Amsterdam (Flevoland en Noord-Holland) het convenant. Inmiddels zijn er meer dan 125 partijen en 4 provincies partner van het convenant. Zuid-Holland is er per februari 2023 bij gekomen en de provincies Noord-Holland en Flevoland hebben het stokje over genomen van de MRA.

Samenwerking met andere provincies binnen het Convenant

Met de provincies Flevoland, Noord- en Zuid-Holland hebben we in 2023 gewerkt aan de oprichting van een onafhankelijke projectorganisatie die de dagelijkse taken die uit het convenant voortkomen uitvoert. Denk daarbij aan vragen beantwoorden, kennissessies organiseren, monitoring en evaluatie van het convenant, goede voorbeelden verzamelen maar ook standaard documenten zoals beleid en tenders opstellen. Op die manier kunnen de Utrechtse medewerkers dan meer aandacht geven aan

strategische vragen die vanuit Den Haag komen of specifieke vragen vanuit onze Utrechtse stakeholders.

De onafhankelijke projectorganisatie wordt in de loop van 2024 operationeel verwacht.

Vanaf april 2023 hebben we de partners gevraagd om evaluaties voor woningbouwprojecten in te vullen en de werking van het convenant te evalueren. Met die opgehaalde informatie hebben we aan de bestuurlijke kerngroep, bestaande uit de vier gedeputeerden, voorgesteld om enkele indicatoren in het convenant toe te voegen of aan te scherpen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De naam verandert naar Toekomstbestendig Bouwen en daarmee voegen we de twee convenanten van de MRA en Utrecht samen;
- We sluiten beter aan bij de indicatoren vanuit Het Nieuwe Normaal zoals de markt gevraagd heeft;
- Indicator drinkwaterbesparing wordt toegevoegd;
- De indicatoren voor een gezonde leefomgeving zijn uitgebreid.

De nieuwe conceptversie is op het congres Toekomstbestendig Bouwen van 23 november 2023 gepresenteerd en wordt naar verwachting in oktober 2024 definitief gemaakt.

Landelijk traject voor standaardisatie voor Toekomstbestendig Bouwen

De ambitie om het convenant landelijk op te schalen is in volle gang. Sinds het voorjaar van 2023 zijn we in gesprek met het ministerie van BZK, de brancheorganisaties (zoals Neprom, Bouwend Nederland en IVBN), VNG, IPO en Aedes over een landelijke standaardisatie. Dit is ook door minister Hugo de Jonge aangekondigd in de kamerbrief van 4 oktober 2023. Voor deze landelijke standaardisatie wordt geput uit het convenant. In het commissiedebat Klimaatakkoord gebouwde omgeving van 5 oktober 2023 werd door minister Hugo de Jonge meermaals aangehaald dat hij enthousiast is over de samenwerking tussen markt en overheid binnen het convenant en de toepassing van de indicatoren.

Het idee voor de landelijke standaardisatie is dat vijf thema's en uiteindelijk negen indicatoren worden uitgewerkt in samenwerking met bovenstaande partijen. Daarbij wordt gekeken naar de richtlijnen en wet-en-regelgeving die vanuit de EU en Nederland verwacht worden. Die zijn veelal gericht op 2050 (Parijs afspraken). De standaardisering moet inzicht geven op welk niveau de gemeenten en bouwende partijen dan in 2030 en 2035 moeten zitten. Daarmee geven we beter inzicht wat er verwacht wordt in de toekomst en kunnen conceptuele bouwers inzetten op het verbeteren van concepten zodat we uiteindelijk sneller en goedkoper toekomstbestendig kunnen gaan bouwen.

Diverse activiteiten

Andere activiteiten voor het Convenant Toekomstbestendig Bouwen in 2023 waren:

- kennisdelen voor de partners van het convenant via kennis-sessies (6) en website toekomstbestendigbouwen.nl;
- in gesprek gaan met andere initiatieven zoals Cirkelstad en Building Balance om krachten te bundelen;
- het aan laten sluiten van andere provincies. Zuid-Holland is aangesloten;
- in gesprek komen met het ministerie van Binnenlandse Zaken om te zien of het in wettelijke regelgeving opgenomen kan worden.

We hebben de partners van het convenant toegezegd een leertraject op te zetten. Dit hebben we gedaan door meerdere kennissessies te organiseren in 2023. De opkomst was goed, er waren steeds ca. 40 – 50 personen aanwezig.

Ook zijn verschillende presentaties gegeven bij partijen als het Nieuwe Normaal, Citydeal biobased en conceptueel bouwen, congres Duurzaam Gebouwd, de Provada, Netwerk Conceptueel Bouwen en het IPO Jaarcongres 2023.

Naast deze activiteiten hebben we ook veel vragen beantwoord over de inhoud en de samenhang tussen de thema's van het convenant. Vanaf eind 2023 namen steeds meer gemeenten het convenant op in hun beleid.

5. Overzicht van ingezette financiële middelen en de organisatie

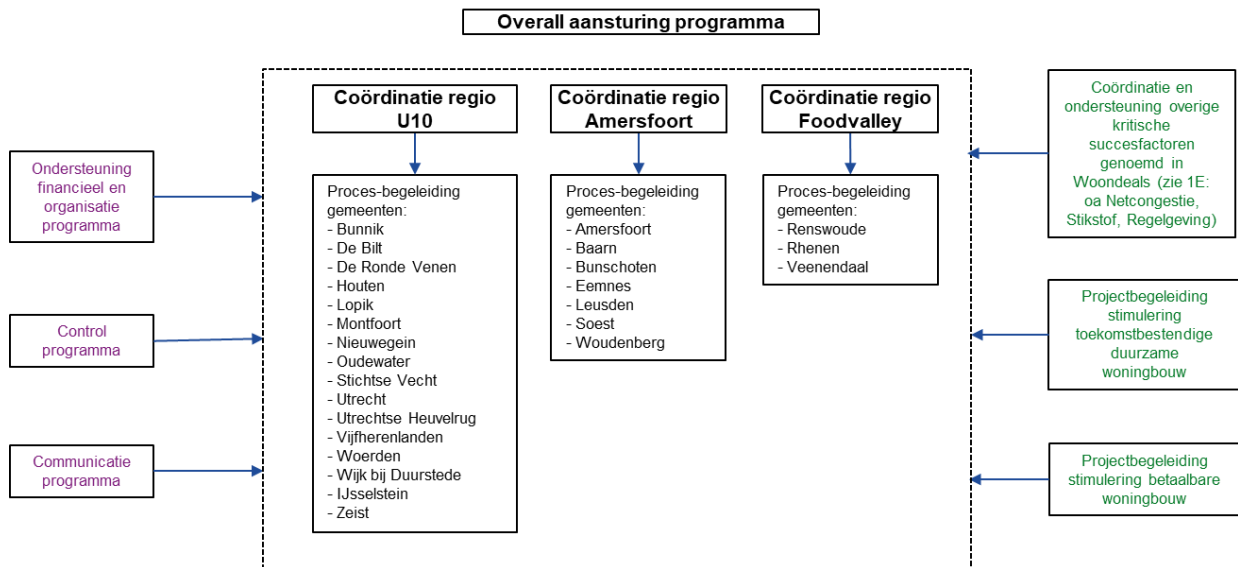
5.1 Financiën

In 2023 is een groot financieel beroep gedaan op de provincie door gemeenten. De aanvragen voor subsidies en de Flexpoolregeling zijn echter vrij laat in het jaar pas flink op gang gekomen. Mede door de werkzaamheden rond het sluiten van de woondeals in de 1^e helft van 2023, hebben gemeenten pas in de loop van 2023 tijd gekregen om zich te richten op de aanvragen. Ook was er vanaf het tweede deel van het jaar vanuit het programmateam meer tijd om ons te richten op de gesprekken met gemeenten. We zien dan ook dat een groot deel van de aanvragen pas na 1 oktober 2023 is ingediend. Deze middelen worden in de jaarrekening verantwoord in 2024. Ook zijn er diverse aanvragen wel voor 1 oktober ingediend, maar zijn als zodanig niet in 2023 afgehandeld door het subsidieportaal. Ook deze middelen worden in de jaarrekening verantwoord in 2024. Voor het overzicht staan deze bedragen ook in de onderstaande tabel.

Subsidies regulier	
Totaal reguliere subsidies, uitbetaald in 2023	€ 763.411
Totaal reguliere subsidie ingediend voor 1-10- 2023, verantwoording in 2024	€ 190.112
Totaal tussen 1-10 en 31-12-23 aangevraagde subsidies, nog in behandeling	€ 1.699.117
Totaal aanvragen reguliere subsidies in 2023	€ 2.652.640
Subsidies Flexpool	
Totaal subsidies flexpoolregeling, uitbetaald in 2023	€ 371.408
Totaal Flexpool subsidie aangevraagd voor 1-10-23, verantwoording in 2024	€ 1.666.674
Totaal aangevraagde Flexpool subs tussen 1-10 en 31-12-23, nog in behandeling	€ 1.288.341
Totaal aanvragen subsidies flexpool in 2023	€ 3.326.423
Totaal aanvragen subsidies flexpool	
Subsidies uitbetaald in 2023	€ 1.134.819
Subsidies, voor 1-10-23 aangevraagd, pas uitbetaald in 2024	€ 1.856.786
In prognose, verwerkt in Begroting 2023	€ 2.991.605
Subsidies aangevraagd in 2023, ten laste van 2024	€ 2.987.458
Totaal Subsidies aangevraagd in 2023	€ 5.979.063

5.2 De organisatie

Het programma is zowel via de lijn regio + gemeenten georganiseerd (verticale lijn) als via de specifieke thema's (linkerkant) en facilitair (rechterkant):



6. Vooruitblik en vervolgstappen

De provincie verwacht dat door de veranderende marktomstandigheden en het wegvallen van de rijksbijdragen de woningbouwontwikkeling in veel projecten onhaalbaar wordt en dreigt stil te vallen. Dit zet een grote druk op de ambitie om jaarlijks voldoende betaalbare woningen te bouwen in de provincie. De inzet blijft er onverminderd op gericht de meest prangende belemmeringen weg te nemen en woningbouwprojecten net dat zetje te geven dat nodig is om van de grond te komen. Dit voeren we uit binnen de huidige kaders en doelen en binnen de kaders van de subsidieverordening Versnelling Woningbouw.

Eind 2024 wordt een vervolg op het huidige Programmaplan 2021-2024 opgesteld voor de resterende periode van de Woondeals die loopt van 2025 tot en met 2030. Hierin wordt dan ook de nadere invulling gegeven van additionele middelen. Tevens wordt dit dan in samenhang gesproken met de nieuwe en intensievere rol van de provincie in het kader van het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

Medio volgend jaar volgt dan de voortgangsrapportage over 2024.

Bijlage 1 Activiteiten per gemeente

Per regio een overzicht van de belangrijkste activiteiten van de gemeenten.

Activiteiten regio U16

De Ronde Venen

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Centrumplan Vinkeveen, Bongronden Abcoude Argonlocatie Mijdrecht Amstelkade Amstelhoek Pothuizen Amstelhoek	1.000	*			
Transformatie betonfabriek De Adelaar (Mijdrecht)	100				**

* Met de flexpoolbijdrage heeft de gemeente diverse functies (twee projectleiders, projectondersteuning, planjuristen) kunnen invullen. Het resultaat van de subsidie is dat er versnelling kan worden aangebracht bij verschillende projecten.

** Ontsluiting N201 is voor de transformatie naar woningbouw een knelpunt. Door fasering van het project in combinatie met beperkte ontsluitingsmogelijkheden te introduceren is resultaat bereikt dat het project wordt voortgezet.

Nieuwegein

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
City en Rijnhuizen	5.000	*			

* Met de flexpoolbijdrage kan Nieuwegein doorpakken met de binnenstedelijke ontwikkeling. Met de bijdrage worden diverse functies (YProjectmanagers, omgevingsmanager, communicatie, ontwerper openbare ruimte) ingevuld. Het resultaat is dat de gemeente kan versnelling met de binnenstedelijke woningbouwlocaties City en Rijnhuizen.

Utrecht

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Diverse projecten	31.000	*			
Verkennde gesprekken subsidiemogelijkheden voor woningbouw die snel starten.	1.100				**
Flexwonen Wetering-Zuid	162				***

* Met de flexpoolbijdrage wordt de gemeente geholpen om extra te versnellen met projecten die een WBI en/of SBI subsidie hebben ontvangen snel te kunnen laten starten met de bouw. Ook levert de flexpool bijdrage impuls om te versnellen met het opstellen van Gebiedsvisies voor diverse binnenstedelijke locaties.

** Inventarisatie met de gemeente uitgevoerd voor financiële ondersteuning bij projecten met

onrendabele toppen met start bouw in 2024/2025.

*** Inspanningen om samen met de woningcorporatie Cazas, gemeente Utrecht en provincie Utrecht te komen tot een intentieovereenkomst. In de intentieovereenkomst is opgenomen dat de provincie zich mede inspant voor het vinden van een vervolglocatie voor herplaatsing na de eerste vijftien jaar. Met als resultaat dat het project kan doorgaan.

Utrechtse Heuvelrug

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Aanjager woningbouw	150 extra woning per jaar	*			
Soortenmanagementplan			**		
Dwarsweg 45 transformatie	100				***

* Met de flexpoolbijdrage is de aanjager woningbouw aan de slag gegaan om versneld extra woningbouwlocaties mogelijk te maken.

** Subsidie om een SMP op te stellen, waarmee een algemene ontheffing Wet Natuurbescherming kan worden aangevraagd en zo processen in de woningbouw kunnen worden versneld.

*** Ondersteuning om versneld tot te komen tot kaderstelling (binnen de regeling van de Omgevingsverordening).

Montfoort

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
De Bleek	400 woningen (200 t/m 2030 en 200 na 2030)				*
Diverse centrumlocaties					**

* Ruimte gecreëerd voor mogelijkheid tot ophoging woningbouwaantal; advies geleverd ten aanzien van ontheffing Wnb met als resultaat dat vertraging van het project is voorkomen; afstemming over mogelijkheden voor flexwonen op De Bleek fase 2.

** Binnenstedelijke locaties waar gemeente Montfoort aan werkt, zijn o.a. de Van Damstraat, Burgemeester de Geusplein, Park Rapijnen en De Goederen. Over de voortgang van deze locaties en knelpunten die hier spelen, vindt periodieke afstemming plaats.

De Bilt

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Spoorzone	700-850	*			*
Flexwonen	85-95	*			**

* Flexpoolbijdrage voor de inhuur van een juridisch adviseur grondzaken, waarmee stappen kunnen worden gezet in de ontwikkelstrategie voor het gebied; éénduidige reactie op varianten Spoorzone voortkomend uit integrale provinciale afstemming.

** Flexpoolbijdrage voor inhuur van projectleider flexwonen, verantwoordelijk voor locatieonderzoek en uitwerken locaties t.b.v. realisatie.

Zeist

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Eikenstein	207		*		
Dijnselburg	Ca. 150				**
Stationsgebied Driebergen Zeist	Ca. 2500 (deels buitenstedelijk, nog op te nemen in PPWW)	***			***

- * Financiële bijdrage t.b.v. rond rekenen project.
- ** Aanpassing van plan Dijnselburg middels ontwerpessies met gemeente en provincie, om provinciale belangen beter te borgen en met als doel om toe te werken naar een kansrijke beoordeling van de locatie in het kader van het PPWW.
- *** Flexpoolbijdrage voor inhuur van een projectmanager voor opstellen gebiedsvisie.

Bunnik

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Gebiedsontwikkeling stationsgebied Bunnik	2500				*
Kersenweide	1200				**
Singelpark	48	***			

- * Na vaststelling van de gebiedsvisie hebben provincie en gemeente diverse gesprekken gevoerd om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om (financieel) bij te dragen aan deze gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft de ambitie om circa 80% betaalbare woningen te realiseren. Deze verkenning wordt tezamen met de OMU gedaan en in afstemming met andere disciplines binnen de provincie – waaronder Economie.
- ** In 2023 hebben de gemeente en PVW diverse gesprekken gevoerd over het percentage betaalbaarheid voor woningbouwproject Odijk West (Kersenweide). In diverse gesprekken hebben we aangeboden om met de gemeente te verkennen hoe het percentage betaalbaarheid verhoogd kan worden. Deze gesprekken lopen nog door in 2024.
- *** Gemeente Bunnik wil 100 flexwoningen realiseren voor jongeren en spoedzoekers . Voor de inzet van een civieltechnisch projectleider heeft de gemeente middelen ontvangen vanuit de flexpool. Daarnaast is heeft de provincie subsidie verleend waardoor het project geen vertraging zou oplopen.

Houten

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Gebiedsontwikkeling Centrum, Molenzoom en De Koppeling	2000	*			
Spoortrillingen in relatie tot woningbouw					**

Diverse woningbouwprojecten	Ca 450				***
-----------------------------	--------	--	--	--	-----

- * Met de gemeente zijn 2023 diverse gesprekken gevoerd voor een aanvraag vanuit de Flexpool voor het opstellen van een gebiedsvisie van CMK. De ambitie is om mede door transformatie en verdichting circa 2.000 woningen toe te voegen. In 2024 zal de aanvraag worden ingediend.
- ** Er zijn diverse gesprekken gevoerd vanwege overlast bij woningen door spoortrillingen. De gemeente maakt zich zorgen dat de grootschalige woningbouwopgave langs/nabij het spoor niet kan samengaan met de voorgenomen intensivering van het goederenvervoer en de te verwachten overlast (trillingen/geluid). De gemeente heeft provincie gevraagd om (met ProRail) te verkennen welke mogelijke oplossingen er zijn op dit dossier.
- *** Gemeente Houten loopt er bij diverse projecten tegenaan dat deze stagneren /flinke vertraging oplopen door de aanwezigheid van vleermuizen dan wel steenuilen. Het Programma heeft met de gemeente en Vergunningverlening natuur van de provincie verkend op welke wijze een goede aanvraag voor ontheffing van de Wet Natuurbescherming kan worden gedaan met inachtneming van het belang van deze diersoorten. Deze gesprekken en verkenning worden in 2024 gecontinueerd dat zal moeten leiden tot een goed onderbouwde aanvraag voor ontheffing.

IJsselstein

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Woonzorgvisie	gemeentebreed		*		
Flexwoningen	100		**		

- * De gemeente heeft subsidie gekregen voor het laten opstellen van een woonzorgvisie.
- ** Verkennende gesprekken gevoerd met woningcorporatie Cazas, gemeente IJsselstein en provincie Utrecht om een intentieovereenkomst op te stellen dat de provincie zich mede inspant voor het vinden van een vervolglocatie voor herplaatsing na de eerste vijftien jaar.

Woerden

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Opstellen SMP	gemeentebreed		*		
Woonzorgvisie	gemeentebreed				**

Gemeente Woerden werkt aan verschillende woningbouwprojecten van verschillende omvang. Er vinden periodiek gesprekken plaats om de voortgang en eventuele knelpunten in deze projecten te bespreken.

- * Afgelopen jaar heeft de gemeente onder meer vanuit het programma subsidie ontvangen voor het opstellen van een soortenmanagementplan. Hiermee wordt voorkomen dat woningbouwprojecten onnodig vertraging oplopen door soms lange procedures.
- ** Gemeente Woerden en Oudewater hebben middelen ontvangen voor het inhuren van een kwartiermaker en beleidsadviseur voor het opstellen van een woonzorgvisie en beleid voor

huisvesting van specifieke doelgroepen (senioren, kwetsbare doelgroepen). Zo kunnen versneld woningen worden gebouwd voor deze doelgroepen waardoor doorstroming ontstaat. Daarnaast wil de gemeente hiermee actief bijdragen aan de huisvesting van statushouders, asielzoekers en arbeidsmigranten.

Stichtse Vecht

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Ruimtekwartier	2.500	*	*		
Haagstede Maarssen			**		
Staatsliederenbuurt	230				***

- * Gemeente Stichtse Vecht is zeer voortvarend bezig met de transformatie van kantoreengebied Planetenbaan – thans Ruimtekwartier. Hierbij wordt een monofunctioneel kantoreengebied getransformeerd naar circa 2.500 woningen waarvan ruim 60% in het betaalbare segment. De gemeente heeft vanwege onrendabele top bij het Rijk een aanvraag gedaan voor de WBI 5e tranche. Deze aanvraag is in 2023 gehonoreerd. De provincie zal een deel van de cofinanciering op zich nemen. Naast deze subsidie heeft de gemeente middelen vanuit de flexpool ontvangen.
- ** Er zijn diverse gesprekken gevoerd met de gemeente vanwege een bijdrage van de provincie aan het plaatsen van de geluidswal bij woningbouwproject Haagstede.
- *** Staatsliederenbuurt: sloop nieuwbouwproject door Portaal. De provincie was betrokken geraakt om de samenwerking tussen Portaal en de gemeente te verbeteren. Om de voortgang te bewaken en verdere vertraging te voorkomen heeft PVW diverse overleggen bijgewoond. In een later stadium zijn diverse gesprekken gevoerd met Portaal in verband met een eventuele bijdrage vanuit de provincie om bij te dragen vanwege een tekort op de businesscase. Deze aanvraag zal in afstemming met de gemeente in 2024 worden ingediend.

Wijk bij Duurstede

Flexwoning projecten met modulaire, verplaatsbare woningen die in 2023 zijn opgeleverd betreft:

- Kleine Ross Wijk bij Duurstede, totaal 52 (36 in 2023, 18 in 2024)

Activiteiten regio Amersfoort

Amersfoort

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Utrechtseweg	200		*		
Bosweg	90				**

Met de gemeente vindt regelmatig gesprekken plaats om de voortgang en eventuele knelpunten in verschillende woningbouwprojecten te bespreken.

- * Subsidie verleend voor Utrechtseweg (100% betaalbaar) voor de onrendabele top vanwege aanpassingen aan de openbare ruimte ter bevordering van de leefbaarheid en gezondheid.
- ** Gesprekken gevoerd ter voorbereiding op een subsidieaanvraag die in 2024 wordt ingediend.

Baarn

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Diverse projecten	850	*			**

- * Hiermee heeft de gemeente een strategisch projectleider en een beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening ingehuurd voor de versnelling van diverse projecten van in totaal circa 850 woningen.
- ** Gemeente Baarn heeft aangegeven dat vanwege langdurende afspraken met ontwikkelaars het lastig wordt om te voldoen aan de woondeals (2/3 betaalbaar). In 2023 is regelmatig contact geweest met de gemeente en zijn verschillende middelen vanuit PVW aangereikt om de gemeente hierbij te ondersteunen.

Bunschoten

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
-	-				*

- * Gemeente inzicht gegeven in de betekenis van betaalbaarheidsafspraken voor projecten in Bunschoten.

Eemnes

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Zuidpolder-Zuid	450				*

- * Afstemming met gemeente Eemnes heeft erin geresulteerd dat er eerste stappen zijn gezet in het komen tot een uitgebreide flexpool aanvraag.

Flexwoning projecten met modulaire, verplaatsbare woningen die in 2023 zijn opgeleverd betreft:

- Barbeelstraat Eemnes, 40 woningen

Leusden

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
---------	----------	----------	----------	-------	--------

Tabaksteeg-Zuid	305 t/m 2030 (na 2030 nog 455 woningen)				*
-----------------	---	--	--	--	---

- * De aspecten Groen Groeit Mee en mobiliteit bleken knelpunten voor de gebiedsontwikkeling.
Gericht om te voorkomen dat het project in de wachtstand is gekomen. Met als resultaat dat de gemeente Groen groeit mee en mobiliteit in de planvorming wordt meegenomen en vertraging van het project wordt voorkomen.

Soest

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Soesterberg Noord	500				*
Dalweg	200				**

- * Gemeente en provincie hebben gezamenlijk de kans rijkheid onderzocht van een aanvraag voor de Woningbouwimpuls ten behoeve van WBI 6e tranche.
- ** Er zijn gesprekken gevoerd op welke manier de provincie de gemeente kan ondersteunen nadat de aanvraag voor de Startbouwimpuls bij het Rijk niet waren gehonoreerd. De steun vanuit de provincie zal in 2024 worden geconcretiseerd.

Woudenberg

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Hoevelaar fase 2	260	*		**	

- * Met de flexpool is een projectleider voor Hoevelaar fase 2 ingehuurd.
- ** Gemeente Inzet planeconoom TEMPO heeft geresulteerd in inzicht in knoppen waaraan nog kan worden gedraaid om het tekort op de businesscase voor de sociale woningbouw te reduceren.

Flexwoning projecten met modulaire, verplaatsbare woningen die in 2023 zijn opgeleverd betreft:

- Klein maar Fijn Woudenberg, 30 woningen

Activiteiten regio Foodvalley

Rhenen

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Div. woningbouwlocaties	-				*
Flexwonen	20				**

* Opstarten van gezamenlijke verkenning naar kansen en knelpunten in woningbouwprojecten en mogelijke inzet van instrumenten vanuit Versnelling Woningbouw daarbij.

** Inspanning om aanvullende ontheffing voor 10 extra flexwoningen – naast 10 flexwoningen waar al ontheffing voor was verleend – mogelijk te maken.

Renswoude

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Div. woningbouwlocaties	Ca. 250				*
Flexwonen	Ca. 20-50				**

* Gemeente Renswoude werkt aan verschillende woningbouwprojecten, waarvoor inhuur van capaciteit gewenst is. Afstemming heeft geresulteerd tot het opstarten van flexpolaanvragen, die in 2024 worden geëffectueerd.

** Afstemming opgestart om te komen tot een flexpool aanvraag voor de inhuur van een projectleider flexwonen.

Veenendaal

Project	Woningen	Flexpool	Subsidie	TEMPO	Overig
Div. woningbouwlocaties	Ca. 6.000				*
Transformatie winkels naar wonen	500	**			
Soortenmanagementplan (SMP)			***		

* Gemeente Veenendaal werkt aan een groot aantal woningbouwprojecten van uiteenlopende omvang met een totaal van ca. 6000 woningen. Met de gemeente vindt periodieke afstemming plaats om de voortgang en eventuele knelpunten in deze projecten te bespreken.

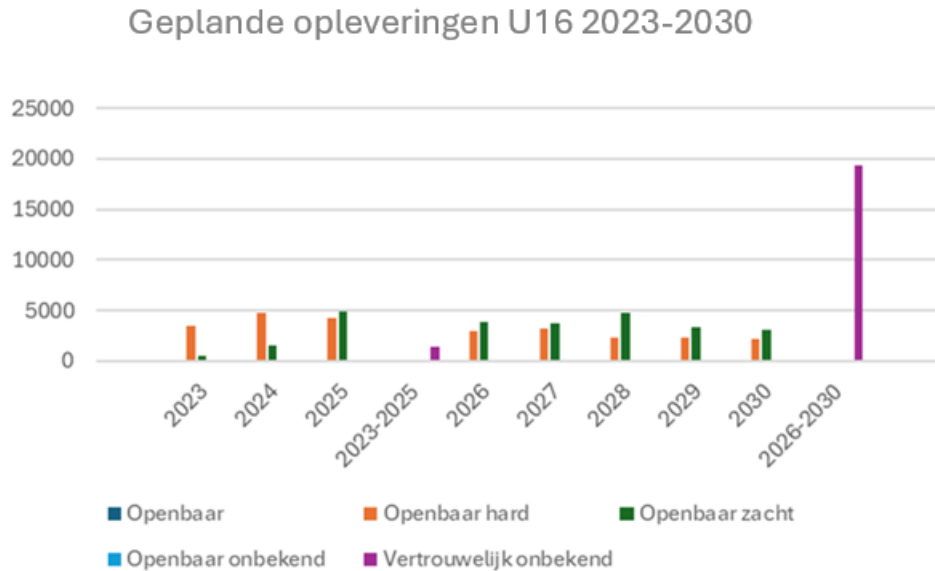
** Flexpool bijdrage voor de inhuur van capaciteit om te werken aan de verkenning en uitwerking van transformatielocaties in het centrum en het realiseren van een aantrekkelijk woningbouwprogramma (als onderdeel van het toewerken naar een compacte en complete binnenstad).

*** Subsidie om een SMP op te stellen, waarmee een algemene ontheffing Wet Natuurbescherming kan worden aangevraagd en woningbouwprocessen worden versneld

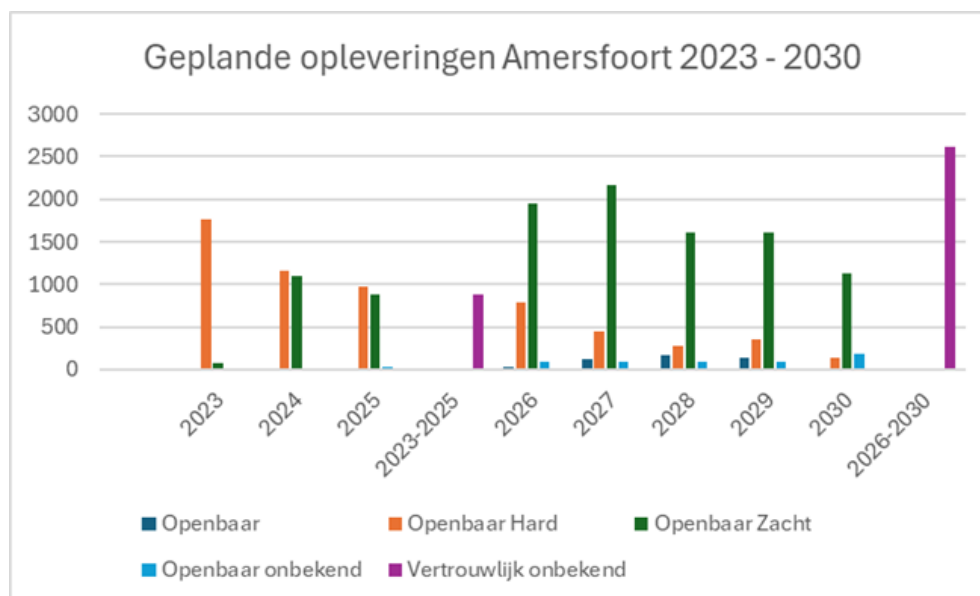
Bijlage 2 Geplande (en gerealiseerde) opleveringen 2023-2030

Geplande (en gerealiseerde) opleveringen 2023 - 2030

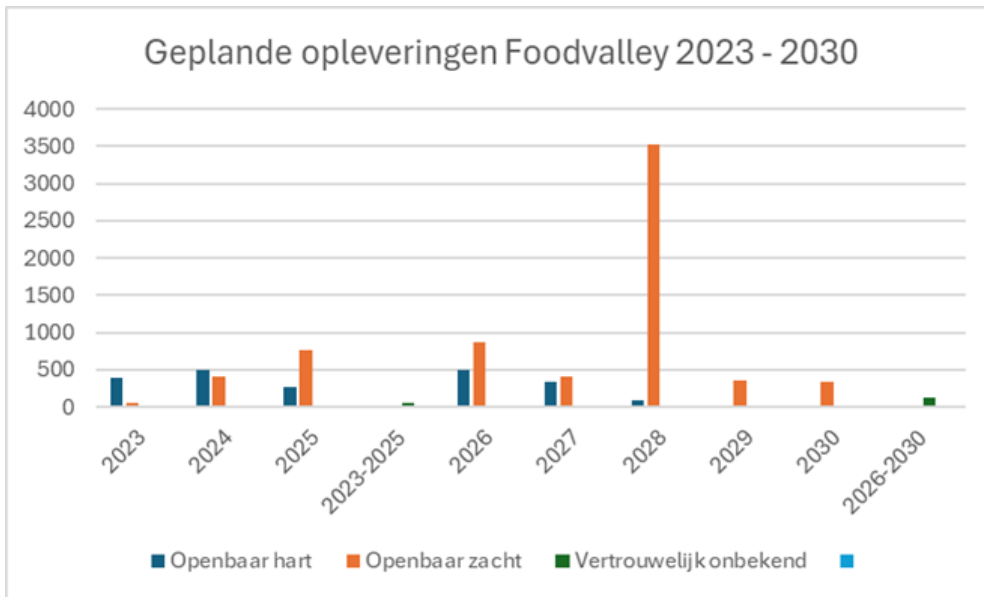
Onderstaande grafieken geven een globaal beeld van de geplande en gerealiseerde bruto opleveringen per regio. Het CBS kan helaas nog geen cijfers opleveren met onderscheid naar woningbouwtype zoals prijsklassen of duurzaamheidslabels.



Daadwerkelijk gerealiseerd in 2023: 5.013 woningen



Daadwerkelijk gerealiseerd in 2023: 1.723 woningen



Daadwerkelijk gerealiseerd in 2023: 624 woningen

Begrip	Betekenis
Openbaar	Vertrouwelijkheidsniveau geregistreerd als openbaar, waarbij status planologisch niet is ingevuld (deze categorie wordt bij eerstvolgende uitdraai 2024 gecorrigeerd, want dit aantal hoort in <i>Openbaar onbekend</i> te vallen)
Openbaar hard	Vertrouwelijkheidsniveau geregistreerd als openbaar, waarbij de planologische status als 1A Onherroepelijk, 1B Onherroepelijk met uitwerkingsplicht, 2A Vastgesteld of 2B Vastgesteld met uitwerkingsplicht is geregistreerd
Openbaar zacht	Vertrouwelijkheid geregistreerd als openbaar, waarbij de planologische status als 1C Onherroepelijk wijzigingsbesluit, 2C Vastgesteld wijzigingsbesluit, 3 In Voorbereiding, 4A Visie, of 4B Idee is geregistreerd
Openbaar onbekend	Vertrouwelijkheidsniveau geregistreerd als openbaar, waarbij de planologische status als <i>Onbekend</i> is geregistreerd
Vertrouwelijk onbekend	Geregistreerd als <i>Vertrouwelijk</i> door de gemeente, waardoor planologische status niet bekend is bij de provincie

Details

Geplande en gerealiseerde opleveringen 2023 - 2025

Bron: Planregistratie Wonen

Regio	Vertrouwelijk	Status	2023-2025	2023	2024	2025
Amersfoort	Openbaar					
Amersfoort	Openbaar	Hard		1.757	1.164	979
Amersfoort	Openbaar	Onbekend				25
Amersfoort	Openbaar	Zacht		78	1.095	875
Amersfoort	Vertrouwelijk	Onbekend	886			
Foodvalley	Openbaar	Hard		393	500	268
Foodvalley	Openbaar	Zacht		50	398	761
Foodvalley	Vertrouwelijk	Onbekend	60			
U16	Openbaar				10	18
U16	Openbaar	Hard		3.481	4.794	4.307
U16	Openbaar	Onbekend		11	38	66
U16	Openbaar	Zacht		451	1.486	4.930
U16	Vertrouwelijk	Onbekend	1.474			
Totaal			2.420	6.221	9.485	12.229

Geplande opleveringen 2026-2030

Bron: Planregistratie Wonen

Regio	Vertrouwelijk	Status	2026-2030	2026	2027	2028	2029	2030
Amersfoort	Openbaar			30	125	162	141	
Amersfoort	Openbaar	Hard		795	447	272	356	143
Amersfoort	Openbaar	Onbekend		88	88	88	88	180
Amersfoort	Openbaar	Zacht		1.942	2.170	1613	1.610	1.124
Amersfoort	Vertrouwelijk	Onbekend	2.613					
Foodvalley	Openbaar	Hard		493	331	87		
Foodvalley	Openbaar	Zacht		867	411	3532	355	334
Foodvalley	Vertrouwelijk	Onbekend	122					
U16	Openbaar			30	160	119	120	160
U16	Openbaar	Hard		3.017	3188	2316	2.345	2.133
U16	Openbaar	Onbekend		112	14	38	24	26
U16	Openbaar	Zacht		3.880	3.684	4.738	3.405	3.137
U16	Vertrouwelijk	Onbekend	19.376					
Totaal			22.111	11.226	10.618	9.786	8.444	7.237

Geplande en gerealiseerde opleveringen 2023-2030

Bron: Planregistratie Wonen

Regio	Vertrouwelijk	Status	2023-2030
Amersfoort	Openbaar		458
Amersfoort	Openbaar	Hard	5.913
Amersfoort	Openbaar	Onbekend	557
Amersfoort	Openbaar	Zacht	10.479
Amersfoort	Vertrouwelijk	Onbekend	3.499
Foodvalley	Openbaar	Hard	2.072
Foodvalley	Openbaar	Zacht	3.529
Foodvalley	Vertrouwelijk	Onbekend	182
U16	Openbaar		617
U16	Openbaar	Hard	25.581
U16	Openbaar	Onbekend	329
U16	Openbaar	Zacht	25.711
U16	Vertrouwelijk	Onbekend	20.850
Totaal			99.777

De status **Hard** is gelijk aan één van onderstaande planologische statussen:

1A = Onherroepelijk

1B = Onherroepelijk met uitwerkingsplicht

2A = Vastgesteld

2B = Vastgesteld met uitwerkingsplicht

Bijlage 3 Overzicht van instrumenten

Een overzicht van de type instrumenten en de relatie tussen de instrumenten, inspanningen en meetbare doelen.

Instrumentenkoffer van Versnelling Woningbouw

Het PVW biedt ondersteuning op het gebied van:

1. beschikbaar stellen van financiële middelen vanuit uitvoeringsverordening subsidie Versnelling Woningbouw;
2. inzet van expertise en meedenkkraft onder andere door een extern Expertnetwerk TEMPO;
3. bevorderen van samenwerking en kennisdeling.

Onze inzet is erop gericht om uitgaande van het vraagstuk, het daarbij passend ondersteuningsinstrumentarium te kiezen.

Voor een compleet overzicht van de typen instrumenten en de relatie tussen de instrumenten, inspanningen en meetbare doelen verwijzen we naar Bijlage 3.

Zie de concreet ingezette instrumenten op dit gebied in 2023 in hoofdstuk 4.

Ad 1. Beschikbaar stellen van financiële middelen

De omschrijving in de uitvoeringsverordening subsidie Versnelling Woningbouw is zo omschreven, dat goed ingespeeld kan worden op veranderde en verschillende vraag naar type ondersteuning. Wat het ene jaar effectief is, kan in een volgend jaar misschien minder actueel zijn. Hierin kiezen we een iets andere koers dan een aantal andere provincies, die meer kiezen voor kortlopende specifieke regelingen met een maximumbudget en een gelimiteerde inschrijvingstermijn. Doordat we in de Utrechtse subsidieverordening ruimte bieden aan een veelheid van deze regelingen, zonder limiet in tijd of geld, kunnen we beter aansluiten bij waar gemeenten op dat moment behoefte aan hebben. Uiteraard binnen de gestelde totaalbudgetten en jaarplanning.

De 'instrumentenkoffer' van de verordening wordt en kan bijvoorbeeld ingezet worden voor:

- Financiële bijdrage voor algemeen laatste publiek tekort op woningbouwprojecten;
- Financiële bijdrage specifiek voor laatste publiek tekort vanwege meer dan 50% betaalbaar (ook wel als 'knelpuntenpot' genoemd voor sociale huur en overig betaalbaar);
- Financiële bijdrage specifiek voor laatste publiek tekort vanwege toepassen convenant Toekomstbestendig Bouwen (ook voor energie-innovaties ter voorkoming van netcongestie);
- Financiële bijdrage vanuit Flexpoolregeling voor inhuur van personeel (voor reguliere projecten en flexwoonprojecten);
- Bijdrage in de vorm van een vliegende brigade voor bijv. functie van planeconoom;
- Regelingen voor garantstellingen;
- Bijdrage aan de voorbereidingskosten van wooncoöperaties (bijvoorbeeld bij woonvormen voor senioren);
- Bijdrage aan gemeenten voor financiële tekorten op woningbouwprojecten met woonvormen afgestemd op aandachtsgroepen, waaronder ouderen en studenten;
- Bijdrage aan gemeenten voor financiële tekorten bij optoppen/aanplinten projecten van woningbouwcorporaties;
- Bijdragen aan gemeenten voor tijdelijke extra maatregelen om netcongestie op te vangen tot uitbreiding geregeld is;
- Bijdrage aan gemeentelijke financiële tekorten in grondexploitatie en door bedrijfsverplaatsingen voor woningbouw (op locatie zelf of naastgelegen vanwege hindercirkel);
- Financiële bijdrage aan het opstellen van een SMP.

Flexpoolregeling

Met de flexpoolregeling kunnen gemeenten (en woningbouwcorporaties) met subsidie extra capaciteit / expertise inhuren om vertraging in de realisatie van de woningbouw zo veel mogelijk te voorkomen. Dat kan zijn door het inhuren van bijvoorbeeld een planeconoom, verkeerskundige, stedenbouwkundige maar ook een vergunningverlener om te voorkomen dat processen stagneren.

Gemeenten zijn enthousiast over de flexpoolregeling, maar door hoge werkdruk bij hen leiden conceptbesprekingen niet meteen tot een formele aanvraag. Met een intensievere begeleiding van ons programmateam is in het vierde kwartaal van 2023 een grote toename van ingediende aanvragen gerealiseerd.

Tenslotte ondersteunen we woningbouwprojecten die kampen met grote publieke tekorten, soms veroorzaakt door stijgende bouwkosten. Dat doen we ook als er sprake is van noodzakelijke bedrijfsverplaatsingen of de aanleg van kostbare infrastructuur die niet uit woningbouwopbrengsten gefinancierd kunnen worden.

Zie paragraaf 3.5 en Bijlage 1 voor de in 2023 concreet ingezette (Flexpool-)instrumenten bij de gemeenten.

Ad 2. Inzet van expertise en meedenkkraft onder andere door Expertnetwerk TEMPO

Ons netwerk van externe experts (TEMPO) is in 2022 opgericht en staat kosteloos ter beschikking voor gemeenten, woningbouwcorporaties en bewonerscollectieven bij knelpunten in het voortraject van woningbouwprojecten.

Het budget van het programma wordt en kan bijvoorbeeld ingezet worden voor:

- inzet van kortdurend specialistisch advies (gratis via TEMPO expertnetwerk) bij planvorming, bijvoorbeeld bij aanloop naar (pre) SMP;
- doorrekeningen businesscase zowel regulier als voor flexwonen-locaties;
- natuurinclusief bouwen;
- vastgelopen projecten (bijvoorbeeld scrum).

Hoewel het expertnetwerk twee jaar geleden werd opgericht en vaak besproken is met gemeenten, maakten zij er beperkt gebruik van. Dit kwam deels doordat sommige gemeenten terughoudend waren om problemen te delen en deels door een gebrek aan bekendheid met het expertnetwerk. Om dit te verbeteren, organiseerden we in de tweede helft van 2023 netwerksessies met TEMPO-experts voor gemeenten en woningbouw. Sindsdien is het aantal verzoeken aan de experts toegenomen, voornamelijk gericht op het sluitend maken van businesscases.

Ad 3. Bevorderen van samenwerking en kennisdeling

Het bevorderen van samenwerking, kennisdelen en signaleren van vraagstukken vindt plaats via regelmatig contact van de mensen uit het PVW met de gemeenten, woningbouwcorporaties en bouwers.

Ook door het organiseren van bijeenkomsten en congressen, een digitale nieuwsbrief, informatie op de [website](#) en de inzet van social media bevorderen we de samenwerking en kennisdeling.

In onze Planregistratie Woningbouw verzorgen we een periodieke update van de stand van zaken van de woningbouwplannen in de provincie. Hiermee kunnen gemeenten en provincie beter sturen op voortgang en planning van de woningbouwafspraken in de Woondeals. Er is veel werk verricht aan de data-kwaliteit en de koppeling aan de analyses ten behoeve van de Woondeals. Zo zijn er diverse sessies met gemeenten geweest, evenals de werkgroep Monitoring waarin de woondealpartners onder ons voorzitterschap hieraan samenwerken. Dit heeft tot aanzienlijke verbetering geleid van de data-kwaliteit van dit belangrijke middel om de voortgang en het resultaat van onze inspanningen te kunnen monitoren.

- Het budget van het programma wordt en kan bijvoorbeeld ingezet worden voor:
- kennisuitwisseling tussen gemeenten, bouwers, woningbouwcorporaties, experts, via bijeenkomsten, congressen, nieuwsbrieven en website;
 - informatievoorziening over voortgang van de planvorming en realisatie van eigen en andere gemeenten;
 - coördinatie door provincie van de mogelijke Flexwonen-locatie en vervolglocaties, tussen gemeenten en met en tussen woningbouwcorporaties;
 - vaste contactpersonen bij de provincie (in het programmateam) om de versnelling mee te bespreken, (netwerk- en expertise-) verbindingen te maken, mee te denken over slimme oplossingen;
 - vaste contactpersonen (in het programmateam, incl. aan de versnellingstafel) die meewerken aan het 'eisen in de ijskast zetten' van niet alleen de gemeenten zelf, maar ook de provincie (over welstand/ cultuurhistorie, mobiliteitstoets, parkeernormen, GGM, binnenstedelijk, etc.).

