

EINDRAPPORTAGE

WONEN EN BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING
SEPTEMBER 2016



PROVINCIE ■■ UTRECHT

BINNENSTEDELIJK IN BEWEGING



Inhoud

Inleiding	3
1. Vertrekpunt	4
1.1 Kaders	4
1.2 Programma aanpak	6
1.2.1 Flexibiliteit	6
1.2.2 Hoofddoelen	6
1.2.3 Inspanningen	6
2. Resultaten Projecten	9
2.1 Algemene resultaten.....	9
2.2 Projecten in gebieden en gebouwen	11
2.3 Thematische projecten.....	13
2.3.1. Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap.....	16
2.3.2. Organisch ontwikkelen	17
2.3.3 Duurzame Binnenstedelijke Ontwikkeling.....	18
2.3.4 Aanpak leegstaande kantoren en maatschappelijk vastgoed.....	20
2.3.5 Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven.....	21
3. Kennisdeling & nieuwe netwerken	23
3.1 Bijeenkomsten	23
3.2 Kennisontwikkeling en kennisdeling	24
4. Communicatie	27
5. Financiën	28
5.1 Beschikbare middelen	28
5.2 Financiële overzicht.....	30

Eindrapportage

Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling

2012 - 2016

Inleiding

Het Programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO) is in 2012 gestart voor een periode van 4 jaar. Deze periode is in 2015 met 1 jaar verlengd.

Het programma is voortgekomen uit afspraken uit het coalitieakkoord 2011-2015 en heeft haar beleidsmatige verankering in de Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling. De toelichting daarop staat in hoofdstuk 1. In dit hoofdstuk staat ook toegelicht hoe op hoofdlijnen het programma is opgebouwd en waarom.

In 2013, 2014 en 2015 zijn voortgangsrapportages verschenen waarin de voortgang van de programma-activiteiten zijn beschreven. In voorliggende rapportage wordt niet alleen de voortgang van afgelopen jaar beschreven, maar vanwege het naderende einde van deze programmaperiode bevat deze rapportage het resultaat over de gehele programmaperiode. Hierin is onderscheid gemaakt tussen resultaten van de projecten (hoofdstuk 2), en resultaten van activiteiten op het gebied van kennisdelen en netwerken (hoofdstuk 3). Niet alle projecten zijn tot in detail beschreven: voorbeeldgewijs zijn in kaders enkele projecten van afgelopen jaar uitgelicht. Deze zijn illustratief voor de manier van werken en de inzet van instrumenten.

Naast kennisdelen en netwerken communiceren wij met onze partners via een aantal algemene middelen: deze staan toegelicht in hoofdstuk 4.

De provincie heeft voor uitvoering van het programma in de periode 2012-2015 incidentele middelen toegekend. In hoofdstuk 5 staat dit financiële overzicht met toelichting.

1. Vertrekpunt

1.1 Kaders

Voor de coalitieperiode 2011-2015 was een zogenaamde Strategische Agenda opgesteld waarin 'Krachtige steden en dorpen' een van de vier belangrijke ontwikkelopgave was. Deze strategische agenda vormde samen met de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028' en de 'Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling 2012-2028' het vertrekpunt voor het uitvoeringsprogramma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO).

De kadernota WBO is op 23 april 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze kadernota staan de provinciale ambities en opgaven (focus), onze provinciale rol en in te zetten instrumenten: De provincie zet in op activiteiten waarbij zij, gezien haar schaalniveau, rol, middelen en belangen, het verschil kan maken. Vanuit dit vertrekpunt wordt gewerkt aan binnenstedelijke ontwikkeling met de nadruk op wonen, waarbij betere afstemming tussen vraag en aanbod, toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit en efficiënter ruimtegebruik de ambities van het programma WBO zijn. Duurzaamheid (met onderwerpen als energiebesparing en een gezonde leefomgeving) en wonen en zorg (levensloopbestendig bouwen) worden integraal meegenomen in de ondersteuning op gebiedsniveau en in de rol van kennismakelaar. De kaders en werkwijze gaan uit van de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking¹.

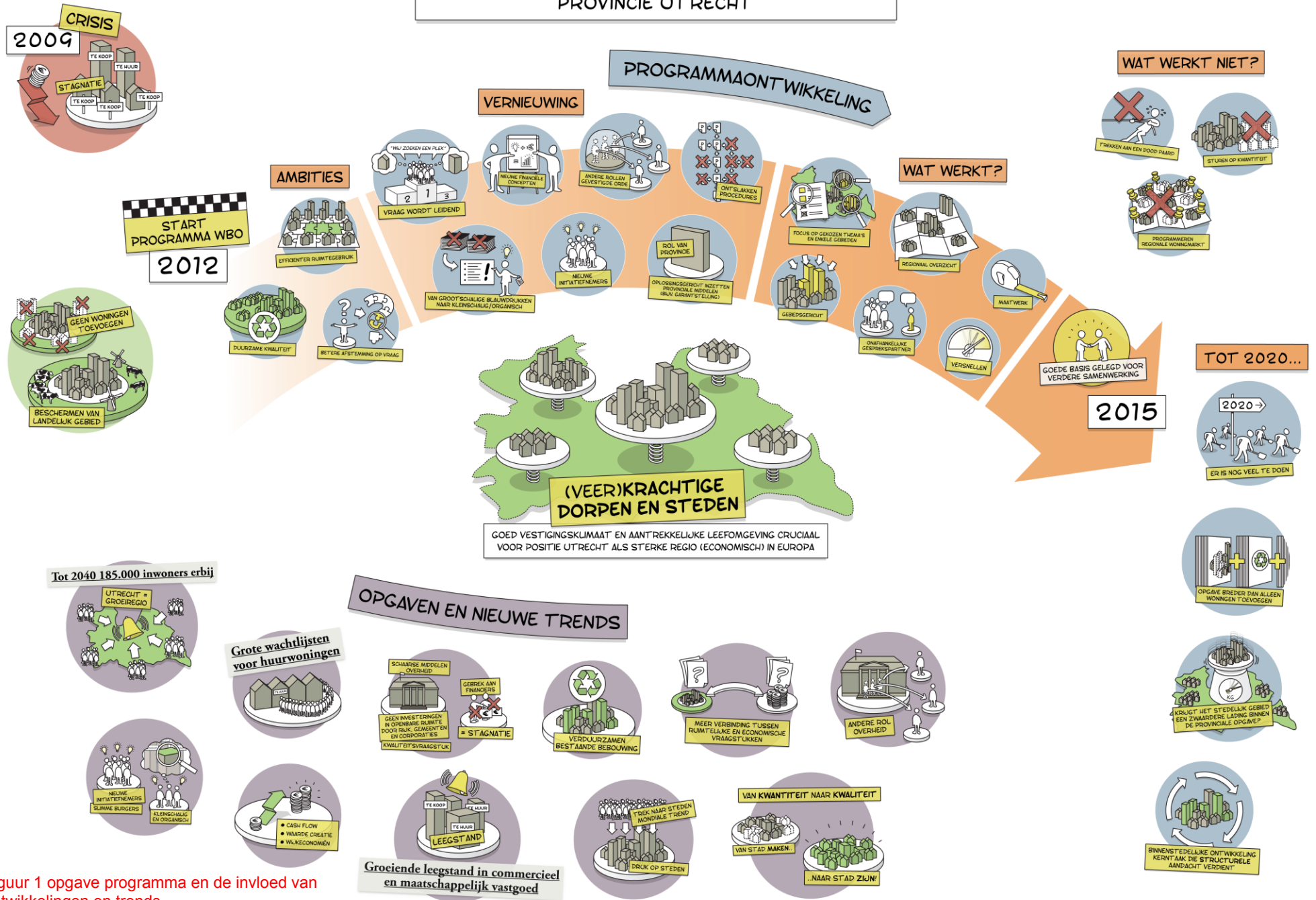


Met het Programma WBO draagt de provincie bij aan de realisering van de strategische agenda en het binnenstedelijke woningbouwprogramma uit de PRS en geven zij concreet uitvoering aan de kadernota-ambities.

In deze eindrapportage kijken we terug op de behaalde resultaten van de afgelopen vijf jaar (2012 – 2016).

¹ In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Concreet hanteren wij de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

WONEN EN BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING PROVINCIE UTRECHT



Figuur 1 opgave programma en de invloed van ontwikkelingen en trends

1.2 Programma aanpak

1.2.1 Flexibiliteit

De opgave in binnenstedelijke ontwikkeling leent zich bij uitstek voor een programmatische aanpak. Juist in een dynamische omgeving waarin verschillende ontwikkelingen en trends spelen, is het flexibel kunnen meebewegen en daarop afstemmen van maatregelen en activiteiten van groot belang.

De wereld van wonen en binnenstedelijke ontwikkeling is voortdurend in beweging (zie figuur 1). Waar de crisis en stagnatie op de woningmarkt bij start van deze programmaperiode vol in de schijnwerpers stonden, werden de geluiden afgelopen 2 jaar positiever van aard. Er is sprake van een opleving in de woningmarkt. Omdat de programma-aanpak zich kenmerkt door *maatwerkondersteuning*, kan er flexibel ingespeeld worden op de veranderende wereld. Deze aanpak is effectief en wordt door partners zeer gewaardeerd (zie: 'Learning review van het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling, 9 juni 2016). Belangrijke onderdelen in de programmatische aanpak zijn het aanbrengen van *focus* om doelgericht resultaten te realiseren, *versnelling* aanbrengen in een voorzichtig aantrekkende woningmarkt en blijven zoeken naar *vernieuwing*.

1.2.2 Hoofddoelen

De opbouw van het programma bestaat uit een doelen-inspanningen-netwerk (zie figuur 2), waarbij de hoofddoelen zijn:

1. Een gezondere woningmarkt door betere afstemming tussen vraag en aanbod woningen en woonomgeving. In dit document zal dit hoofddoel afgekort worden naar *gezonde woningmarkt*.
2. Gezond en prettig binnenstedelijk woon- en leefklimaat door verbetering van toekomstbestendigheid en kwaliteit binnenstedelijke omgeving. Als hiernaar verwezen wordt, zal gesproken worden over *binnenstedelijke kwaliteit*.
3. Meer binnenstedelijke ruimte creëren voor wonen en gerelateerde voorzieningen door efficiënter binnenstedelijk ruimtegebruik. In het kort: *efficiënt ruimtegebruik*.

Ter verfijning en verduidelijking zijn de hoofddoelen uitgewerkt in meerdere subdoelen: een subdoel kan bijdragen aan meer dan één hoofddoel. In figuur 2 is weergegeven welke subdoelen zijn onderscheiden en per doel aan welk hoofddoel deze bijdraagt.

Het programma is kwalitatief ingestoken en niet afrekenbaar op kwantitatieve doelen (aantal woningen). We bouwen immers niet zelf. Maar omdat het programma een sterke relatie heeft met de ruimtelijke opgave van de PRS (68.000 woningen waarvan 55.000 binnenstedelijk in 2028), is het wel interessant het effect van de ondersteuning op extra woningen in beeld te hebben: zie hoofdstuk 2 Resultaten, paragraaf 2.1.

1.2.3 Inspanningen

Met diverse inspanningen levert de provincie een bijdrage aan realisatie van de hoofd- en subdoelen. Het programma kent twee clusters² aan inspanningen:

- Projecten;
- Kennisdeling en nieuwe netwerken.

Hieronder staan deze clusters verder uitgeschreven.

² Zoals vermeld in de tweede Voortgangsrapportage WBO, wordt het thema bovenlokale woningmarkt afstemming sinds voorjaar 2014 benaderd vanuit beleidsontwikkeling en niet meer opgepakt in het uitvoeringsprogramma.

Hoofdoelen (ambities) 2012-2015

1. Een gezondere woningmarkt door betere afstemming tussen vraag en aanbod woningen en woonomgeving

2. Gezond en prettig binnenstedelijk woon- en leefklimaat door verbetering van toekomstbestendigheid en kwaliteit binnenstedelijke omgeving

3. Meer binnenstedelijke ruimte creëren voor wonen en gerelateerde voorzieningen door efficiënter binnenstedelijk ruimtegebruik

Subdoelen

Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel	Hoofddoel
1	1	1	1, 2, 3	1, 2	1, 2,3	2	2,3	2,3	2,3	2,3
Regionale afstemming woningmarkt	Monitor	Nieuwe financieringsconstructies	Focusgebieden Prioritering en integrale aanpak	Nieuwe vormen samenwerking & opdrachtgeverschap	Organisch ontwikkelen	Duurzame binnenstedelijke ontwikkeling	Pauze-land-schappen	Aanpak leeg-stand vastgoed	Meervoudig ruimtegebruik	Uitplaat-sing hinderlijke bedrijven
Gezondere woningmarkt door betere afstemming tussen regionale / bovenlokale woningmarkten	Beter inzicht in lokaal en regionaal vraag en aanbod	Doorbreken stagnatie woningmarkt en versnelling realisatie door toepassing van nieuwe financieringsconstructies bij woningbouwprojecten	Meer beweging bij binnenstedelijke ontwikkeling door prioritering projecten en slimme integrale aanpak van binnenstedelijke opgaven	Beter consumentgericht bouwen door meer toepassingen van nieuwe vormen van samenwerken & opdrachtgeverschap bij woningbouwprojecten	Doorbreken stagnatie binnenstedelijke ontwikkelingen door organisch ontwikkelen	Meer woonmilieus die bestand zijn tegen toekomstige ontwikkelingen (demografisch, klimaatrobust, energiezuinig) door meer toepassingen van duurzame en flexibele	Beter gebruik van tijdelijk onbenutte ruimte (pauzeland-schappen)	Meer binnenstedelijke ruimte creëren door inefficiënt gebouwgebruik /leegstand aan te pakken	Meer binnenstedelijke ruimte creëren voor wonen en gerelateerde voorzieningen en vergroten financiële haalbaarheid, door vaker meervoudig ruimtegebruik toe te passen	Meer ruimte maken voor woningbouw door uitplaatsing hinderlijke bedrijven

Inspanningen

PROJECTEN

- A. (gebiedsgerichte) projecten in focusgemeenten
- B. projecten versnellen
- C. thematische projecten ontwikkelen en ondersteunen

KENNISDELING & NIEUWE SAMENWERKING

- instrumentontwikkeling; monitor
- Platform Woningmarkt
- bestuurlijk versnellingsnetwerk
- netwerkontwikkeling & vernieuwing, waaronder nieuwe financiële concepten

Projecten

De projectenaanpak is ingedeeld in drie categorieën:

- A. Projecten in gebieden en gebouwen in focusgemeenten:** om focus aan te brengen en ons te richten op de meest belangrijke opgaven zijn met zeven gemeenten, waar de woningopgave groot was, afspraken gemaakt over de samenwerking en over de gebieden die we aanpakken. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In kader 1 staat samengevat wat tot de selectie van focusgemeenten en focusgebieden heeft geleid. Het betreft de gemeenten Woerden, Veenendaal, Wijk bij Duurstede, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Amersfoort.

Selectie focusgemeenten

Bij de selectie van focusgemeenten en focusgebieden zijn de volgende afwegingen gemaakt:

- Relatief belangrijke lokale opgave volgens de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en nota woningbouwcapaciteit
- Binnenstedelijk (toepassing duurzame verstedelijkingsladder)
- Mate waarin het project bijdraagt aan kadernota-doelen
- Kansen in het gebied (partners, aanpalende ontwikkelingen in het belang van de provincie)
- Slagkracht en aandacht van gemeente

- B. Versnellingsprojecten in gebieden en gebouwen buiten focusgemeenten:** om geen kansen te laten liggen, zijn er ook projecten buiten de focusgemeenten opgepakt. Projecten die gestagneerd waren en een zetje nodig hadden om tot uitvoering te komen zijn ondersteund.

- C. Thematische ondersteuning:** in deze programmaperiode is ondersteuning geboden aan projecten die gericht zijn op specifieke thema's uit de kadernota en bijdragen aan een aantal subdoelen. Deze thematische ondersteuning maakt onderdeel uit van de samenwerking met focusgemeenten, maar wordt ook aangeboden aan andere gemeenten.

Kennisdeling en netwerkontwikkeling

Afgelopen jaren hebben we verschillende activiteiten en instrumenten ingezet ten behoeve van kennisontwikkeling, kennisdeling, en netwerkontwikkeling:

- Ontwikkelen en bijhouden van verschillende monitors in samenspraak met onze partners: monitor woningmarkt, planmonitor, sinds kort ook monitor kantorenleegstand.
- Organisatie van verschillende platforms: platform Woningmarkt, maar in de loop van de tijd is daar ook Platform Aanpak Kantoren Transformatie bijgekomen.
- Organiseren van diverse activiteiten met het 'bestuurlijk versnellingsnetwerk'
- Inzet van het netwerk nieuwe financiële constructies: 'FINC'
- Organisatie van verschillende themabijeenkomsten/Masterclasses met verdieping op actuele onderwerpen
- Ontwikkelen en inzetten van de zogenoemde 'wasstraat duurzaamheid'

2. Resultaten Projecten

2.1 Algemene resultaten

In dit hoofdstuk zullen we ingaan op de behaalde resultaten van de afgelopen programmaperiode. Het programma is van start gegaan in 2012 en zal afgerond worden in het najaar van 2016. Hier wordt weergegeven wat de inspanningen hebben opgeleverd.

Aantal projecten en activiteiten

Afgelopen jaren is hard gewerkt om de programmadoelen te bereiken. Vanuit het programma zijn we in totaal bij 125 projecten en activiteiten betrokken. Het gaat hier om projecten in gebieden en gebouwen (bijvoorbeeld herontwikkeling van een gebied, toevoeging van woningen) of om thematische projecten (bijvoorbeeld vernieuwend opdrachtgeverschap of organisch ontwikkelen). Anno juli 2016 zijn van 125 projecten er 47 afgerond, 59 projecten zijn in uitvoering en 8 in voorbereiding. De projecten en activiteiten hebben plaats gevonden in 22 verschillende gemeenten.

Onderstaand voorbeeld, *Gebiedsaanpak Amersfoort, de nieuwe stad*, geeft een goed beeld van het soort projecten dat vanuit het programma wordt ondersteund. De aanpak was maatwerk, passend bij de vraag, en er is op verschillende manieren een bijdrage geleverd.

Gebiedsaanpak Amersfoort, de Nieuwe Stad

Voorbeeld 1

De Nieuwe Stad dicht bij het historische centrum in Amersfoort bruist. De ontwikkeling van het gebied is bottom up tot stand gekomen door ondernemers en de gemeente, met steun van de provincie.



De provincie heeft op verschillende manieren aan de herontwikkeling van dit gebied bijgedragen:

Zo is de aankoop van de oude Prodentfabriek tot stand gekomen met steun van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU)

Daarnaast bleek de financiering van de gebiedsontwikkeling een uitdaging. Er is expertise geleverd om te komen tot innovatieve constructies op basis waarvan de herontwikkeling kon worden gefinancierd. Binnen een revolverend fonds is een bedrag gereserveerd voor de uitvoering van de fysieke ingrepen in het gebied. Zo werd als eerste pilot een plein aangelegd in het midden van het gebied, het Oliemolenhof. Hiermee ontstaat een besloten plein dat een nieuwe voorkant biedt aan de nieuwe functies in het gebied en levendigheid in het gebied brengt. Hierdoor wordt het interessant voor andere partijen om in het gebied te investeren.

De Nieuwe Stad is niet ontwikkeld op basis van een vaststaand ontwerp, maar door op hoofdlijnen aan te geven waar plek is voor groen, evenementen, studenten, kantoren of creatieve industrie. Betrokken ondernemers krijgen zo de ruimte voor slimme ideeën en nieuwe samenwerkingsverbanden. De Nieuwe Stad is inmiddels een dynamische en eigenzinnige plek met diverse restaurants, ateliers en ruimte voor evenementen in voormalige fabriekspanden als de oude Prodentfabriek. De levendige energie geeft een impuls aan de kwaliteit en uitstraling van het omliggende gebied, waar onder andere nieuwe woningen zijn gebouwd.

Bij binnenstedelijke ontwikkeling wordt een bottom up-gebiedsaanpak steeds belangrijker, maar er zijn vaak hobbels op de weg. Partijen nemen andere rollen in en er gelden nieuwe regels. De ondersteuning van deze vorm van gebiedsontwikkeling wordt voortgezet in het nieuwe programma Binnenstedelijke Ontwikkeling vanaf 2017. Met deze vorm van ondersteuning spelen we in op kansen en zetten we in op het wegnemen van blokkades met onder andere de inzet van financiële en juridische experts en revolverende financiële instrumenten.

Voor alle 125 projecten is bijgehouden aan welke hoofddoelen ze bijdragen (voor beschrijving van de hoofddoelen zie paragraaf 1.2 en figuur 2). In tabel 1 is samengevat hoeveel projecten hebben bijgedragen aan een hoofddoel. Het uitgangspunt van een programmatische aanpak is dat één project aan meerdere doelen kan bijdragen (bijvoorbeeld transformatie van een leegstaand kantoor naar woningen kan bijdragen aan een gezonde woningmarkt én aan efficiënt ruimtegebruik). Niet alle projecten dragen aan alle drie de hoofddoelen bij, en daarom is de optelsom per hoofddoel in tabel 1 niet 125. Uit het overzicht blijkt dat bijna alle projecten (83%) bijdragen aan binnenstedelijke kwaliteit en ruim de helft (65%) bijdraagt aan een gezondere woningmarkt. In 40% van alle projecten wordt expliciet gewerkt aan efficiënt ruimtegebruik.

Tabel 1 projecten en de bijdrage hiervan aan de hoofddoelen

125 projecten	Bijdrage aan Gezonde woningmarkt	Bijdrage aan Binnenstedelijke kwaliteit	Bijdrage aan Effectief ruimtegebruik
Projecten in voorbereiding	12	16	13
Projecten in uitvoering	40	54	28
Afgeronde projecten	29	34	9
Totaal aantal projecten per hoofddoel	81	104	50
% aantal projecten	65%	83%	40%

Effect op de woningmarkt

We hebben met elkaar en met onze samenwerkingspartners veel inspanningen verricht om meer woningen te realiseren. Hoewel we zelf geen woningen hebben opgeleverd, heeft onze ondersteuning wel geleid tot de bouw van woningen. In onderstaand schema is te zien om welke aantallen dat gaat. Er is een onderscheid te maken in resultaat en effect. Bij **resultaat** geldt dat deze resultaten direct bereikt zijn door inzet van onze instrumenten. De concrete doorwerking van deze ondersteuning is terug te zien onder **effect** (bijvoorbeeld: een garantstelling voor 7 appartementen kan de start van een bouwblok van 120 woningen tot gevolg hebben). Er zijn drie stadia van ontwikkelingen te zien in het schema. Met *In voorbereiding* wordt bedoeld dat deze woningen gepland staan om gebouwd te worden. *In uitvoering* betekent dat de woningen in ontwikkeling zijn en bij het aantal woningen dat onder de fase *Afgerond* staat, is gerealiseerd.

Tabel 2 effect op de woningmarkt

Fase	Resultaat	Effect
In voorbereiding	2655	2985
In uitvoering	1449	6203
Afgerond	847	4928
Totaal	4951	14116

Er zijn verschillende instrumenten ingezet om deze resultaten te bereiken. De ondersteuning vanuit het programma vond plaats door procesondersteuning te bieden, garantstelling te verschaffen of subsidie te verlenen. In onderstaande kaders wordt, aan de hand van voorbeelden (voorbeeld 2 en voorbeeld 3) uitleg gegeven over de instrumenten garantstelling en procesondersteuning.

Garantstelling, een succesvol instrument

Voorbeeld 2

Een succesvol instrument is de garantstelling (in verschillende varianten, afhankelijk van het specifieke project). Bijvoorbeeld de 'voorangconstructie' waarmee de provincie enkele woningen in een nieuwbouwproject garandeert te kopen (tegen een gereduceerde aankoopprijs). Zo wordt de reguliere verkoopdrempel van 70% verkocht gehaald en heeft de initiatiefnemer financiële zekerheid. Spreekwoordelijk wordt zo 'het laatste zetje'

gegeven om te kunnen starten, in dit geval zonder subsidie te verstrekken en tegen minimale kosten.

Bij 13 projecten is de provincie direct en indirect betrokken geweest met een totale omzet van ca. € 150 miljoen voor 700 woningen. Per project wordt een (beperkte) risicoreservering gemaakt die bij elkaar een vastgesteld maximum niet mogen overschrijden. In de praktijk blijken de risicoreserveringen snel af te lopen door de succesvolle verkoop van de woningen.

Door de flexibiliteit die geboden wordt is dit instrument in tal van variaties in te zetten, voor zowel koop als huurwoningen en al dan niet samen met andere partijen zoals een gemeente of corporatie. Met het weer aantrekken van de woningmarkt verschuift het accent naar het ondersteunen van de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen tot bijvoorbeeld goedkope huurwoningen.

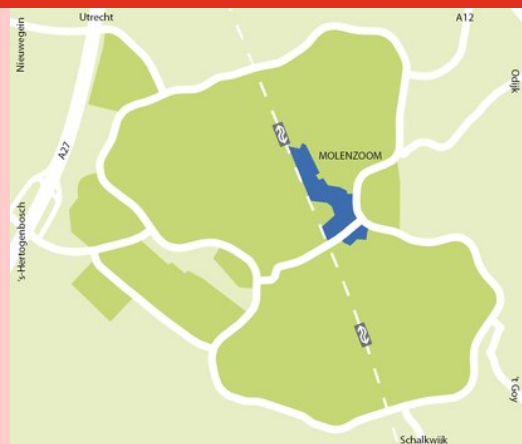
Procesondersteuning, een veelgebruikte ondersteuningsvorm

Voorbeeld 3

Het gebied De Molenzoom is de belangrijkste kantorenlocatie in de gemeente Houten. De gebouwen en de openbare ruimte zijn van goede kwaliteit. Het gebied is gelegen in het centrum van Houten, langs het spoor en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, de auto en op de fiets.

In het gebied is de leegstand de laatste jaren opgelopen tot 35-40%. Om de oplopende leegstand tegen te gaan is in samenwerking met de gemeente Houten op verschillende terreinen procesondersteuning geboden.

- Er is een onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkelingen in het gebied onder andere via individuele gesprekken met eigenaren en gebruikers.
- Er hebben sessies plaats gevonden met de marktpartijen waarin het toekomstbeeld (wensen en verwachtingen) verder verkend zijn en waarin de kansen voor de verschillende deelgebieden verder zijn uitgewerkt.
- De resultaten van deze onderzoeken en bijeenkomsten zijn vertaald in een zogenaamde 'kanskaart' die de basis zal vormen voor het beleidskader dat naar verwachting najaar 2016 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.



De procesondersteuning heeft eraan bijgedragen dat nu aan de hand van de kanskaart en de sessies concrete acties beschreven kunnen worden om de kantorenmarkt in Houten gezond te krijgen. De grootste uitdaging bestaat eruit om met eigenaren en initiatiefnemers actief aan de slag te gaan met de mogelijkheden die er liggen. Daartoe zal de gemeente onder meer actief de stakeholders in het gebied benaderen.

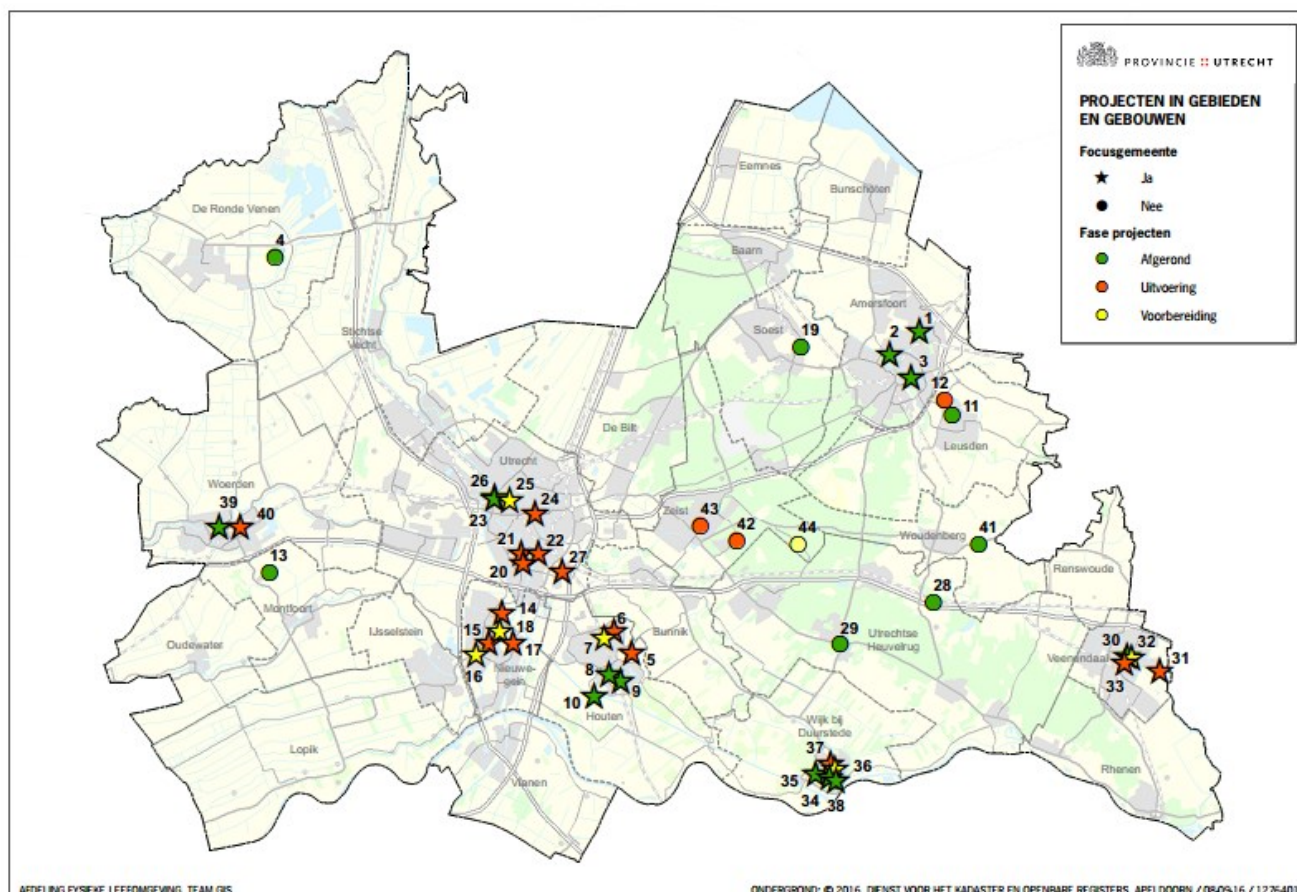
In paragraaf 1.2 *Programma aanpak* staat beschreven dat de projectaanpak is ingedeeld in drie categorieën: A. Projecten in gebieden en gebouwen in focusgemeenten, B. Versnellingsprojecten in gebieden en gebouwen buiten focusgemeenten en C. Thematische ondersteuning. In de volgende paragraaf 2.2 *Projecten in gebieden en gebouwen* wordt ingegaan op A. en B. In de paragraaf daarna 2.3 *Thematische projecten* zal ingegaan worden op categorie C.

2.2 Projecten in gebieden en gebouwen

Ondersteuning aan projecten in het stedelijk gebied is veelal ondersteuning bieden in projecten in gebieden en gebouwen. Een voorbeeld van een gebiedsaanpak staat beschreven in kader *voorbeeld 1, de Nieuwe Stad*. De ondersteuning wordt altijd geboden op basis van maatwerk, en toegespitst op de vraag van de samenwerkingspartner(s). Maatwerk houdt in dat in de voorbereidingsfase met gemeente en/of initiatiefnemer besproken wordt of het project kan bijdragen aan de provinciale doelen. In samenwerking wordt bepaald wat de knelpunten zijn om het project tot uitvoering te brengen, en of en met welk instrument de provincie dit project zo effectief mogelijk een zetje kan

geven. Op basis van de gesprekken wordt dus bepaald of de provincie een rol kan spelen en op welke manier. De instrumenten die de provincie tot haar beschikking heeft zijn garantstelling (zie kader, voorbeeld 2), procesondersteuning (zie kader, voorbeeld 3) of subsidie.

Op onderstaande kaart zijn de projecten weergegeven in gebieden en gebouwen waaraan de provincie een bijdrage heeft geleverd. De cijfers op de kaart corresponderen met *tabel 3, projecten op de kaart*.



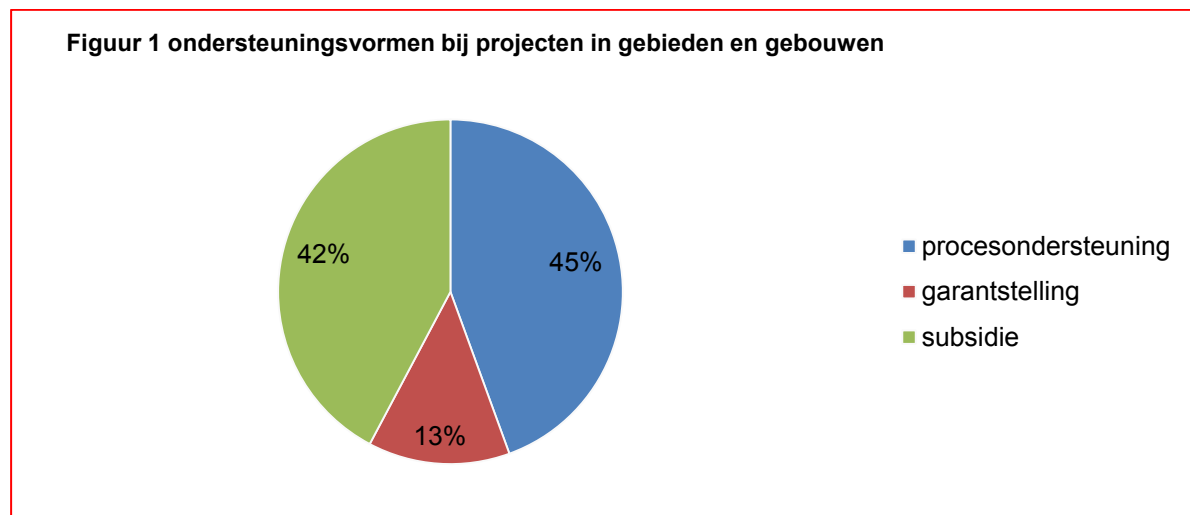
Het grootste gedeelte van deze projecten heeft plaats gevonden in de focusgemeentes (aangeduid met een ster), een aantal buiten de focusgemeentes (aangeduid met een cirkel). Met de kleur van het symbool wordt aangegeven in welk stadium het project zich bevindt (voorbereiding, uitvoering of afgerond).

Tabel 3 Projecten op de kaart.

1.	De Vrijheid Rustenburg, Amersfoort	2.	Kop Gildekwartier, Amersfoort	3.	Stadsring 185, Amersfoort
4.	Westerheul, De Ronde Venen	5.	Loerik 6, Houten	6.	Molenzoom, Houten
7.	Het Rond, Houten	8.	Castellum-West, Houten	9.	Castellum-Oost, Houten
10.	Ecowijk, Houten	11.	De Nieuwe Biezenkamp, Leusden	12.	De Horst, Leusden
13.	VoorVliet Linschoten, Montfoort	14.	Blokhoeve, Nieuwegein	15.	Jutphaas - Wijkersloot, Nieuwegein
16.	Knoopunt Doorslag, Nieuwegein	17.	Rijnhuizen, Nieuwegein	18.	Rijnhuizen (Noord / Parkhout / Zandveld) , Nieuwegein
19.	Staringlaan, Soest	20.	MeerMerwede gebied 5, Utrecht	21.	Merwedekanaalzone gebied 4, Utrecht

22.	Rotsoord, Utrecht	23.	Hof van Cartesius, Utrecht	24.	Bibliotheek, Utrecht
25.	Cartesius Driehoek, Utrecht	26.	Saffierlaan, Utrecht	27.	Tweede Daalsdijk, Utrecht
28.	Marezhof – Maarsbergen, Utrechtse Heuvelrug	29.	Prestatieafspraken, Utrechtse Heuvelrug	30.	Colorant Brouwerspoort, gebouw 5, Veenendaal
31.	Veenendaal-Oost, Veenendaal	32.	Verplaatsing Lantor, Veenendaal	33.	Brouwerspoort - De Kameleon, Veenendaal
34.	De Egnk - Dirk Fockstraat, Wijk bij Duurstede	35.	Hordenhal, Wijk bij Duurstede	36.	Postkantoorlocatie, Wijk bij Duurstede
37.	Toekomstbestendige gebieden, Wijk bij Duurstede	38.	Watergang De Engk, Wijk bij Duurstede	39.	Defensie-eiland, Woerden
40.	Snellerpoort 1e fase, Woerden	41.	Woudenberg-Oost, Woudenberg	42.	Kerckebosch Zorgeloos Zeist, Zeist
43.	Rozenheuvel, Zeist	44.	Austerlitz, Zeist		

In figuur 1 is samengevat welk percentage van de projecten in gebouwen en gebieden met welk instrument zijn/worden ondersteund. Hieruit valt af te lezen dat procesondersteuning veel wordt toegepast (45% van de projecten), en ondersteuning in de vorm van subsidie (42%). Garantstellingen, een zeer specifieke vorm van ondersteuning bij woningbouwprojecten (zie rood kader, voorbeeld 2) is in 13% van de projecten aan de orde.



Als we inzoomen op de 7 focusgemeenten dan is in de meeste gevallen (18 keer) sprake geweest van procesondersteuning. Dit is een vorm van ondersteuning die goed was toe te passen, doordat de partijen elkaar goed kenden. Daarnaast is er 5 maal een garantstelling afgegeven en er is 11 keer subsidie verschaft.

Naast de focusgemeenten is in de afgelopen jaren ook ondersteuning geboden aan 11 projecten buiten de focusgemeenten. Deze waren onder andere gericht op het aanbrengen van versnelling. Bij deze projecten werden partijen bij elkaar gebracht, knelpunten opgelost of expertise geleverd. Het ging hier vaak om projecten die gestagneerd waren en een zetje nodig hadden om tot uitvoering te komen, of waar nieuwe kansen ontstonden door partijen bij elkaar te brengen. In deze gemeenten bestond de ondersteuning in de meeste gevallen (8 van de 11) uit een subsidie, daarnaast is er eenmaal een garantstelling afgegeven en 2 maal procesondersteuning geboden.

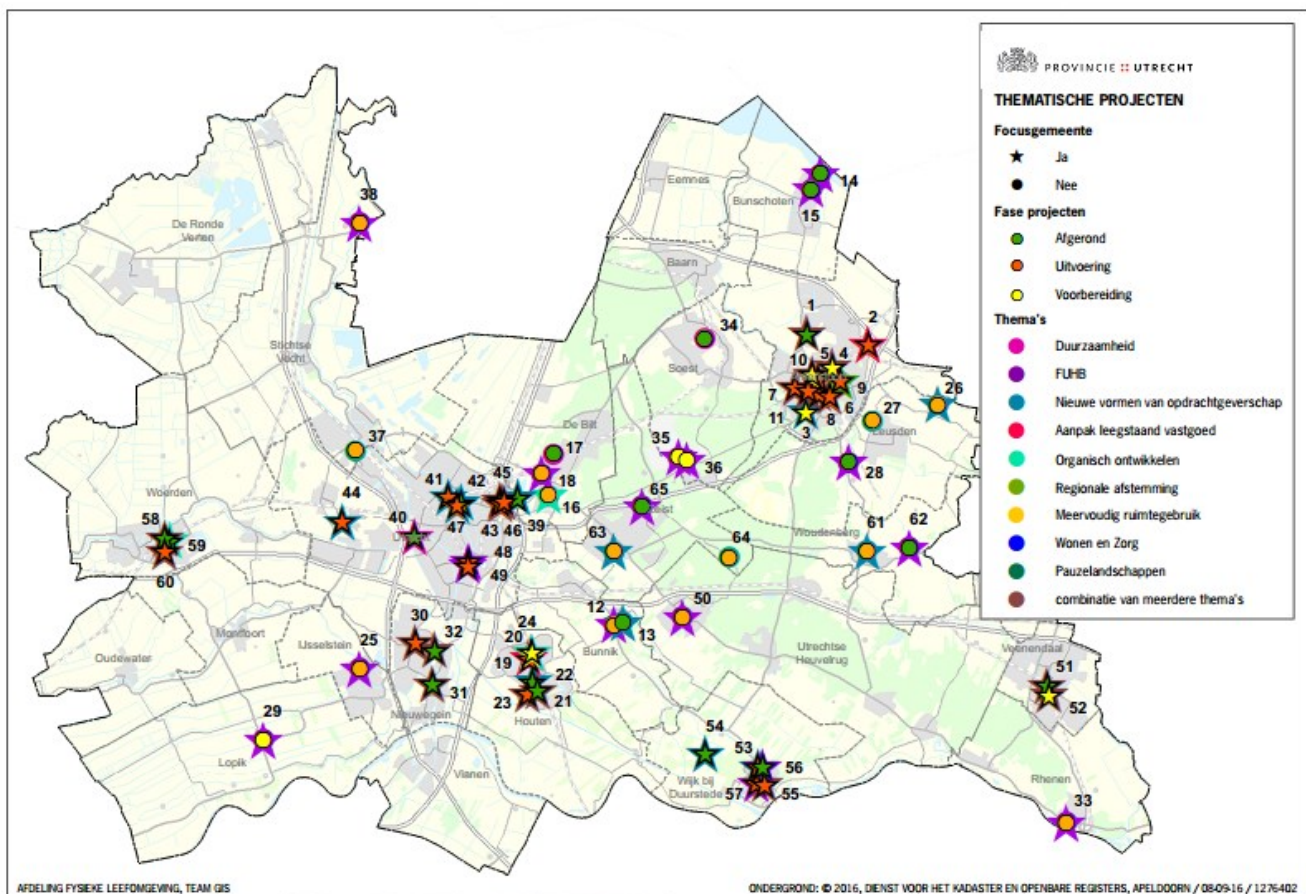
2.3 Thematische projecten

Om de programmadoelen te realiseren is ook gewerkt aan thematische projecten. Het gaat om de volgende thema's:

1. nieuwe vormen van opdrachtgeverschap
2. organisch ontwikkelen
3. duurzame binnenstedelijke ontwikkeling
4. aanpak leegstaande kantoren en maatschappelijk vastgoed
5. uitplaatsing hinderlijke bedrijven (FUHB)

Deze thema's dragen bij aan de realisatie van de drie hoofddoelen (zie 1.1.2 Hoofddoelen). In de kadernota worden deze thema's ook wel *subdoelen* genoemd. In de afgelopen jaren hebben we ondersteuning geboden aan 68 van dit type projecten. Deze thematische ondersteuning maakt onderdeel uit van de samenwerking met focusgemeenten (37 projecten), maar wordt ook aangeboden aan andere gemeenten (31 projecten). Vanaf 2014 is er, in tegenstelling tot 2012 en 2013 geen specifieke inzet geweest op de thema's meervoudig ruimtegebruik en pauzelandschappen. Wel zijn ze meegekoppeld in projecten. De reden hiervoor is dat positieve geluiden op de woningmarkt de interesse in pauzelandschappen (invulling tijdelijk onbenutte ruimte) minder groot maakt.

In onderstaand kaartje zijn alle thematische projecten weergegeven die in de bebouwde omgeving zijn uitgevoerd. De nummers op de kaart corresponderen met de namen van de projecten, te zien in *tabel 4, projecten op de kaart*.

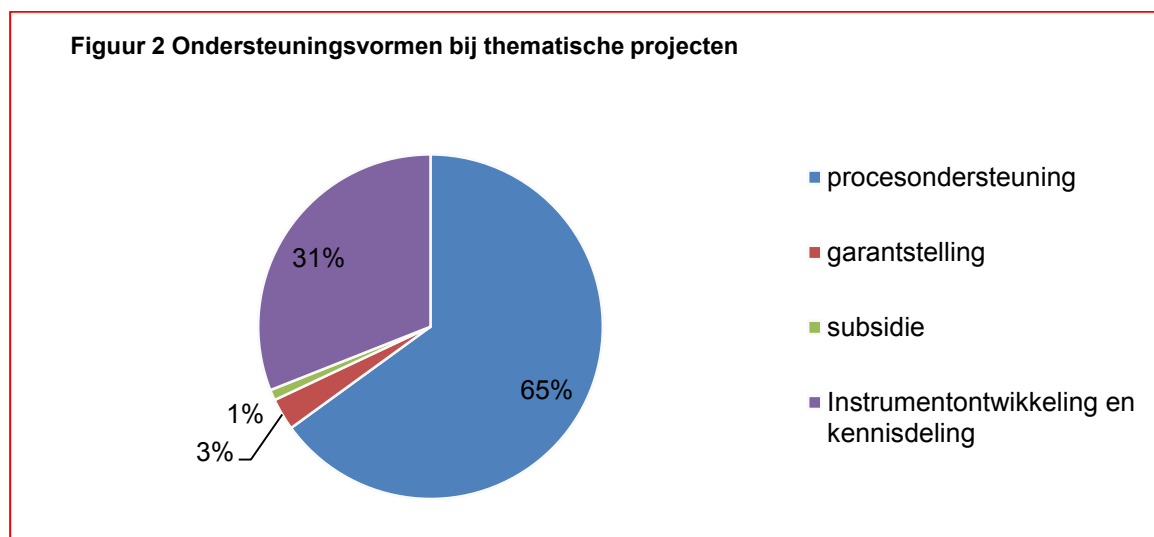


Tabel 4 Projecten op de kaart

1.	Bijzonder mooi wonen met zorg, Amersfoort	2.	De Hoef, Amersfoort	3.	De Lichtenberg, Amersfoort
4.	Kop van Isselt, Amersfoort	5.	Oliemolenkwartier (de nieuwe stad), Amersfoort	6.	Stadsring, Amersfoort
7.	Soesterhof, Amersfoort	8.	Zonnehof, Amersfoort	9.	Middeldure huurwoningen, Amersfoort

10.	De WAR, Amersfoort	11.	Stationsgebied, Amersfoort	12.	't Burgje, Bunnik
13.	Oude Haven Odijk, Bunnik	14.	Oostmaat, Bunschoten	15.	Onderzoek Molenstraat, Bunschoten
16.	Molenkamp, De Bilt	17.	De Leijen Zuid, De Bilt	18.	Autobedrijf De Rooij, De Bilt
19.	Centrum / Spoorgaard, Houten	20.	De Slinger, Houten	21.	Ecowijk, Houten
22.	Het Hout / Leebrug, Houten	23.	Duurzaamheidmet huurders, Houten	24.	de Slinger Oost, Houten
25.	Gemeentewerf Zomerdijk, IJsselstein	26.	Knooperf Achterveldse Eng, Leusden	27.	Princenhof, Leusden
28.	Geitenhouderij Lagerweij, Leusden	29.	Gereedschappenhandel Vergeer, Lopik	30.	Codesign Wonen met Zorg, Nieuwegein
31.	ABC scan, Nieuwegein	32.	Villawal, Nieuwegein	33.	Schuilenburg, Rhenen
34.	Groot Engendaal, Soest	35.	Soesterberg Noord - De Ridder, Soest	36.	Soesterberg Noord – Elma, Soest
37.	Planetenbaan, Stichtse Vecht	38.	Vreeland – Driessen, , Stichtse Vecht	39.	Blaarkoppen / Veemarkt, Utrecht
40.	Duurzaamheidsscan, Utrecht	41.	Klushuizen Anton Geesink, Utrecht	42.	Staatsliedenbuurt - Troelstralaan, Utrecht
43.	Marktmeesters - Veemarkterrein, Utrecht	44.	Verenigingsstraat, Utrecht	45.	Blok Y, Utrecht
46.	Nieuwe wooncooperatie, Utrecht	47.	Verenigingsstraat fase 2, Utrecht	48.	Rotsoord - De Helling, Utrecht
49.	Rotsoord - Pastoe en Sham, Utrecht	50.	Hoek LPG station – Driebergen, Utrechtse Heuvelrug	51.	Stationskwartier 1e fase, Veenendaal
52.	Stationskwartier 2e fase, Veenendaal	53.	Hofjeswoningen, Wijk bij Duurstede	54.	Woonwensenonderzoek, , Wijk bij Duurstede
55.	Plankostenfonds CPO, Wijk bij Duurstede	56.	Garagebedrijf Van Kerhof & Visscher, Wijk bij Duurstede	57.	Hoogstraat / Zandweg, Wijk bij Duurstede
58.	Campinaterrein, Woerden	59.	Snellerpoort 2e fase, Woerden	60.	Middelland, Woerden
61.	Gouden Hamer, Woudenberg	62.	LPG Primagas, Woudenberg	63.	Surplus, Zeist
64.	Cooperatie Wonen met Zorg, Zeist	65.	Rodenburg, Zeist		

In figuur 2 is te zien dat bij het merendeel (65%) van de thematische projecten procesondersteuning (inzet kennis en expertise, co-design) is ingezet, maar dat ook voor een groot deel ondersteuning is geboden door instrumentontwikkeling en kennisdeling. Dit is niet verwonderlijk aangezien juist op thema-niveau de verdiepingsslag (kennisontwikkeling, innovatie) plaatsvindt. Deze kennis kan weer opgeschaald worden in toepassing in gebieden.



2.3.1. Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap

Er wordt gesproken over nieuwe vormen van opdrachtgeverschap als toekomstige eigenaars/bewoners een grote invloed hebben op de bouw van hun woning. Voor deze vormen van opdrachtgeverschap moeten ontwikkelaar, financier, gemeente en eigenaar/bewoner op een andere manier samenwerken, dan de partijen traditioneel gewend zijn. Door in te zetten op nieuwe vormen van opdrachtgeverschap draagt de provincie bij aan een woningaanbod dat beter aansluit bij de vraag en wordt een bijdrage geleverd aan een meer gedifferentieerd en kwalitatief beter woningaanbod.

In Tabel 5 staat een overzicht van gemeenten met projecten waar de provincie een bijdrage heeft op dit thema. De projecten hebben 172 woningen opgeleverd. Deze woningen zijn al gerealiseerd of in aanbouw. Dit zijn geen grote hoeveelheden, maar wel passend bij de vraag, en op plekken waar onbenutte ruimte in de stad weer nieuw leven krijgt.

Tabel 5 thematische projecten: vernieuwend opdrachtgeverschap

Gemeente	Aantal projecten
Amersfoort	5
Bunnik	1
Houten	2
Leusden	1
Utrecht	8
Veenendaal	1
Wijk bij Duurstede	3
Woerden	2
Woudenberg	1

In 2013 is een 'CPO³-aanjager' aangesteld in de persoon van Anne-Greet van der Wiel. Vanuit haar specifieke werkervaring levert zij maatwerk bij het stimuleren en aanjagen van initiatiefgroepen en gemeenten op het terrein van vernieuwend opdrachtgeverschap. Zij heeft de afgelopen jaren verschillende initiatieven in de oriënterende fase op weg geholpen. Daarnaast heeft ze verschillende gemeenten geadviseerd over het proces om ruimte te kunnen bieden aan initiatiefnemers. Onder andere bij de gemeente Woudenberg, Amersfoort, Wijk bij Duurstede, Veenendaal en Utrecht.

Afgelopen jaar (2015) zijn er verschillende projecten weer een stap verder gekomen richting realisatie. Zo heeft een Amersfoorts initiatief een koopovereenkomst getekend om bibliotheekgebouw De Zonnehof te transformeren naar woonruimte, worden er in Houten twee cpo-projecten gerealiseerd en zijn er verschillende projecten op het Veemarktterrein in Utrecht van start gegaan.

Afgelopen jaar is er ook veel geïnvesteerd in kennisdeling. Eind 2015 is er een excursie georganiseerd naar de gemeente Den Haag. In Den Haag worden veel panden en kavels uitgegeven middels Kleinschalig Opdrachtgeverschap. Een inspirerende dag die er toe heeft geleid dat er de komende jaren een aantal kennisbijeenkomsten voor gemeenten worden georganiseerd. De eerste gastgemeente die zijn ervaringen met collega gemeenten gaat delen is Amersfoort. Zij hebben de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan met Vernieuwende vormen van Opdrachtgeverschap en delen deze kennis graag met andere gemeenten.

³ CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Hierbij is een groep particulieren gezamenlijk opdrachtgever voor het bouwen van de eigen woningen.

In 2013 hebben we samen met Mitros een opdracht verstrekt aan adviesbureau Urbannerdam om voor enkele locaties de haalbaarheid van CPO of klushuizenaanpak te onderzoeken. Naar aanleiding van dit haalbaarheidsonderzoek heeft Mitros ervoor gekozen twee locaties aan te wijzen; de Anton Geesinkstraat als klushuizen en Lauwerecht (Verenigingstraat en Goeman Borgesiuslaan) voor CPO. Hierbij is een groep particulieren gezamenlijk opdrachtgever voor het bouwen van de eigen woningen.



Afbeelding 1 CPO-project aan de Verenigingstraat

Bij het CPO-project aan de Verenigingstraat is dit jaar (2016) gestart met de bouw van 10 woningen. De klushuizen heeft Mitros in 2015 te koop aangeboden. Daar waren al snel 21 gegadigden voor gevonden. Deze groep is samen met adviesbureau Urbannerdam bezig met het ontwikkelen van de plannen. De vereniging heeft een aanvraag ingediend via de Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling voor een renteloze lening om daar een deel van de proceskosten mee te kunnen voorfinancieren. Deze lening wordt terugbetaald op het moment dat de hypotheekaktes en grondaktes zijn gepasseerd. Hiermee is de groep op weg geholpen bij het ontwikkelen van de eigen woningen zonder dat er een investering wordt gevraagd van de provincie.

2.3.2. Organisch ontwikkelen

Grootschalige gebiedsontwikkelingen op basis van de gedetailleerde blauwdrukken was in de afgelopen jaren steeds moeilijker te realiseren. Er was steeds meer behoefte aan flexibiliteit, maatwerk en aan nieuwe manieren van ontwikkelen en samenwerking; op het proces, in de financiering, ruimtelijk en juridisch. Om die reden zijn een aantal bij de start van het programma een drietal pilots organisch ontwikkelen opgestart. Deze zijn in de zomer van 2014 afgerond. Samen met Veenendaal, Woerden en Houten is het initiatief genomen om op zoek te gaan naar 'andere' manieren van ontwikkelen. De aanpak in de drie pilots concentreerde zich op het scherp krijgen van de identiteit en het toekomstperspectief (op korte en lange termijn) van het plangebied. In de pilots is gekeken wat organisch ontwikkelen kan betekenen voor de verschillende gemeenten (op financieel en organisatorisch vlak) en wat de kansen en knelpunten zijn in de praktijk.

Met de pilots liepen de provincie Utrecht en de deelnemende gemeenten voorop als het gaat om de nieuwe aanpak van ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. De drie trajecten zijn uiteindelijk een ontdekkingsreis geworden vol onverwachte ontmoetingen en ontstane kansen en bedreigingen. Een duidelijk leertraject waarbij iedereen eigen en gezamenlijke nieuwe inzichten heeft gekregen. Uit de pilots is naar voren gekomen dat 'organische' gebiedsontwikkeling van de gemeente als faciliterende partij een heel nieuwe rol vergt. Daarbij heeft organische gebiedsontwikkeling tijd nodig om binnen en buiten de organisatie te gaan 'lopen'. Naast het ondersteunen van de gemeenten wilde de provincie met deze pilots ook anderen in het werkveld kunnen inspireren tot een andere insteek. Daarom zijn de procesaanpak en de opgedane ervaringen in de pilots gedeeld in de publicatie: 'Lessen uit de pilots organische gebiedsontwikkeling' (2014).

Na afronding van de pilots zijn er op projectniveau vervolgstappen gezet in de deelnemende gemeenten. Ook in andere gemeenten is ondersteuning geboden op het thema organisch ontwikkelen en is organisch ontwikkelen ook mee gekoppeld met een aantal projecten.

In Tabel 6 is te zien dat in 13 gemeenten ondersteuning heeft plaats gevonden op organische ontwikkeling. Het betrof 25 projecten waarvan de ondersteuning voor het grootste gedeelte bestond uit procesondersteuning (21 keer), en 4 maal uit het verschaffen van een subsidie.

Tabel 6 thematische projecten: organisch ontwikkelen

Gemeente	Aantal projecten
Amersfoort	5
Bunnik	1
De Bilt	1
Houten	3
Leusden	1
Nieuwegein	1
Stichtse Vecht	1
Utrecht	5
Veenendaal	2
Wijk bij Duurstede	1
Woerden	2
Woudenberg	1
Zeist	1

2.3.3 Duurzame Binnenstedelijke Ontwikkeling

De provincie gaat bij het realiseren van al haar opgaven uit van een duurzame aanpak. Het uitvoeringsprogramma WBO heeft, net als andere provinciale domeinen, de opdracht gekregen duurzaamheid mee te koppelen daar waar mogelijk. Duurzaamheid is een erg breed thema. Om richting te geven aan het mee koppelen van duurzaamheid bij integrale gebiedsontwikkeling lag de focus op twee duurzame onderwerpen: energiebesparing (bestaande) bouw en wonen en zorg (levensloopbestendigheid).

Energiebesparing

Duurzaamheid en energiebesparing hebben in de gehele programmaperiode aandacht gehad. Hiervoor is onder andere de Wasstraat duurzaamheid ingericht. Dit instrument bestaat uit een pool van deskundigen die ingezet kunnen worden om advies te geven over vastgoedstrategieën gericht op verduurzaming en de financiering daarvan. Voor meer informatie hierover, zie ook 3.2 Kennisontwikkeling en kennisdeling

Met het aantreden van het nieuwe college in 2015 is er meer nadruk op duurzaamheid komen te liggen, waarmee de in de afgelopen jaren ingezette lijn een extra impuls kreeg. De nadruk ligt daarbij op het terugdringen van het energie gebruik in de gebouwde omgeving. Het gaat om het concept Nul-op-de-Meter (NOM)⁴ en het realiseren van labelsprongen⁵ bij corporaties. Met de Wasstraat duurzaamheid en de NOM Alliantie Utrecht levert de provincie financiële, bedrijfsvoerings, technische en procesmatige kennis en ervaring die direct in te zetten is. Investerings worden doorgerekend, waardoor het voor de corporaties makkelijker is te besluiten in te zetten op een labelsprong of op NOM (zie Voorbeeld 5). Dit gebeurt zowel op pand als op gebiedsniveau. Er zijn inmiddels 10 adviezen gegeven aan corporaties.

Een aantal kleinere corporaties, heeft het initiatief genomen tot het opstarten van een duurzaamheidskring. Hier worden gezamenlijke acties voorbereid die de deelnemers kunnen helpen

⁴ Nul-op-de-Meter (NOM): dit is een concept, waarbij aan een woning aanpassingen worden gedaan, met als resultaat dat er weinig energie wordt verbruikt, en energie wordt opgewekt. De woning verbruikt dan geen energie meer, en levert soms zelfs energie op.

⁵ Labelsprongen: energiebesparende maatregelen, waardoor woningen lagere energielabels krijgen.

om massa te creëren om investeringen of projecten vlot te trekken. De provincie ondersteunt dit met geld en expertise. Eén van de producten die ontwikkeld is, is de Zonnekaart (<http://www.provincieutrecht.zonnekaart.nl/>). Op die kaart is van elke corporatie in Utrecht te zien welke daken geschikt zijn voor zonnepanelen, waar ze staan en wat de opbrengst is.

In Tabel 7 is te zien dat in 19 projecten van het programma het thema duurzaamheid een prominente rol had. In het merendeel van de projecten vond procesondersteuning plaats (17 maal). Daarnaast is één maal subsidie verschaft en één maal een garantstelling afgegeven.

Tabel 7 thematische projecten: energiebesparing

Gemeente	Aantal projecten
Amersfoort	3
De Bilt	1
Houten	2
Leusden	1
Nieuwegein	2
Soest	1
Utrecht	4
Wijk bij Duurstede	1
Zeist	1
Meerdere gemeenten of corporaties	3

Wonen en zorg

Voor het thema 'wonen met zorg' ligt de provinciale rol in het programma WBO vooral op het terrein van stimuleren, deskundigheidsbevordering en kennisuitwisseling. Bij de start van het programma gaven partijen aan dat hier een grote behoefte aan was. Er waren zorgen over leegstaande verzorgingshuizen en een tekort aan seniorenwoningen. Tegenwoordig doen partijen veel minder een beroep op de provincie voor dit onderwerp.

Bij vijf projecten, in vijf verschillende gemeenten heeft wonen en zorg een rol gespeeld, zie ook Tabel 8. Het ging hierbij om procesondersteuning.

Tabel 8 Thematische projecten: wonen en zorg

Gemeente	Aantal projecten
Amersfoort	1
De Bilt	1
Nieuwegein	1
Soest	1
Zeist	1

Verduurzaming van ouderenflat Honsbergen

Voorbeeld 5

De regio Utrecht wil in 2020 minimaal 50.000 Nul-op-de-meter (NOM) woningen hebben. Provincie Utrecht ondersteunt deze ambitie, onder andere door inzet van adviseurs via de Wasstraat duurzaamheid. De adviseurs bekijken of de technische verduurzamingsmaatregelen haalbaar zijn en ze doen een financiële toets, waarbij gekeken wordt of het realistisch is om door te ontwikkelen naar Nul op de Meter.



Afbeelding 2 ondertekening intentieovereenkomst

Eén van de organisaties die gebruik heeft gemaakt van de Wasstraat is SBBS, een stichting die zich richt op ouderenhuisvesting. In een intentieovereenkomst hebben de partijen, waaronder SBBS en de Provincie, in 2015 afgesproken alles te zullen doen om de flat Honsbergen naar NOM te renoveren. In dit opzicht was en is SBBS een koploper in duurzame renovatie. Resultaat van de

inzet van de wasstraat is dat er een volledig inzicht is gekregen in de mogelijkheden om naar NOM te renoveren. Helaas is de benodigde techniek nog te experimenteel om nu al in te zetten op NOM. Winst van de wasstraat is dat de haalbaarheid van een hoog niveau van duurzaamheid is aangetoond en de noodzaak is aangetoond dat marktpartijen investeren in nieuwe technieken.

2.3.4 Aanpak leegstaande kantoren en maatschappelijk vastgoed

Kantoren

De kantorenaanpak van de provincie is in de afgelopen jaren versterkt. In februari 2014 hebben Provinciale Staten de integrale aanpak formeel vastgesteld en is ingestemd met de werkwijze die enerzijds bestaat uit het reduceren van nieuwbouwplannen en anderzijds op het stimuleren van kantoortransformaties op gebouw en gebiedsniveau. Dit laatste is uitgevoerd vanuit het programma WBO. Samen met marktpartijen en gemeenten is een Aanpak Kantoren Transformatie opgesteld, met als kern de samenwerking tussen kantorencoach (provincie) en kantorenloodsen van gemeenten om versnelling in de transformatie te brengen. De kantorencoach ondersteunt de loods in projecten en gebieden met kennis en expertise, maar ook door het leggen van verbindingen en ervaringen in een op te zetten netwerk. In elke gemeente met structurele kantorenleegstand (dit zijn 8 gemeenten in totaal: Utrecht, Amersfoort, Leusden, Nieuwegein, Houten, Woerden, Stichtse Vecht en Veenendaal) zijn wij actief aan de slag met een kantoorgebied. In één gemeente nog in verkennende fase, in de overige gemeenten al concreter. In 2015 hebben drie bijeenkomsten van het Platform Aanpak Kantoren Transformatie (PAKT) plaatsgevonden; één voor alle kantoorgemeenten en twee per regio (Amersfoort en Utrecht). In Amersfoort stond specifiek het thema transformatie in relatie tot huisvesting voor vluchtelingen en statushouders op de agenda.

Leusden, kantoorlocatie de Horst

Voorbeeld 6

De gemeente Leusden is één van de acht kantorengemeenten in de provincie en daarmee onderdeel van de Provinciale Aanpak Kantoren (PAK). In de PAK maakt de provincie aan de ene kant de bouw van nieuwe kantoren onmogelijk door de opstelling van het provinciaal inpassingsplan. Aan de andere kant worden gemeenten, ontwikkelaars en eigenaren ondersteund om bestaande panden en gebieden te transformeren naar bijvoorbeeld woningen. Doel van de aanpak is het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat in de provincie Utrecht te behouden en te versterken.

Eén van de gebieden waar provincie, gemeente en eigenaren samenwerken is kantoorlocatie de Horst, direct aan de A28 in Leusden. In tegenstelling tot een aantal andere gebieden waar gezamenlijk wordt gewerkt aan leegstand, is de leegstand in de Horst nu nog niet zo urgent dat transformatie aan de orde is. Toch is het belangrijk om daar aan de slag te gaan, want als daar niets gebeurt dan zou het over een paar jaar kunnen dat er wel veel leegstand is. De gemeente Leusden wil inzetten op het versterken van de Horst als dé kantoorlocatie van Leusden. Een locatie met meer diversiteit, waarmee ze het huidige monofunctionele karakter en de grootschaligheid willen doorbreken en streven naar een duidelijk gezicht en meer dynamiek, zodat de locatie weer toekomstbestendig wordt.

In een codesign sessie (februari 2016), georganiseerd door gemeente en provincie, met deelname van de vastgoedeigenaren en ondernemers op de Horst, is onderzocht waar de uitdagingen en kansen voor de Horst liggen. Het was noodzakelijk dat de relevante partijen op de Horst de uitdaging (h)erkenden en de handen ineen sloegen om tot een gezamenlijke ambitie te komen. Uitkomst van de codesign sessie was dat de ondernemers en de eigenaren de behoefte hebben aan een traject met als doel: een goed functionerend platform van vastgoedeigenaren en ondernemers, waarna de vastgoedeigenaren en ondernemers op termijn het traject zelfstandig voortzetten.



Maatschappelijk vastgoed

Tot dusver richtte het WBO programma zich vooral op de transformatie van leegstaande kantoren. Leegstand van maatschappelijk vastgoed neemt toe en is van invloed op de binnenstedelijke kwaliteit. Voor deze leegstand zijn een aantal instrumenten ontwikkeld: de ABC-scan⁶ (door het rijk) en de Routekaart⁷ (in samenwerking met Bouwstenen voor Sociaal, een aantal gemeenten, BBN adviseurs en de provincie). Beide instrumenten helpen om een afweging te maken wat te doen met maatschappelijk vastgoed. Na de ontwikkeling van deze instrumenten in 2014 is er niet veel beweging geweest op het terrein van maatschappelijk vastgoed. Wel is er een bijdrage geleverd aan de transformatie van een aantal projecten, zoals de Zonnehof in Amersfoort, en het postkantoor in Utrecht. Hiervoor heeft het programma de gebruikelijke middelen ter beschikking gesteld om partijen te ondersteunen.

Binnen 19 projecten in acht gemeenten hebben projecten plaats gevonden waarbij het thema leegstand (leegstaande kantoren of maatschappelijk vastgoed) een rol speelde. Zie hiervoor ook Tabel 9. Binnen de leegstandsprojecten is voornamelijk procesondersteuning geboden, één maal een garantstelling afgegeven en één maal een subsidie verschaft. Het gaat hier veelal om grote complexe gebiedsontwikkelingen.

Tabel 9 Thematische projecten: aanpak leegstand

Gemeente	Aantal projecten
Amersfoort	7
Houten	2
Leusden	1
Nieuwegein	2
Soest	1
Stichtse Vecht	1
Veenendaal	2
Woerden	1
Meerdere gemeenten	2

2.3.5 Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven

Het Fonds voor Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (FUHB) is, na de totstandkoming van het WBO programma, gekoppeld aan de WBO doelstellingen. Het fonds wordt ingezet om bedrijven die milieuhinder veroorzaken en daarmee binnenstedelijke ontwikkelingen tegen houden, te verplaatsen naar elders. Dit levert op de achterblijvende locatie nieuwe kansen, vaak voor woningbouw. De gemeenten krijgen vanuit het fonds ondersteuning bij het beoordelen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid, de onderhandelingen en de contractering. Dat vergt maatwerk per project. Uitgangspunt bij de projecten is dat er sprake is van cofinanciering van bedrijf, gemeente en provincie om tot uitvoerbare projecten te komen. De gevolgen van de crisis bij het bedrijfsleven (vooral ten aanzien van de financiering) en de financiële positie bij gemeenten maakt het niet gemakkelijk om tot haalbare projecten te komen.

⁶ ABC-scan: bij verkoop of herontwikkeling van vastgoed brengt het Rijksvastgoedbedrijf de mogelijkheden van het terrein of gebouw en de te verwachten verkoopopbrengst in beeld. Hiervoor wordt de ABC-scan gebruikt. Er wordt gewerkt met de brede waardebenadering waarmee behalve de waarde in geld ook sociaalmaatschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van een gebouw in wisselwerking met zijn context in kaart brengen.

⁷ Routekaart: Hiermee wordt stap voor stap wordt bekeken welke invulling kan worden gegeven aan een gebouw dat leeg staat of leeg komt.

In Tabel 10 is te zien dat in 13 gemeenten hinderlijke bedrijven zijn verplaatst. Op dit thema is de provincie betrokken bij 18 projecten, waarbij 14 FUHB-overeenkomsten afgesloten zijn tussen de gemeente en de provincie Utrecht. De projecten die nog lopen zullen in 2016/2017 afgerond worden. Daarnaast zijn er nog 3 projecten die in een verkenningsfase zitten voor een FUHB overeenkomst.

Tabel 10 Thematische projecten: Fonds Uitplaatsing Hinderlijke bedrijven

Gemeente	Aantal projecten
Bunschoten	2
De Bilt	2
IJsselstein	1
Leusden	1
Lopik	1
Rhenen	1
Soest	2
Stichtse Vecht	1
Utrecht	2
Utrechtse Heuvelrug	1
Wijk bij Duurstede	2
Woudenberg	1
Zeist	1

Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven in Utrecht, Rotsoord

Voorbeeld 5

Het gebied Rotsoord langs de Vaartsche Rijn tot aan de Diamantweg is als herontwikkelingsgebied opgenomen in de Samenwerkingsagenda 2014-2015 Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling (gemeente Utrecht en de provincie). De gemeente transformeert dit van oudsher bedrijventerrein naar een gebied met gemengde functies als wonen, culturele activiteiten, onderwijs en creatieve bedrijvigheid (ateliers, designbureaus, horeca, speeltuin etc.). Rotsoord krijgt hiermee een belangrijke kwaliteitsimpuls en wordt een uitloopgebied van de binnenstad, met eind 2016 de opening van het nieuwe station Vaartsche Rijn.



Afbeelding 3 Ondertekening op Rotsoord door gedeputeerde van den Berg en wethouder Jansen.

Milieuhinderlijke activiteiten van twee bedrijven in het gebied (lakspuiterij meubelfabriek Pastoe, autospuiterij en autoschadebedrijf Sham) blokkeerden de herontwikkeling. Het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (FUHB) is ingezet voor de noodzakelijke uitplaatsing c.q. bedrijfsbeëindiging ten behoeve van de herontwikkeling met woningbouw in Rotsoord. Provincie en gemeente hebben hiervoor de FUHB overeenkomst 'Rotsoord' ondertekend.

De inzet van het FUHB maakt de snelle verhuizing van meubelfabriek Pastoe mogelijk zodat de Hoge School voor Kunsten (HKU) per 1 oktober 2016 kan starten met haar activiteiten in het Pastroepand. De provincie heeft er bij de gemeente op aangedrongen om ook de bedrijfsbeëindiging van Sham in deze overeenkomst mee te nemen zodat de bouw van 206 kleine huurappartementen op het Viconaterrein kan worden gerealiseerd.

De opheffing van beide milieucontouren maakt ook de weg vrij voor de beoogde woningbouw (ca. 12 grondgebonden woningen) op langere termijn voor locatie Rotsoord 5-7. Eerder heeft provincie met de FUHB bijdrage voor de expeditie hof Tivoli-De Helling al de bouw van 255 studentenwoningen mogelijk gemaakt.

Met de uitplaatsing van Pastoe en bedrijfsbeëindiging van Sham zijn alle milieuhinderlijke belemmeringen van bedrijven voor de transformatie van Rotsoord aangepakt en rondt de provincie haar aandeel in de Samenwerkingsagenda 2014-2015 Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling voor dit gebied af.

3. Kennisdeling & nieuwe netwerken

Kennisdeling is een belangrijk onderdeel van het programma WBO. Partijen in het veld noemen de provincie als een 'natuurlijke partner' om de rol als kennismakelaar te vervullen. Door initiatieven, experimenten, kennis en projecten met elkaar te verbinden creëren we een omgeving waarin nieuwe vormen van samenwerking ontstaan.

3.1 Bijeenkomsten

Elk jaar worden er vanuit het programma een aantal bijeenkomsten georganiseerd, met als doel het netwerk te vergroten of te versterken en kennis te delen. Het gaat hier om de organisatie van de volgende bijeenkomsten:

Platform Woningmarkt

De provincie organiseert jaarlijks het Platform Woningmarkt om partijen bij elkaar te brengen, kennis te delen en vernieuwing te creëren. Dit gebeurt telkens rondom een ander thema en op een inspirerende locatie. De bijeenkomsten worden goed bezocht door een breed palet van spelers in het veld, zoals gemeenten, ontwikkelaars, beleggers, corporaties en particuliere initiatiefgroepen. Bezoekers waarderen deze provinciale bijeenkomsten onder andere omdat ten opzichte van landelijke bijeenkomsten de inzichten meer concreet vertaald kunnen worden naar de regio en het regionale netwerk.

Platform woningmarkt: het Grote Verbindingsdebat

Voorbeeld 6

In 2015 werd vanuit het programma WBO het platform woningmarkt samen met de beleidsafdeling Fysieke Leefomgeving en met het Natuur en Milieufederatie Utrecht georganiseerd. Het doel was dit keer om bij de deelnemers uit verschillende gremia kennis op te halen.

De rijksbouwmeester Floris van Alkemade leidde het geheel in. Vervolgens ging men in gesprek aan verbindingstafels over de volgende uitdagingen in het binnenstedelijk gebied: energietransitie, gezonde leefomgeving, leegstand en transformatie, organische binnenstedelijke ontwikkeling, klimaatverandering, slimme technologie, stedelijke bereikbaarheid, vitale stads en dorpscentra, een woonplek voor iedereen en accent op binnenstedelijke ontwikkeling.

De opbrengsten zijn verwerkt in het beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling en bijbehorende uitvoeringsprogramma voor de komende vier jaar.



Afbeelding 4 rol van de provincie volgens de deelnemers.

Bestuurlijk Versnellingsnetwerk

Naast het bovengenoemde brede Platform Woningmarkt is er een kleiner bestuurlijk Versnellingsnetwerk actief vanaf november 2012. Dit netwerk is gericht op concrete samenwerkingsafspraken, verbindingen en acties met een klein, slagvaardig team van bestuurders/managers van partijen uit de gehele bouwkolom. Doel is om vernieuwing en kansen te initiëren, te benoemen en uit te dragen. Ieder vanuit zijn eigen rol.

Netwerk en bijeenkomsten vernieuwend opdrachtgeverschap

De laatste jaren is onder het thema vernieuwend opdrachtgeverschap flink geïnvesteerd op kennisuitwisseling tussen een aantal gemeenten. Er is een netwerk ontstaan van ambtenaren in verschillende gemeenten die zich met dit onderwerp bezig houden (Amersfoort, Woudenberg, Veenendaal, Woerden, Utrechtse Heuvelrug, Utrecht en Zeist). Na de aftrap met een excursie naar Den Haag eind 2015, is er in mei 2016 een kennisplatform georganiseerd bij gastgemeente Amersfoort. Najaar 2016 vindt de volgende bijeenkomst plaats bij één van de andere gemeenten.

Netwerk en bijeenkomsten kantorenaanpak

De provincie Utrecht is samen met de acht gemeenten (Houten, Leusden, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Amersfoort, Veenendaal) proactief in haar aanpak van leegstaande kantoren. De ambtenaren uit dit netwerk komen vier keer per jaar bij elkaar om ervaring en kennis uit te wisselen over transformatievraagstukken. Onderwerpen zoals monitoring, gebiedsfinanciering en sloopcertificaten zijn aan bod geweest. Daarnaast wordt er gemiddeld twee keer per jaar een bijeenkomst georganiseerd waar ook marktpartijen en bestuurders bij aansluiten: dit is het zogenoemde PAKT (zie voor meer informatie hierover 2.3.4 Aanpak leegstaande kantoren)

3.2 Kennisontwikkeling en kennisdeling

Om mee te kunnen gaan met de ontwikkelingen en dynamiek in de samenleving, om innovatief te kunnen zijn en te weten wat er speelt, wordt vanuit het programma samen met onze partners kennis ontwikkeld die kan leiden tot nieuwe inzichten. Dit kan leiden tot nieuwe projecten of publicaties. Daarnaast wordt op een aantal onderwerpen de trends en ontwikkelingen bijgehouden middels monitoring. Bovendien wordt in netwerken met experts kennisontwikkeling georganiseerd. De opgedane kennis ontsluiten we via bijeenkomsten (zie paragraaf 3.1) maar ook via websites.

Monitor vraag en aanbod op de woningmarkt

De woningmarktmonitor biedt inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op relevante thema's voor de woningmarkt. Naast informatie over de bevolking en de woningvoorraad biedt de monitor inzicht in de toekomstige behoefte aan verschillende woonmilieus en hoe die behoefte zich verhoudt tot de planvoorraad. Informatie uit verschillende bestaande bronnen is op een overzichtelijke manier bij elkaar gebracht en voor iedereen beschikbaar. De monitor is te vinden op www.wmm-provincie-utrecht.nl.

De gegevens van de woningmarktmonitor worden twee keer per jaar bijgewerkt. Daarnaast worden er ook factsheets opgesteld met daarin de belangrijkste gegevens en trends over de woningmarkt in de provincie, op basis van de gegevens in de monitor.

Monitor kantorenleegstand

Deze monitor brengt voor de acht kantoorgemeenten (Utrecht, Amersfoort, Leusden, Nieuwegein, Houten, Woerden, Stichtse Vecht en Veenendaal) de actuele stand van zaken in kaart rond de kantorenleegstand. Hiermee worden de ontwikkelingen bijgehouden en kan het effect van de gezamenlijke inspanningen gemeten worden. Zo kunnen de gemeenten op uniforme wijze informatie aan elkaar koppelen en met elkaar delen. Daarnaast hebben de kantorenloosden toegang tot een gezamenlijk Gebiedsinformatie Systeem (GIS), waar alle actuele informatie te vinden is over het aanbod, eventuele transformaties, eigenaren, etc. Een keer per jaar worden de factsheets uit de kantorenmonitor openbaar uitgebracht. De eerste verschijnt in 2016.

FINC Netwerk Financieel INnovatieve Constructies

Dit netwerk is opgericht omdat uit gesprekken met verschillende partijen bleek dat er regelmatig vragen waren over financiering. De traditionele mogelijkheden om financiering rond te krijgen zijn niet altijd toepasbaar op alle vraagstukken rond wonen en binnenstedelijke ontwikkeling. Om als provincie hierover meer kennis te verkrijgen en alle andere partijen te helpen in deze zoektocht is een expertteam van financiële deskundigen opgezet, die op specifieke projecten ingezet kunnen worden

met als doel de knelpunten om een advies te geven over mogelijke oplossingen (zie voorbeeld 7). Belangrijk punt is dat de opgedane kennis en ervaringen nadrukkelijk gedeeld worden en zo elders tot nieuwe successen kunnen leiden.

De afgelopen programmaperiode zijn 18 casussen in het FINC behandeld en zijn de aanvragers met concrete oplossingen verder geholpen. Dit zijn veelal projecten in gebouwen en gebieden (zie hoofdstuk 2). De advisering van FINC kan variëren van een brainstormsessie van een dagdeel tot een intensief advies traject waarbij dieper op de materie wordt ingegaan. Het netwerk krijgt steeds meer bekendheid, waardoor er meer aanvragen binnen komen. Niet elke aanvraag wordt echter in FINC behandeld, het moet gaan om complexe multidisciplinaire problematiek.

Hoewel de insteek van FINC in de eerste instantie gericht is op knelpunten van financiële aard, zijn procesadviezen altijd – in meerdere of mindere mate - onderdeel van de vraagstelling en het advies. Het aantal uit FINC-adviezen gedestilleerde algemeen toepasbare oplossingen of instrumenten is vooralsnog beperkt; het blijkt dat het oplossen van specifieke knelpunten toch ook maatwerk blijft. Wel worden uit elk advies generieke lessen getrokken die in te zetten zijn in het veld en zijn de individuele projecten allemaal verder geholpen.

FINC Rijnhuizen Nieuwegein

Voorbeeld 7

Het gebied Rijnhuizen is één van de grootste en meest kansrijke gebieden voor grootschalig en succesvolle gebiedstransformatie in onze provincie; een grote mate van leegstand, een verouderd kantorenbestand, met mogelijkheden voor transformatie en daarnaast voldoende nieuwbouwpotentie (in totaal ruimte voor ca. 1500 woningen). Het gebied heeft een goede centrale ligging in de stad en mooie groene en blauwe recreatiemogelijkheden. De gemeente heeft echter geen grond en onvoldoende geld om te investeren in de openbare ruimte om de randvoorwaarden te scheppen die transformatie mogelijk maken.



Afbeelding 5 groen en kantoren in Rijnhuizen

In twee getrapte sessies (brainstorm en een verdiepiings sessie) is een fonds voor financiering van de gebiedstransformatie vormgegeven en is de organisatiestructuur van de eigenaren in het gebied – als voorwaarde voor een succesvolle, professionele en van onderop gedragen transformatie- opgezet.

In de verdiepiings fase is tussen gemeente, provincie en partijen in het gebied een plan opgesteld waarbij uitgegaan wordt van private investeringen om het gebied te kunnen transformeren. Eigenaren in het gebied dragen per te ontwikkelen of transformeren m² een vast bedrag af waarmee de noodzakelijk investeringen in het gebied gedaan kunnen worden. Zij richten hiervoor, met hulp van gemeente en provincie, de coöperatie “Club Rijnhuizen” op. De investeringen worden vooral gedaan in de verbetering van de infrastructuur langzaam verkeer, verbindingen naar de stad, toegankelijkheid groen-blauwe structuren en op termijn opwaardering van de ontsluiting van de provinciale weg.

Deze wijze van financiering van een gebiedsfonds voor transformatie is op dit moment uniek in Nederland. Om de investeringen op gang te brengen, is een zekere mate van voorfinanciering nodig om de patstelling “eerst investeren of eerst transformeren?” bij eigenaren te voorkomen. Een voorfinanciering vanuit de overheid én de eigenaren zelf is in dit geval een passende manier van stimuleren. Zowel gemeente als provincie verstrekt middelen om de investeringen te kunnen doen. Door middel van de afdracht door eigenaren wordt het gebiedsfonds weer gevuld waarna deze, na een gefaseerde, revolverende inzet, uiteindelijk weer terugterugvloeien naar gemeente en provincie.

Wasstraat duurzaamheid

De Wasstraat Duurzaamheid is gericht op het stimuleren van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hier wordt, net als bij het FINC netwerk, gewerkt met adviseurs die (technisch) advies geven. De advisering betreft vastgoedstrategieën gericht op verduurzaming en de financiering daarvan. Advisering over realisatiemogelijkheden van Nul-op-de-Meter is een van de onderwerpen van de Wasstraat, maar ook stapsgewijze verduurzaming kan een uitkomst zijn. Corporaties kunnen hun eigen woningbezit “door de wasstraat halen” en zien hoe hun bezit eruit ziet na verduurzaming, wat het betekent voor de levensduurverlenging en welke effecten er optreden in de woonlasten (huur en energielasten) voor de huurders. In totaal zijn al meer dan 1250 woningen door de Wasstraat gehaald, bij een achttal corporaties.

4. Communicatie

Vanuit het programma WBO wordt op verschillende manieren gecommuniceerd met de partijen in het werkveld. De belangrijkste communicatiemiddelen zijn de teamleden van het programma zelf. Zij onderhouden warme contacten met het netwerk, gaan naar bijeenkomsten, organiseren bijeenkomsten en werkbezoeken en voeren de dialoog. Daarnaast worden een aantal structurele communicatiemiddelen ingezet:

- de website van de provincie Utrecht (<https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/thema/thema-wonen/>). Hierop is informatie te vinden over het programma, maar ook de publicaties worden hierop gepubliceerd.
- sociale media: @UWonen is het officiële twitter account van het programma WBO. Hierop worden resultaten en mijlpalen gedeeld.
- de website www.utrechtransformeert.nl. Deze website is opgezet in samenwerking met de kantorengemeentes. Het doel van de website is om met de markt actuele informatie en updates te delen over de ontwikkelingen rond transformatie in de gemeentes en om de kantorenloodsen beter vindbaar te maken voor de markt.

Naast deze structurele middelen worden behaalde resultaten vaak gedeeld via persberichten in lokale kranten of op websites, en leidt een project zo nu en dan tot een publicatie. Deze communicatievormen dragen bij aan de volgende doelen: 1. Verspreiding van kennis en inspiratie om vernieuwing in de woningmarktsector te stimuleren en 2. Duidelijkheid bieden aan partners wat de context is (strategische agenda en kernopgaven) waarbinnen wij onze provinciale rol en ondersteuning bij binnenstedelijke opgaven invullen.

5. Financiën

5.1 Beschikbare middelen

Bij de vaststelling van de Kadernota is een incidenteel programmabudget beschikbaar gesteld van € 10 mln. ("reserve Binnenstedelijke Opgave"). Daaraan is nog € 0,966 mln. toegevoegd uit de herprioritering van de coalitiemiddelen 2007-2011 in de Najaarsrapportage 2011, en is in 2013 middels de najaarsrapportage besloten het resterende bedrag van € 2,56 mln. van het Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen in te zetten ten behoeve van de doelen van de kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling. Eind 2015 is een bedrag van € 0,33 mln. toegevoegd om duurzame ontwikkelingen in de projecten mee te nemen. Hiermee komt het programma budget voor WBO in totaal op € 13,856 mln. voor de periode 2012-2015 plus 1 jaar verlenging.

In 2013 zijn de resterende middelen ten behoeve van uitplaatsing hinderlijke bedrijven middels het FUHB (€ 4,17 mln.) gekoppeld aan WBO-doelen: binnenstedelijk ruimte creëren voor meer woningen en het verbeteren van de binnenstedelijke kwaliteit.

Bij de start van het programma is de reserve van de Knelpuntenpot Woningbouwstagnatie, zijnde € 847.524, overgeboekt naar het Programma WBO. Deze reserve wordt specifiek ingezet voor risicoreserveringen voor de te maken kosten bij het invoeren van een garantstelling.

In de Kadernota was opgenomen dat het programmabudget WBO op drie manieren kan worden ingezet:

- via directe beïnvloeding van de processen op de woningmarkt, zoals het stimuleren van regionale afstemming, kennisdeling en voorbereidende processen die nodig zijn om tot uitvoering te komen.
- via het financieel instrumentarium "Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling" voor de stimulering van de uitvoering van concrete projecten
- via participatie in complexe projecten en gebiedsontwikkeling.

Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt is ondersteuning via de Uitvoeringsverordening op dit moment passender dan directe risicodragende participatie in projecten. Daarom heeft de provincie ervoor gekozen om niet in te zetten op participatie (innemen van grondposities bijvoorbeeld) in gebiedsontwikkeling. Op deze wijze kan de provincie haar onafhankelijke rol goed blijven vervullen. Bovendien vraagt de huidige markt veel meer om middelen voor ondersteuning van de daadwerkelijke uitvoering dan ondersteuning op processen. Vanuit dit oogpunt is het beschikbare budget binnen het programma herschikt. In januari 2015 is besloten om een groter deel van de middelen onder te brengen in de Uitvoeringsverordening waarbij het subsidieplafond is opgehoogd naar in totaal € 11,5 mln.

Tabel 11 Financieel overzicht

Peildatum 25 mei 2016	Totaal Budget	Uitgaven	Verplichtingen (excl. risicoreserveringen)	Reserveringen ⁸	Beschikbare vrije ruimte
WBO Totaal	€ 13.856.000 *	€ 6.948.492	€ 3.823.611	€ 2.476.745	€ 607.152
Waarvan;					
Focus gemeenten ("laatste zetje" en thema)		€ 5.255.120	€ 3.203.829	€ 1.001.745	
"Laatste zetje" ("versnellingen") (niet-focus gemeenten)		€ 577.200	€ 125.500	€ 975.000	
Thematische projecten (niet-focus gemeenten)		€ 75.551	€ 0	€ 0	
Procesondersteuning (alle gemeenten)		€ 544.212	€ 106.500	€ 50.000	
Kennisdeling & Instrumentontwikkeling		€ 317.191	€ 235.018	€ 150.000	
Overige programma kosten (incl. doorbelasting personeel)		€ 179.218	€ 118.690	€ 300.000	
FUHB	€ 7.112.000	€ 2.778.718	€ 981.141	€ 1.990.000	€ 1.362.141
RISICORESERVERING (garantstellingen)	€ 846.524	€ 0	n.v.t.	€ 117.700	€ 728.824

* Budget is eind 2015 opgehoogd met € 330.000 t.b.v. projecten uit de Wasstraat Duurzaamheid

⁸ Reserveringen; aanvragen in behandeling, nog niet verplicht.

5.2 Financieel overzicht

Het programmabudget is opgebouwd uit verschillende budgetten, dit vanwege verschillende activiteiten die daaruit betaald kunnen worden. Op hoofdlijnen betreft het

Budget Kadernota WBO: ingezet in subsidies (in focusgemeenten, niet-focusgemeenten en thema's) en voor procesondersteuning, kennisdeling en overige programmakosten.

Budget FUHB: ingezet voor uitplaatsing van hinderlijke bedrijven om binnenstedelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Budget Risicoreservering: als reserve bij garantstellingen die de provincie afgeeft om woningbouwproductie te faciliteren.

Bij uitvoering van het programma wordt voortdurend gekeken naar een zo effectief mogelijke inzet van middelen. Per situatie is bekeken welke (financiële) ondersteuningsvorm het meest effectief is. Het gaat zowel om de uitvoering van de ontwikkeling van geselecteerde gebieden, als versnellingen en thematische ondersteuning.

In Tabel 11 staat het totaal overzicht van de beschikbare budgetten en de uitputting daarvan.

NB: Dit betreft de stand van zaken juli 2016 en is daarmee niet de definitieve eindafrekening van het programma. Die zal plaatsvinden bij de afsluiting van het jaar 2016.

Binnen het programma WBO is € 11,5 miljoen van het totale WBO budget gekoppeld aan de Uitvoeringsverordening WBO. De verordening wordt ingezet op basis van maatwerk. Ruim 80% van dit budget (€ 9,2 mln.) is inmiddels verplicht of verleend aan verschillende projecten in verschillende ondersteuningsvormen. Dit is voor het overgrote deel (circa 90%) verleend aan projecten in focusgemeenten, het resterende deel in de overige gemeenten.

Omdat gewerkt wordt met een flexibele Uitvoeringsverordening op basis van maatwerk, kunnen de middelen per project zo efficiënt mogelijk worden ingezet om de beste resultaten te behalen. Dit betekent dat vrijwel elke ondersteuning anders van aard is.

Op moment van schrijven zijn nog 20 projecten in voorbereiding, voor een totaal bedrag van ruim € 2 mln. Deze variëren van kleine ondersteuningsvragen door middel van deskundigen inzet tot voorfinanciering van een gebiedsinvesteringsfonds.

Dit betekent dat nu per saldo 98% van het subsidieplafond verleend, beschikt óf gereserveerd c.q. in voorbereiding is. Daarnaast wordt ook procesgeld (voor procesondersteuning, kennisdeling & instrumentontwikkeling en algemene programmakosten) ingezet. Van dit budget is nog circa € 440.000 beschikbaar.