



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Directie Woningbouw  
t.a.v. de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
de heer H.M. de Jonge  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

ONDERWERP	Definitief bod woningbouw- opgave provincie Utrecht	TELEFOONNUMMER	-
DATUM	27-09-2022	E-MAILADRES	jacqueline.sellink@provincie- utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1274107295-2323	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	J. Sellink	BIJLAGE	Randvoorwaardelijk bod pro- vincie Utrecht

Geachte minister,

Met veel belangstelling volgen wij uw plannen en aanpak om de krapte op de Nederlandse woningmarkt op te lossen. Versnelling van de woningbouwproductie is een urgente maatschappelijke opgave die veel van ons vraagt, waar we samen aan moeten werken. Als provincie zetten we ons vol in op de versnelling van de woningbouw. En met succes! Het is ons gelukt om samen met de gemeenten in de regio's Utrecht, Amersfoort en Foodvalley, de woningbouwproductie in onze provincie Utrecht al te versnellen. Met hulp van het Rijk hopen we hier nog grotere stappen in zetten.

#### **Regie door afspraken te maken**

Het Rijk wil de regie op de woningbouw versterken. In het programma Woningbouw staat beschreven hoe dat moet gebeuren: onder andere door met de provincies afspraken te maken over hun aandeel in de woningbouwopgaven. Om tot afspraken te komen hebben we een bod opgesteld. Op 31 mei deden wij u hier al een concept van toekomen. Nu bieden we ons definitieve randvoorwaardelijke en indicatieve bod aan. Een realistisch bod waarvoor we ons maximaal inspinnen. Wij zien dit bod nadrukkelijk als tussenstap naar de nog af te sluiten regionale woondeals.

#### **Randvoorwaardelijk en realistisch bod**

Ons bod voor de periode 2022 tot en met 2030 is om 83.500 (bruto) woningen toe te voegen. Een bod waar we voor staan. Dit aantal zien we als realistisch en tegelijkertijd ambitieus qua bouwtempo. Aanvullend zetten we in op realisatie van onzelfstandige wooneenheden (studenten) die ook huisvesting geven aan een belangrijke doelgroep in de regio. In de gemeente Utrecht gaat het in deze periode om 1700 eenheden.

Bij dit bod hoort wel een kanttekening. Het is nadrukkelijk een randvoorwaardelijk bod. Om dit aantal bijtijds en met beoogde kwaliteiten (waaronder ook onze ambitie ten aanzien van betaalbaarheid) te kunnen realiseren moeten er eerst meerdere knelpunten opgelost worden. Hiervoor is op verschillende vlakken steun nodig. Daarbij is het cruciaal dat ook het Rijk hierin integraal verantwoordelijkheid neemt.

Ons bod is gebaseerd op de afspraken die we in het regionaal programmeren als provincie en gemeenten met elkaar gemaakt hebben. Met de regelmatige actualisatie van deze programmering werken we adaptief en flexibel

en maken we regelmatig afspraken op basis van de meest recente inzichten. Voor deze 83.500 woningen zijn dan ook nu concrete locaties in beeld. De opgave is groot, maar we gaan ons maximaal inzetten om het tempo en de aantallen verder op te hogen. Dat willen we met onze Rijkspartners doen. Dat kan ook. Provincie en gemeenten zien mogelijkheden voor meer plannen omdat er diverse trajecten zijn waaruit andere locaties in beeld kunnen komen. Daarmee is er potentie om nog meer woningen te realiseren, maar onder de huidige condities en inzichten nu nog niet realistisch. Hiervoor moet echter eerst een aantal zaken op orde gebracht worden.

De mate waarin het nu opgenomen aantal van 83.500 woningen opgehoogd kan worden is onder meer afhankelijk van in hoeverre er steun en oplossingen komen voor gesignaleerde knelpunten.

Hierbij merken we wel op dat we dit bod in een periode met veel onzekerheden over de effecten van inflatie, energiecrisis, stikstof, arbeidsmarkt, stijgende materiaalkosten etc. Dat we desondanks ons voluit willen inzetten om voldoende woningen te realiseren. Jaarlijkse actualisatie biedt ruimte om bijstellingen te doen.

### **Reality check**

Om tot dit bod te komen hebben we reality check gedaan. Hierbij hebben we de regio's, gemeenten, waterschappen, (samenwerkende) corporaties, marktpartijen en woonbond betrokken. De gesprekken met afzonderlijke gemeenten gingen onder meer over de haalbaarheid van concept bod en de knelpunten en randvoorwaarden. In de gesprekken haalden we veel waardevolle informatie op. Met de waterschappen en de (samenwerkende) corporaties is contact geweest waarbij het proces nader is geduid en reacties zijn gevraagd over de haalbaarheid, knelpunten en randvoorwaarden. Dit heeft geleid tot diverse reacties. Een deel van de (samenwerkende) corporaties is ook direct via woondeal-gremia betrokken. In de provincie Utrecht hebben momenteel 23 van de 26 gemeenten al een woondeal. Wat betreft onze check bij de marktpartijen: die spitste zich vooral op de haalbaarheid van het bod, inclusief kansen en onzekerheden. Het gesprek met de Woonbond ging vooral over het proces om te komen tot het bod.

### **Van concept naar definitief bod**

Bij de actualisatie van het bod hebben we de reacties die we ophaalden bij de reality check verwerkt. Het bod is op verschillende onderdelen aangescherpt en aangevuld.

Ook uw brief van 1 juli jl hebben we bij de actualisatie betrokken. In de brief schetst u een algemeen beeld van de 12 provinciale biedingen waarna u inzoomt op ons concept bod. U heeft hierover een aantal vragen en verzoekt ons hierop in te gaan in het definitieve bod. Als reactie op uw verzoek verwijzen wij u ook naar de brief van het IPO van 14 juli jl. (ROWW 11235/2022). Deze onderschrijven wij van harte.

In uw brief vraagt u of het mogelijk is het definitieve bod op te hogen in de richting van het door u gewenste/benodigd geachte aantal van ruim 94.800 woningen. In onze reality check hebben wij aandacht gehad voor uw vraag. Op dit moment zien wij hier geen kans toe. Op basis van de laatste inzichten achten wij een hoger bod niet realistisch. Wij zien ons bod van 83.500 (bruto) woningen als realistisch. We zien wel mogelijkheden om dit aantal op te hogen maar kunnen in deze fase nog geen concreet aantal noemen. Daarvoor zijn te veel onzekerheden en afhankelijkheden. In het bod zijn we hier nader op ingegaan. Er is op dit moment voor in totaal ruim 165.000 woningen aan plancapaciteit in beeld, ook voor de periode na 2030. Gemeenten en provincie hebben de intentie de komende jaren meer concrete locaties toe te voegen bij de actualisaties van de gezamenlijke (provincie en gemeenten) regionale programmering. Daarbij merken we op dat het bouwtempo dat nodig is om ons bod van 83.500 te halen al zeer ambitieus is. Dit vraagt om een flinke versnelling. Met dit aantal van 83.500 zetten we ons in om gemiddeld 9.277 woningen per jaar toe te voegen. Daarbij gaan we uit van een indicatieve verdeling waarin we toegroeien naar zo'n bijna 10.000 bruto toe te voegen woningen per jaar. De gemiddelde bruto toevoeging in de afgelopen jaren lag in onze provincie op zo'n 8.200 woningen. Met het door u genoemde aantal van ruim 94.800 woningen moet de jaarlijkse toename (vanaf 2022) naar gemiddeld 10.500 woningen per jaar stijgen. Dit zien we gezien alle onzekerheden en ontwikkelingen niet als realistisch om vanaf 2022 jaarlijks toe te voegen.

We willen ons inzetten om substantieel meer woningen op binnenstedelijke locaties in deze periode te programmeren. We zien daar ook kansen toe. Zeker in de gemeente Utrecht. We willen de komende maanden nagaan welke mogelijkheden hiertoe zijn. Maar hiervoor zijn goede wederkerige afspraken over het oplossen van randvoorwaarden, met uw en andere ministeries, op korte termijn noodzakelijk. Ook is het daarvoor nodig dat gemeenten dit waar kunnen maken voor wat betreft onder meer de financiën en de personele capaciteit.

U vraagt ons ook in te gaan op de aansluiting bij de woningbehoefte. Hierbij verwijzen wij naar de uitkomsten van Primos 2022. Op basis daarvan is de verwachte toename van de woningbehoefte in de periode 2022 tot en met 2030 in onze provincie 69.700 woningen. Het huidige woningtekort is 30.000 woningen (Primos 2022). Het is daarbij (uw en onze) ambitie om het woningtekort terug te brengen tot een gezond evenwicht en op termijn te beperken tot uiteindelijk 2%.

Daarnaast vraagt u ons of het mogelijk is het aandeel in het betaalbare segment bij te stellen in de richting van uw streven naar 2/3 van de bruto productie. De ambitie voor betaalbaar bouwen staat bij de provincie en alle Utrechtse gemeenten hoog op de agenda. Maar toegroeien naar het streven van 66% is in onze provincie een lastige opgave is, een beeld dat in de reality check is bevestigd. Op dit moment is 56% van het aantal woningen in ons bod beoogd om in het betaalbare segment te worden gerealiseerd. Met name het aantal betaalbare koopwoningen blijkt relatief laag te zijn. We merken hierbij op dat nog niet van alle plannen het prijssegment bekend is. Het vraagt echter tijd en invulling van de condities om hier naartoe te groeien.

Verder vraagt u om voor de concrete gegevens in ieder geval voor de periode tot 2025 de gegevens per jaar op te nemen. Hieraan voldoen we nu.

Tot slot heeft u verzocht om ook aandacht te besteden aan een extra onderwerp: de behoefte aan nieuwe woningen voor ouderen. Het is voor ons echter niet mogelijk om afspraken te maken over andere onderwerpen dan nu in ons bod opgenomen. Dat willen we de komende tijd verder uitwerken met onze partners in de regio en het Rijk. De argumenten hiervoor zijn in de IPO-brief d.d. 14 juli genoemd. Het gaat er onder meer om dat de termijnen kort zijn en er van gemeenten momenteel veel gevraagd wordt. Ook is dit thema nog niet bij al onze gemeenten onderwerp van gesprek.

#### **Relatie met andere processen gericht op woningbouw**

Dit bod is niet los te zien van randvoorwaardelijke investeringen door het Rijk in bereikbaarheid, energievoorziening en groen. In het BO Leefomgeving Noordwest medio 2022 zijn versnellingsafspraken gemaakt over woningbouw en ontsluiting door infrastructuur (1<sup>e</sup> tranche). Hier zijn afspraken gemaakt over een 6-tal locaties om met de rijksbijdrage versneld ca 18.000 woningen te realiseren. In het BO MIRT najaar 2022 volgt een 2<sup>e</sup> tranche van deze versnellingsafspraken. In het BO MIRT Noordwest d.d. 8 november 2022 worden afspraken gemaakt over de ontsluiting van de grootschalige integrale NOVEX-woningbouwgebieden Utrecht Groot Merwede (inzet op Merwedelijn) en Spoor- en A1-zone Amersfoort (inzet op multimodaal bereikbaarheidspakket) en Foodvalley (inzet op multimodaal bereikbaarheidspakket). Ook wordt in dit BO MIRT ingezet op afspraken over extra middelen voor de versnellingsmaatregelen woningbouw en mobiliteit, om ons bod waar te kunnen maken. Zonder goede wederkerige afspraken over de randvoorwaarden zal een substantieel aantal woningen uit ons bod niet gerealiseerd kunnen worden.

De afspraken over het invullen van een deel van de andere voorwaarden, zoals energievoorziening worden nu al deels gemaakt in de regionale energiestrategieën. Ook hopen we in de nog op te stellen woondeals afspraken te maken over een aantal andere randvoorwaarden. Een deel van de randvoorwaarden zal de komende jaren nog moeten worden geagendeerd en besloten in de tijdens het BO Leefomgeving d.d. 20 juni 2022 met het Rijk afgesproken programmatische aanpak voor het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort en Verstedelijkingsakkoord voor NOVEX-gebied Arnhem-Nijmegen-Foodvalley.

Ook merken we op dat een relatie is met het leggen van de provinciale ruimtelijke puzzel najaar 2022-medio 2023. Het bod en de bijbehorende woondeals betreffen een puzzelstuk in deze provinciale ruimtelijke puzzel. Het ruimtelijke arrangement (wederkerige afspraken Rijk-provincies) eind 2023 dat op basis van de provinciale ruimtelijke puzzel zal worden gemaakt, kan er toe leiden dat dit bod in een ander perspectief komt te staan.

#### **Samen aan de slag**

In de provincie Utrecht werken we met zijn allen hard mee aan de realisatie van de ambities in de nationale woon- en bouwopgave. Met de hulp van het Rijk hebben we er vertrouwen in de woningbouw de komende jaren verder te versnellen. Hierin nemen we tegelijk de ambities op het gebied van kwaliteit en betaalbaarheid mee. We gaan ervan uit dat we met dit randvoorwaardelijke en indicatieve bod een substantiële bijdrage leveren aan een constructieve samenwerking en wederkerige afspraken. Alleen gezamenlijk kunnen we tot doorbraken en oplossingen komen.

Wij willen samen met partners onze verantwoordelijkheid nemen. Het Rijk is daarbij een belangrijke bondgenoot. Graag gaan we met ook het Rijk in gesprek over randvoorwaarden en mogelijke oplossingen. Zicht op steun en stevige samenwerking met onze Rijkspartners is noodzakelijk om tot nadere concretisering en wederkerige afspraken te komen.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Utrecht,  
Namens hen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.G.H. van Muilekom'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

R.G.H. van Muilekom  
Gedeputeerde Binnenstedelijke Ontwikkeling, Wonen en Gezonde Leefomgeving