



UTRECHTSE BIJDRAGE AAN DE NATIONALE WONINGBOUWOPGAVE

RANDVOORWAARDELIJK BOD PROVINCIE UTRECHT

Datum: 27 september 2022

Documentnummer: UTSP-127407295-2321

Het is het streven om in de periode tot en met 2030 in Nederland 900.000 woningen te bouwen. Om dit voor elkaar te krijgen wil het Rijk de regie op de woningbouw versterken. Een van de stappen daarbij is om in oktober 2022 met iedere provincie afspraken te maken over het aandeel in de nationale opgave. Daarvoor hebben we als provincie Utrecht dit randvoorwaardelijke en indicatieve bod opgesteld. We zien de te maken afspraken nadrukkelijk als tussenstap naar de eind 2022 af te sluiten regionale woondeals.

Provincie Utrecht zet vol in op de woningbouwopgave. Samen met de Utrechtse gemeenten in de regio's Utrecht, Amersfoort en Foodvalley is het in de afgelopen jaren gelukt om de woningbouwproductie in onze provincie al te versnellen. Provincie en gemeenten willen ook de komende tijd sterk inzetten voor de woningbouwopgave met een ambitieus bouwprogramma. Die ambitie spreekt ook uit de afgesloten gemeentelijke coalitieakkoorden. Met hulp van het Rijk kunnen we grote stappen zetten.

Er zijn verschillende trajecten waarbij we als regio-partners met het Rijk woningbouw gerelateerde afspraken gaan maken. Bijvoorbeeld de te maken 'versnellingsafspraken' (woningbouwlocaties met bijbehorende bereikbaarheidsinvesteringen), afspraken over de ontsluiting en ontwikkeling van drie integrale grootschalige NOVEX-woningbouwgebieden (Utrecht Groot Merwede, Spoor/A1-zone Amersfoort en Foodvalley) en de aanpak van drie NOVEX-gebieden (de verstedelijkingsgebieden Utrecht-Amersfoort, Foodvalley(-Arnhem-Nijmegen) en het Groene Hart). Het is vanwege de samenhang, maar ook vanuit het efficiënt inzetten van ieders capaciteit belangrijk dat de onderlinge relaties, coördinatie en afstemming hiertussen goed geborgd zijn en blijven.

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^e 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^e tranche van deze versnellingsafspraken. Ook worden in het BO MIRT Noordwest najaar 2022 afspraken gemaakt over de realisatie van de grootschalige integrale woningbouwgebieden in Utrecht en Amersfoort en de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn, zoals maatregelen voor de bereikbaarheid (waaronder een schaaalsprong OV), verzwaren van het energienetwerk en groen groeit mee. Wij willen in gesprek met enerzijds de regio's FoodValley, Amersfoort en Utrecht/U10 en anderzijds het Rijk om te komen tot een versnellingspakket voor de woningbouw. Dit regionale aanbod 'Gezonde Verstedelijking Metropoolregio Utrecht' zal de komende maanden, inclusief benodigde investeringen, in overleg met Rijk en regio worden uitgewerkt. Om een goede afspraak met het Rijk te kunnen maken, is het noodzakelijk dat de gezamenlijke Utrechtse partijen laten zien dat zij ook zelf investeren. De provincie en gemeente Utrecht zijn voornemens om hiervoor samen 400 miljoen vrij te maken. Deze middelen moeten bijdragen aan de versnelling van de woningbouwopgave. Op deze manier geven we vorm aan de wederkerige afspraken met het Rijk.

Onder meer is een afspraak over grootschalige investeringen in OV (bijvoorbeeld de Merwedelijn) nodig. Zonder deze investering kunnen er na 2030 in en om de stad Utrecht nauwelijks meer woningen worden toegevoegd. De condities voor de ontwikkeling van de A12-zone en Rijnenburg zijn dan onvoldoende op orde waarmee in potentie zo'n 40.000 woningen onhaalbaar zijn. Bovendien kunnen met tijdige afspraken over grootschalige investeringen in OV (bijvoorbeeld de Merwedelijn) mogelijk in de periode tot en met 2030 het aantal woningen op een aantal locaties ophogen. Tot slot merken we op dat er ook extra middelen voor versnellingsmaatregelen woningbouw en mobiliteit noodzakelijk zijn om ons bod waar te maken. Zonder de goede en wederkerige afspraken zal een substantieel aantal woningen van ons bod niet gerealiseerd kunnen worden. We hopen in het BO MIRT Noordwest d.d.8 november 2022 goede afspraken hierover te maken.

Gezonde verstedelijking betekent ook toekomstbestendige verstedelijking. Dat betekent dat woningbouw moet passen binnen de beschikbare stikstofruimte en klimaatdoelen. Het Convenant Duurzame Woningbouw hanteren wij als uitgangspunt. Ambities in het convenant zijn voor ons het uitgangspunt, deze delen we met alle Utrechtse gemeenten.

Om meer woningen sneller te realiseren, moeten we als overheden -Rijk, provincies én gemeenten- samen bepalen hoe we de belemmeringen voor woningbouw kunnen wegnemen en samen de juiste voorwaarden creëren om versneld te kunnen bouwen. Dat doen we graag op basis van dit randvoorwaardelijke en indicatieve bod.

Aantrekkelijk om te wonen en werken

De provincie Utrecht heeft in Nederland een bijzondere en krachtige positie. Hier komt alles samen: van infrastructuur tot economische hotspots en van topkennis op het gebied van Health en Food tot gezond stedelijk leven. Internationaal behoort de provincie Utrecht zelfs tot de economische topregio's van Europa. Met een waaier aan culturele voorzieningen, een rijk erfgoed en nationale landschappen als voor- en achtertuin is het een gewilde provincie om te wonen, te studeren, te ondernemen en te werken. De aantrekkelijkheid van deze regio maakt het tot één van de snelst groeiende stedelijke regio's van Nederland. In deze snelgroeiende provincie is het een grote uitdaging om te zorgen voor genoeg toekomstbestendige woningen en banen voor iedereen én de provincie gezond, leefbaar, vitaal en bereikbaar te houden.

Groeien in balans

De provincie Utrecht is de afgelopen jaren hard gegroeid. Meerdere systemen lopen tegen hun grenzen aan. Voor het continueren van de groei is het van belang dat we groeien in balans. Alle functies die een regio nodig heeft (woningen, werkgelegenheid, (maatschappelijke) voorzieningen, natuur, groen, water, mobiliteit, energie) moeten meegroeien met het aantal inwoners. Dit vereist het maken van keuzes (de optelsom van de ruimtelijke vraag is op veel plekken groter dan de ruimte die beschikbaar is) en om een integrale aanpak waarbij het gaat om leefgemeenschappen bouwen. Zorgen voor een gezonde, duurzame leefomgeving in de steden, dorpen en wijken, waarbij groene kwaliteiten meegroeien. Groen (en recreatie) heeft niet alleen een positief effect op de gezondheid van inwoners, maar draagt ook bij aan klimaatadaptatie, meer biodiversiteit en een deel van de oplossing voor de stikstofcrisis. We kiezen in de provincie Utrecht voor verdichting en het bouwen bij OV-knooppunten. Door te bouwen bij knooppunten maken we de noodzakelijke mobiliteitstransitie mogelijk en combineren we wonen met werken en bereikbaarheid en houden we ruimte voor de energietransitie en groene kwaliteit. En door het transformeren van leegstaande kantoren en winkels en verouderde bedrijventerreinen naar woningen dragen we bij aan de verhoging en versnelling van de woningbouwproductie. Het programma Groen Groeit Mee brengt en houdt 'rode' en 'groene' ontwikkelingen in de provincie in balans. Doel is een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een gezonde leefomgeving door groen te verbinden aan onder meer verstedelijkingsopgaven. Ook biedt het kansen om de wateropgave mee te laten groeien met de woningbouwopgave. Deze opgave voor Groen Groeit Mee vraagt extra investeringen, ook van het Rijk.

Het tempo van de groei is afhankelijk van de mate waarin we aan deze flankerende opgaven kunnen werken en aan de randvoorwaarden kunnen voldoen.

Woningbouw is urgent

We staan als overheden gezamenlijk voor de grote urgente maatschappelijke opgave op het woondossier. Onze ambitie is om in de provincie Utrecht stap voor stap toe te groeien naar het jaarlijks realiseren van 10.000 woningen (als bruto toevoeging). Daarbij zetten we ook in op het realiseren van flexwoningen. We stimuleren de realisatie van tijdelijke woningen als middel om snel het aanbod betaalbare huurwoningen te vergroten.

Het aantal van 10.000 is een forse ambitie afgezet tegen het aantal toegevoegde woningen van de afgelopen jaren (gemiddeld 8.200 in de afgelopen jaren) en de belemmeringen waar we steeds meer mee te maken hebben en omdat we daarbij gaan voor een duurzame en gezonde woon- en leefomgeving. Om meer woningen sneller te realiseren is het belangrijk dat we als overheden samen bepalen hoe we de belemmeringen voor woningbouw kunnen wegnemen en samen de juiste voorwaarden creëren om versneld deze plannen uit te voeren. Het is belangrijk om gezamenlijk te werken aan een realistisch programma dat recht doet aan de integrale opgave. Mede als vervolg op ingezette trajecten (als woondeals Regio Utrecht en regio Amersfoort, programma U Ned) in de afgelopen jaren. We willen de goede ervaringen die we in deze trajecten hebben opgedaan, voortzetten.

Deze uitdaging willen we in gezamenlijkheid met medeoverheden, corporaties en marktpartijen aanpakken. We zetten daarbij in op een passend en betaalbaar woningaanbod voor iedereen, ook voor diegenen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien. Tegelijk is er het besef dat er veel actuele ontwikkelingen zijn als de personeelstekort, energiecrisis, stikstof, hogere bouwkosten en inflatie. Deze factoren geven vertraging en bemoeilijken het waarmaken van onze ambities.

Wij pleiten ervoor om het woondealproces effectiever en efficiënter te maken. Wij verwijzen hierbij ook naar de IPO oproep (IPO brief d.d. 14 juli; voortgang en aandachtspunten prestatieafspraken woningbouw; kenmerk ROWW 11235/2022). Wij vinden het daarbij belangrijk om verantwoord met de (beperkte) capaciteit bij partners (waaronder de regionale overheden) om te gaan. Ook in het vervolg van dit proces waarbij toegewerkt wordt naar regionale woondealafspraken eind 2022. Er wordt veel in een korte termijn gevraagd. De reikwijdte van de afspraken moet in balans zijn met de tijd die beschikbaar is.

Tegenover de baten van de integrale woningbouwopgave staan hoge kosten. Over de financiële opgave zijn tussen partijen (Rijk, provincie, regio's, gemeenten en particuliere partijen) nog geen afspraken gemaakt. Het realiseren van de grote woningbouwopgave vraagt ook forse extra investeringen in mobiliteitsingrepen. De middelen hiervoor ontbreken. Wij willen hier binnen onze mogelijkheden aan bijdragen, maar zijn ook afhankelijk van het Rijk. Wij vinden het van belang dat we toewerken naar een langjarige bestuurlijke samenwerking om de bekostiging van de verstedelijking mogelijk te maken.

Hierbij merken we op dat op verschillende voor de nu bekende (grootschalige) woningbouwlocaties er mogelijkheden zijn om te intensiveren en meer woningbouwprogramma te realiseren. Dit vraagt echter wel om meer mobiliteitsingrepen en voorzieningen waardoor ontwikkeling complexer en financieel uitdagender worden.

Regionale programmering

Via de methodiek van regionaal programmeren werken we als provincie samen met gemeenten op regionaal niveau aan de programmering van de woningbouw. Het instrument van regionaal programmeren willen we de komende jaren verder ontwikkelen als sturingsinstrument. Doel is om als overheden gezamenlijk met elkaar in gesprek te blijven over de maatschappelijke woningbouwopgave (over o.a. aantallen, fasering en aandeel betaalbaar). Dat doen we via een cyclisch proces van programmering, monitoring, evaluatie en bijsturing. Hierdoor kan worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. Hierbij programmeren we in 4 of 5-jarige periodes (geen afzonderlijke jaren). Met regionaal programmeren kan flexibel en adaptief worden geprogrammeerd waardoor de inzichten over bijvoorbeeld locaties, steeds zo actueel mogelijk zijn. Bij de periodieke actualisatie komen nieuwe locaties in beeld doordat ambities meer concreet zijn geworden. Deze kunnen worden toegevoegd aan de programmering. Ook kunnen daarbij nieuwe inzichten over planvertraging maar ook planoptimalisatie en actuele inzichten over bijvoorbeeld planning en kwaliteiten worden verwerkt. Indien noodzakelijk vindt een gezamenlijk gesprek plaats over versnelling van de ontwikkeling van locaties.

In 2021 heeft het proces van regionale programmering geleid tot drie regionale programma's waarvan de essentiële informatie is opgenomen in het 1^e Provinciaal Programma Wonen en werken (PPWW). Bij het regionaal programmeren is onderscheid tussen plannen in het realisatie- en pijplijndeel. Het realisatiedeel is het eigenlijke programma. Plannen in het realisatiedeel zijn concreet en meer uitvoeringsgeraad. Over het aantal woningen in het realisatiedeel van het PPWW bestaat in de provincie Utrecht met regio en gemeenten overeenstemming. Hierin zitten overigens ook diverse locaties waar de condities nog niet volledig op orde zijn. Op hoofdlijnen hebben we deze in beeld: het gaat om randvoorwaarden zoals hierna omschreven. Vertrouwelijke locaties, mogelijke zoekrichtingen en ambities of locaties waarvoor nog geen planning ten aanzien van de realisatie bekend is, zijn opgenomen in de zogenaamde 'pijplijn'. Het is de verwachting dat een groot deel van de pijplijnplannen bij actualisaties van het PPWW in de komende jaren kan doorschuiven naar het realisatiedeel. Locaties die nog niet zijn opgenomen in de regionale programmering (PPWW) kunnen namelijk bij een actualisatie in samenwerking tussen provincie en gemeenten, worden geprogrammeerd. Daarbij vindt onder andere een integrale regionale afweging plaats en wordt nagegaan of de locaties in provinciale kaders passen. Eind 2022 verwachten we overeenstemming te hebben over de geactualiseerde regionale programma's waarna de provincie naar verwachting begin 2023 het geactualiseerde (ontwerp) provinciale programma zal vaststellen.

Dit randvoorwaardelijke bod is gebaseerd op het programma. Gezien de ambities van gemeenten en provincie is het de intentie dat er de komende jaren meer locaties concreet in beeld komen en in een volgende actualisatie worden toegevoegd aan de programmering mits de condities daarvoor op orde gebracht kunnen worden. Deze nieuwe inzichten worden, met ook de nieuwe inzichten over bijvoorbeeld planuitval, -vertraging en -optimalisatie, meegenomen bij de actualisaties van de regionale programma's.

Met het provinciaal uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw stimuleren en faciliteren we partijen om de woningbouw sneller tot uitvoering te krijgen. Dit via instrumenten als de inzet van expertise en/of capaciteit, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het bevorderen van samenwerken en kennisdelen.

Randvoorwaarden

Gezien de urgentie van de woonopgave is het begrijpelijk dat door het Rijk inzicht wordt gevraagd in het aantal woningen dat in de provincie Utrecht gebouwd kan worden tot en met 2030. Aan deze vraag voldoen we met dit bod. Dit als tussenstap op weg naar de regionale woondeals.

Wederkerigheid moet bij de te maken afspraken voorop staan. De condities en randvoorwaarden moeten op orde zijn om alle woningen bijtijds en met de beoogde duurzame kwaliteiten met aandacht voor leefbaarheid en vitaliteit, te kunnen realiseren. De dagelijkse praktijk is namelijk weerbarstig waardoor de realisatie wordt belemmerd. Daarbij is er een aantal beïnvloedbare zaken die op dit moment zorgen voor minder versnelling dan we zouden willen. Hiervoor hebben de verschillende overheden elkaar nodig. Het is van belang dat het Rijk, provincie, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen ieder hun verantwoordelijkheid nemen en continu met elkaar blijven samenwerken.

Wij zien dit als een randvoorwaardelijk en indicatief bod. Op verschillende vlakken zal steun van het Rijk nodig zijn. We roepen het Rijk op om deze steun ook daadwerkelijk te geven. Als niet aan deze randvoorwaarden tegemoet gekomen wordt, is het niet mogelijk om de beoogde aantallen (betaalbare) woningen te realiseren. Het gaat daarbij onder meer om randvoorwaarden met betrekking tot:

- financiële tekorten (onrendabele top, stijgende kosten bouwmaterialen, inflatie),
- investeringen in bereikbaarheid,
- opgave betaalbare woningen en tijdelijke/flexwoningen,
- (ambtelijke) capaciteit bij overheden en de bouwsector,
- positie woningbouwcorporaties,
- versnelling/vereenvoudiging (juridische) procedures,
- investeringen in energie-infrastructuur,
- stikstofruimte,
- geluid en het
- water- en bodemsysteem.

Financiële tekorten

Op dit moment zijn de beschikbare financiële middelen niet in lijn met de opgaven. Dat vraagt om ondersteuning en dwingt ons tot keuzes die we gezamenlijk met het Rijk willen maken om zo kracht bij te zetten aan onze gezamenlijke ambitie. Op basis van huidige inzichten (zie o.a. rapporten Rebel uit 2021, *Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten* en *Businesscase aanpak 14 grootschalige gebieden*) is duidelijk dat veel projecten (zowel binnenstedelijke als uitleg) te maken hebben met een groot publiek tekort (toerekenbaar en niet-toerekenbaar).

Daarnaast zijn er ook grote investeringen nodig voor de noodzakelijke infrastructurele schaa sprong. Dit onderzoek laat zien dat een groot deel van de woningbouwopgave zonder Rijksbijdrage niet kan worden gerealiseerd.

Ook in de provincie Utrecht is het lastig om projecten financieel rond te krijgen. De noodzakelijke investeringen overstijgen de directe opbrengsten, zeker als de betaalbaarheid van de woningen een factor is. Dit wordt veroorzaakt omdat naast de direct aan de bouw gerelateerde kosten, ook kosten voor verplaatsen van bedrijvigheid, de betaalbaarheid, realisatie van maatschappelijke voorzieningen, duurzaamheid/klimaatadaptatie, energie, openbare ruimte en ontsluiting/bereikbaarheid gemaakt moeten worden.

Van belang is ook dat de gemeenten in de provincie nagenoeg geen eigen grondpositie hebben en dus afhankelijk zijn van particulieren en ontwikkelaars. Ook zijn de grondprijzen in de provincie Utrecht hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Het streven om (nog) meer betaalbare woningen te realiseren, levert (nog) meer spanning op voor de grondexploitaties. De (publiek) onrendabele top wordt hoger naarmate er meer sociale en middeldure woningen in een project gerealiseerd moeten worden. De (mede-)financiering van de onrendabel top kan een oplossing bieden. Het is daarbij relevant dat investeringen voor 2025 beschikbaar komen om daadwerkelijk woningen in de periode tot en met 2030 te kunnen realiseren. Planontwikkeling voor woningbouw kost immers vrijwel altijd meerdere jaren. Gemeenten hebben ook baat bij meer inzet van financiële expertise ter ondersteuning van de doorrekening van de plannen. Mogelijk kan de inzet van financiële experts zoals benoemd in het Programma Woningbouw van het ministerie van BZK, bijdragen aan een oplossing.

Daarnaast zien we dat de inflatie uitzonderlijk hoog is en de bouwkosten sterk stijgen. Ook is het op dit moment nog moeilijk te voorspellen wat de huidige internationale maatschappelijke onrust voor effecten zal hebben. Bijvoorbeeld op het vertrouwen van kopers en beleggers, de beschikbaarheid en kosten van bouwmaterialen en de toenemende moeite die laag- en middeninkomens hebben om rond te komen. Nu al is te zien dat hierdoor de realisatie van plannen wordt vertraagd. Dit heeft ook gevolgen voor de verduurzamingsambitie. Deze externe factoren maken, samen met de investeringen die nodig zijn voor 'de groei in balans' (woningen, werkgelegenheid, maatschappelijke voorzieningen, groen, mobiliteit, energie), de daadwerkelijke realisatie van de plannen voor veel gemeenten, complex.

Bereikbaarheid

Een belangrijke randvoorwaarde is de bereikbaarheid. In het bestuurlijk overleg Leefomgeving van juni 2022 zijn onder andere afspraken gemaakt over een rijksbijdrage van ca. €160 miljoen voor mobiliteitsmaatregelen om

versneld ca. 18.000 woningen binnen de regio's U10, Amersfoort en Foodvalley te realiseren. We willen in het BO MIRT najaar 2022 afspraken te maken over een 2^e tranche versnellingsafspraken. Daarnaast verwachten wij in het najaar 2022 afspraken met het Rijk te kunnen maken over bereikbaarheidsmaatregelen voor de zogenaamde grootschalige woningbouwgebieden in Utrecht, Amersfoort en Foodvalley. Voor heel Nederland heeft het Rijk hiervoor €6 miljard uitgetrokken. In de provincie Utrecht zijn deze middelen hard nodig om de nu beoogde aantallen te realiseren.

Betaalbaarheid

Wij ondersteunen het belang dat het grootste deel van de nieuw te realiseren woningen in de segmenten sociaal en middelduur (betaalbare huur en koop) wordt gerealiseerd. De betaalbaarheid komt echter steeds meer onder druk. Er is dan ook meer nodig voor de gewenste versnelling. Dit zijn zowel fiscale en financiële arrangementen (bijvoorbeeld wegnemen publieke tekorten, instellen van een fonds om betaalbare woningen te kunnen realiseren en om betaalbaar te houden) als ruimtelijke instrumenten. De gemeenten zijn in onze provincie namelijk in veel gevallen niet de eigenaar van de locaties en zijn de grondposities al door andere partijen gekocht. En daar waar de grond al is aangekocht is het over het algemeen niet mogelijk de 2/3 betaalbaarheid te bereiken. De grondprijs is immers een belangrijke factor in het financieel sluitend krijgen van een woningbouwontwikkeling.

Gemeenten hebben onder meer extra instrumenten nodig zodat er sneller, meer en ook meer betaalbare woningen kunnen worden gebouwd en kunnen worden behouden. Gemeenten hebben onder andere meer grip op de grond nodig. Ofwel via financiële middelen, zodat corporaties zelf grondposities kunnen innemen. Ofwel via aangepaste wet- en regelgeving die onze gezamenlijke ambities juridisch afdwingbaar maken. Hierbij kan ook worden gedacht aan inventieve oplossingen, zoals bijvoorbeeld het 'Finse model' waarbij woningbouw uitsluitend mogelijk is op overheidsgrond.

Daarnaast is het van belang dat het Rijk spoedig helderheid geeft over de spelregels met betrekking de huurregulering in de vrije sector (middensegment huur) en betaalbare koop. On hold zetten van projecten door investeerders dreigt zolang die helderheid er niet is.

De positie van corporaties moet verbeterd worden. Op dit moment zijn corporaties onvoldoende in staat om hun kerntaak voldoende uit te voeren omdat ze worden belemmerd door c.q. moeten concurreren met commerciële partijen die niet aan stringente regelgeving moeten voldoen.

We zoeken naar instrumentarium om betaalbare woningen te realiseren en ook in de toekomst betaalbaar in de voorraad te houden. Corporaties voelen zich gezien hun maatschappelijke taak ook verantwoordelijk voor een belangrijk deel van de woningbouwopgave. Ze moeten wel voldoende toegerust zijn om de opgave te realiseren. Een belangrijke stap daarin is de afschaffing van de verhuurderheffing. Uit het rapport *Opgave middelen corporatiesector* (juni 2020) blijkt namelijk dat de corporaties hun woningopgave binnen enkele jaren financieel niet meer zouden kunnen betalen. De middelen hebben de corporaties nodig om de sociale woonopgave te realiseren. Belangrijk om de bouwopgave te realiseren achten corporaties in de eerste plaats dat bestaande plannen worden uitgevoerd en vertraging wordt voorkomen. Hier is veel winst te behalen, al is dit geen sinecure gezien het feit dat het in provincie Utrecht veel herstructurerings- en inbreidingsplannen betreft. Bottle-neck hierbij is vaak maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak, daadkracht, ambtelijke capaciteit en doorlooptijden van projecten. De corporaties kunnen niet direct de woningbouwproductie voor de eerste jaren aanzienlijk ophogen. Dat kost een aantal jaren.

Bij sociale huurwoningen gaat het niet alleen om de prijs. Het gaat ook om een transparante verdeling, toewijzing, de juiste doelgroepen etc. Er worden ook sociale huurwoningen door andere marktpartijen ontwikkeld. Daarbij wordt doorgaans de duurzame borging van de sociale huurwoningen ook op de lange termijn, uit het oog verloren. Dit geeft ook specifieke en kwetsbare doelgroepen minder kans op een woning. Wij sluiten ons daarom aan bij het appel van gemeenten voor instrumenten om de bouw van corporatiewoningen te stimuleren. Corporaties pleiten om diezelfde redenen voor wettelijke verankering van hun positie bij de realisatie van sociale huur, het betrekken van corporaties in een pril stadium bij planvorming en afstemming van tenders van gemeenten op haalbare businesscases voor corporaties.

Van de corporaties wordt ook verwacht dat zij middenhuurwoningen realiseren. Voor het realiseren hiervan is het voor corporaties een belangrijk voorwaarde dat de markttoets niet alleen wordt opgeschort, maar ook daadwerkelijk wordt afgeschaft. Hierdoor komt er meer zekerheid op de lange termijn zodat corporaties hiermee een goede investeringsafweging kunnen maken.

We zien kansen voor de realisatie van tijdelijke woningen (flexwoningen) mede vanwege de kortere realisatietijd en het gebruik van locaties die niet permanent beschikbaar zijn. In de provincie Utrecht zijn in de afgelopen jaren ruim 2.000 tijdelijke woningen gerealiseerd, waarvan ruim 1.100 in verplaatsbare woningen en ruim 900 in getransformeerde gebouwen met tijdelijke huurcontracten. In de regio Utrecht wordt in samenwerking met de provincie en het Rijk gewerkt aan een bestuursakkoord, vanuit de ambitie om de komende 2,5 jaar in totaal 2.500 tijdelijke woningen te realiseren. Met gemeenten onderzoeken wat er nog meer mogelijk is. Voor de realisatie van 1.500 tijdelijke woningen zijn al afspraken gemaakt met het Rijk. Het is bekend dat bij de realisatie van tijdelijke woningen regelmatig

dezelfde belemmeringen optreden die leiden tot veel onzekerheid. Ten eerste het vinden van geschikte locaties, waarbij weerstand onder omwonenden (gebrek aan draagvlak) een terugkerend probleem is. Andere knelpunten die optreden zijn onder meer de onzekerheid over de exploitatietermijn, oplopende levertijd bij producenten wachttijden voor elektriciteitsaansluitingen en hoge kosten voor het bouwrijp maken. Als gevolg hiervan is het rondkrijgen van de financiële business-case in de meeste gevallen zeer complex. Wij zijn blij met de eerste stappen die zijn gezet door het Rijk met het instellen van een taskforce en het versneld inzetten van €100 miljoen uit de Woningbouwimpuls middelen. Verdere steun van het Rijk in de vorm van een Garantiefonds is onontbeerlijk. In dit Garantiefonds worden financiële afspraken gemaakt over de verdeling van de restrisico's. Ook zien wij voor het Rijk een rol weggelegd in het centraal aankopen van modulaire woningen om de realisatietermijn te versnellen.

Capaciteit

Gemeenten kampen met grote kwantitatieve en kwalitatieve capaciteitstekorten om alle woningbouwplannen tot uitvoering te kunnen laten brengen. De uitstroom is hoog, de complexiteit van integrale ontwikkelingen groot, vacatures zijn moeilijk in te vullen door krapte op de arbeidsmarkt en de uitval is hoog door toegenomen werkdruk, o.a. als gevolg de opvang van vluchtelingen. Ook vraagt in deze periode de uitwerking van de vele (Rijks)ambities, (Rijks)programma's en plannen extra inzet. Noodgedwongen moeten gemeenten prioriteiten stellen, waardoor (kansrijke) projecten 'op de plank' blijven liggen.

Gepleit wordt om verantwoord om te gaan met de beperkte beschikbare capaciteit bij overheden en deze zo efficiënt en doelmatig mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door subsidieregelingen zo effectief mogelijk te ontwerpen. Maar ook door het tempo en de eisen aan te passen. Het kabinet is ambitieus en dat wordt gewaardeerd omdat regionale overheden dezelfde urgentie met betrekking tot de woningbouwopgave voelen. Daarbij pleiten wij ervoor om te waken dat capaciteit 'wegvloeit'. Wij willen juist graag de ambtelijk capaciteit inzetten voor de daadwerkelijke realisering van de woningbouwopgave.

Via de Flexpool worden al veel gemeenten ondersteund, maar ook hierbij merken we dat het personeelsaanbod te krap is. Zowel vanuit gemeenten als de markt is er meer behoefte aan structurele langjarige binding van medewerkers in de regio om vaart te kunnen maken met de woningbouwplannen. Wij pleiten voor het structureel maken van de Flexpool. Ook pleiten wij ervoor dat de middelen projectmatig (dus meerjarig) ingezet kunnen worden. Wij hopen verder dat het Rijk via inzet vanuit Expertteams woningbouw (programma Woningbouw) ook gaat bijdragen aan een oplossing van dit knelpunt (bijvoorbeeld door een aantal projecten in een/meerdere gemeenten door te nemen en te verkennen wat er moet gebeuren om tot meer versnelling te leiden). Het door het Rijk inzetten van specifieke (regionale) kennis kan ons verder helpen. Bijvoorbeeld op gebied van stikstof, financieel.

Er is overigens niet alleen een tekort aan ambtelijke capaciteit (naast gemeenten ook bij de provincie) om de plannen versneld aan te pakken, maar ook in de bouwsector die daadwerkelijk voor ons het resultaat moet waarmaken. Bij bouwers/ontwikkelaars leidt dat, in samenhang met de duurere bouwmaterialen, soms tot vertraging bij de (start) bouw. Ook corporaties geven aan dat tekort aan capaciteit soms tot vertraging gaat leiden.

Gemeenten zijn erg geholpen met ondersteuning op basis van de woningbouwimpuls (WBI). De procedures en voorwaarden om tot een toekenning te komen wordt ervaren als zeer complex. Binnen de provincie Utrecht zijn tot en met de 3^e tranche 14 aanvragen gedaan. Bij alle tranches is een aantal aanvragen niet toegekend. De ervaring bij gemeenten is dat de procedures en voorwaarden intensief en complex zijn en de kans op toekenning onzeker is. Het gevolg is dat een aantal gemeenten veel tijd (en geld) steekt in aanvragen, die niet gehonoreerd worden. Of er zelfs voor kiezen geen aanvraag meer te doen. In de praktijk wordt hierdoor de bouw van duizenden woningen vertraagd. Ook kleine gemeenten met capaciteitsproblemen kunnen nu geen beroep doen op de WBI, waardoor plannen financieel onhaalbaar blijven en kansen onbenut blijven. Gepleit wordt om de WBI aanvragen eenvoudiger vorm te geven, meer geld beschikbaar te stellen en ook voor kleinere gemeenten (nog meer) open te stellen. Met de aangepaste WBI-spelregels zijn kleinere gemeenten overigens al wel deels tegemoetgekomen.

Regelgeving en procedures

De ervaring is dat het participatie- en besluitvormingsproces lang duren waardoor woningbouw wordt vertraagd. Wij zien graag dat de procedures worden versneld.

Zo zou bijvoorbeeld de doorlooptijd bij de Raad van State moeten worden teruggebracht. Uit recente informatie van de Raad van State blijkt dat het aantal bezwaren tegen bouwplannen flink is toegenomen. Van 1.400 bezwaren in 2019 tot maar liefst 2.300 bezwaren in 2021. En dat terwijl de Raad al kampt met een personeelstekort. Bouwprojecten lopen zo vertraging op. Wij pleiten ervoor dat er extra capaciteit wordt ingezet om achterstanden weg te werken.

Ook kan er tijdswinst behaald worden in het voortraject: bij de plan- en besluitvorming. Gepleit wordt voor het verkorten van het (ruimtelijke) proces waarbij recht wordt gedaan aan zowel het individuele als het algemene belang. Een verkenning naar wat mogelijk is om procedures te verkorten verdient aanbeveling. Het proactief uitwisselen van ervaringen kan hierbij ook behulpzaam zijn. Ook wordt gepleit om na te gaan of procedures vereenvoudigd kunnen

worden door het standaardiseren van concepten en processen. Door bijvoorbeeld te werken met keurmerken wordt de kwaliteit van concepten snel zichtbaar en kan de toetsing versneld worden.

De complexe (rijks)regelgeving leidt in sommige gevallen tot vertraging en kan verwarrend werken. Ook het regelmatig aanpassen van regelgeving werkt vertragend (vraagt capaciteit om uit te zoeken). Wij zien graag dat het Rijk met eenduidige en minder complexe regelgeving en met meer integraal ruimtelijk beleid komt. En mogelijk kunnen regionale (in plaats van de huidige nationale) parameters in wet- en regelgeving (bijvoorbeeld WWS) ook bijdragen.

Gemeenten willen de woningbouwplannen graag samen met inwoners en andere betrokkenen ontwikkelen in lijn met het gedachtegoed van de Omgevingswet, zodat er een breed draagvlak ontstaat. In de praktijk is het veelal lastig een brede en representatieve participatie op te zetten. Plannen voor meer woningbouw roepen steeds meer weerstand op bij omwonenden waardoor plannen vertraagd en/of aangepast (met vaak minder woningen tot gevolg) worden. Denk aan discussies over mate van verdere verdichting, bouwhoogte, parkeernormen in relatie tot leefbaarheid. De ervaring is dat direct omwonenden veel invloed hebben (en recht tot aan de Raad van State benutten), waardoor forse vertraging optreedt of plannen zelfs 'on hold' worden gezet. In steeds meer gemeenten horen we dat er bij grote groepen inwoners (en de raden) zorg is dat de beschikbare voorzieningen niet meer toereikend zijn om de groei op te vangen. Ook hierbij pleiten we voor het zo mogelijk verkorten van de procedures. Bij het vergroten van het draagvlak kan het Rijk ook een rol spelen door extra inzet bij de noodzakelijke mobiliteits-transitie. Door extra te investeren in OV (en fiets) kunnen gemeenten lagere parkeernormen handhaven zodat er meer verdicht kan worden. Hiermee houden we extra ruimte voor ook groene kwaliteiten.

Energie-infrastructuur

Voor het goed accommoderen van de verstedelijking is aansluiting op energie-infrastructuur nodig. Uit onze Systemstudie Energie-Infrastructuur (2022) blijkt dat komende jaren met name het energie-aanbod (wind- en zonne-energie) tot congestie op het stroomnet kan leiden. Op middel- tot langere termijn is steeds meer de energie-vraag (woningbouw, werkgelegenheid, mobiliteit) leidend bij de congestie. Het tijdig adresseren van de verstedelijkingsvraag voor het energie-netwerk is dan ook essentieel. Enerzijds wordt dat opgepakt door meer provinciale (ruimtelijke) regie op energie-infrastructuur in samenhang met programmeringsvraagstukken, anderzijds is daar ook het Rijk voor nodig. Innovaties kunnen ertoe leiden dat vraag naar en aanbod van energie dusdanig lokaal gekoppeld worden dat minder invoer van energie nodig is en daarmee belasting van het netwerk. Desalniettemin zal een groot deel van de vraag via het netwerk geaccomodeerd worden. Afstemming tussen het Provinciale Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat en het landelijke Meerjarenprogramma is nodig. Een regionaal energienetwerk zal aansluiting nodig hebben op het landelijke net. Een (regionaal) net zal efficiënt ingezet moeten kunnen worden. Belangrijk daarbij is dat de uitbreidingen en regionale aansluitingen van het net via onder andere de Investeringsagenda van Tennenet tijdig worden gerealiseerd. Een provinciale rol bij het tijdig verwezenlijken van een energie-infrastructuur dient nog geformaliseerd te worden. In het overleg over de in te richten governance tussen Rijk en onder andere het IPO is dit ook opgenomen (Bestuurlijke Taskforce Regionale Energie-Infrastructuur). In dit overleg zijn ook wettelijke aanpassingen als randvoorwaarden genoemd teneinde tijdig te beschikken over een adequate energie-infrastructuur, zoals het "first come, first served"-principe. Investeerders in verstedelijking willen immers tijdig zekerheid hebben dat hun bijdrage aan de verstedelijking ook kan worden aangesloten. Indien de provincie of samenwerkende gemeenten de energie-infrastructuur ten behoeve van de verstedelijking faciliteren, dan horen bij deze aanvullende provinciale rol aanvullende middelen. In genoemd overleg tussen Rijk en IPO is ook aangegeven dat naast uitvoeringslasten voor provincies, ook investeringsruimte moet zijn voor de (regionale) netbeheerders.

Stikstof

Verschillende gemeenten hebben aangegeven dat woningbouwprojecten mogelijk vertraging oplopen vanwege depositie van stikstof op Natura 2000-gebied. Daarnaast constateren gemeenten dat de juridische onzekerheid over de houdbaarheid van besluiten een grote bedreiging kan zijn voor de voortgang van de woningbouwproductie, maar ook de tussentijdse wijziging van regelgeving. Gelet op de omvang van woningbouwprojecten en de afstand tot nabijgelegen natuurgebieden kunnen in meerdere gemeenten in de provincie Utrecht, woningbouwprojecten vertraging oplopen als gevolg van de stikstofdepositie (in de uiteindelijke gebruiksfase) op Natura 2000-gebieden. Indien de Raad van State een negatieve uitspraak doet met betrekking tot de huidige bouwvrijstelling zal dat zijn impact hebben op nog meer woningbouwprojecten. Ook zullen woningbouwprojecten vertraging oplopen omdat infrastructurele projecten moeilijk gerealiseerd kunnen worden als gevolg van stikstof.

Hoewel een deel van de woningbouwplannen middels interne saldering doorgang kan vinden zal dit niet voor alle plannen het geval zijn. Nu de externe salderingsmogelijkheden die het SSRS bood niet langer toegankelijk zijn, vormt stikstof een potentieel knelpunt voor de realisatie van een groot aantal woningen en daarmee voor de woningbouwopgave. Andere oplossingen om voldoende stikstof-ruimte te realiseren zijn dan ook op korte termijn nodig. Bijvoorbeeld via een stikstofbank waarbij voor de vulling mogelijk ook hulp van het Rijk noodzakelijk is.

Daarnaast is het belangrijk dat Rijk en regio de krachten bundelen als het gaat om kennisuitwisseling en expertise omtrent stikstof als knelpunt voor de woningbouwopgave.

Geluid

In onze provincie is geluidsoverlast ook een probleem. Bijna 40% van de woningen is boven de voorkeurswaarde (WHO) belast. Dit heeft nadelige gezondheidseffecten. Ook bij nieuwe woningbouwlocaties is dit een aandachtspunt. Mogelijke oplossingen (als bijvoorbeeld overkappingen Rijkswegen) vragen extra investeringen. Ook van het Rijk.

Bodem- en watersysteem

Er moet bij de bouwopgave voldoende rekening gehouden worden met de grenzen van het bodem – en watersysteem en de daarmee samenhangende noodzaak om klimaatbestendig te ontwikkelen vanuit een lange termijnperspectief. Daarbij moet niet alleen op een locatie zelf klimaatadaptief gebouwd worden, ook bij de locatiekeuzen moeten klimaat- en waterrobuuste afwegingen gemaakt worden en zijn in sommige gevallen aanvullende maatregelen nodig. Dit geldt met name voor het westelijke deel van de provincie Utrecht: het veenweidegebied en het gebied rondom het Amsterdam-Rijnkanaal. Voor het veenweidegebied is de randvoorwaarde dat alleen gebouwd kan worden als dit bodemdalingsbestendig en waterrobuust gebeurt. Het gebied rondom het Amsterdam-Rijnkanaal kent een aantal urgente opgaven vanuit het water- en bodemsysteem, omdat het Amsterdam-Rijnkanaal aan de grenzen zit qua capaciteit. Hier is het noodzakelijk ruimte te reserveren voor waterberging ter ontlasting van het Amsterdam-Rijnkanaal. Daarnaast moeten drie bergingsgebieden langs het Vallekanaal vrij blijven van bebouwing. De steeds extremere weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering maken deze opgaven extra urgent. Bodem en water sturend betekent dat er meer ruimte nodig is voor blauw en groen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen meer regenwater vast te kunnen houden om het hoofdwatersysteem minder te belasten en in tijden van droogte minder wateraanvoer nodig te maken.

Voor het oostelijke deel (de Utrechtse Heuvelrug) van de provincie geldt dat (regen-)water zoveel mogelijk in de bodem moet worden geïnfilteerd, zodat de Heuvelrug een buffer kan zijn in droge perioden. Ook dienen woningbouwplannen tijdig afgestemd te worden met drinkwaterbedrijven zodat zij tijdig klaar zijn om de extra inwoners ook van water te kunnen voorzien en voldoende drinkwater te kunnen blijven leveren. Aanvullend hebben de drinkwaterbedrijven voldoende investeringsruimte nodig. Zodat de bedrijven tijdig aanpassingen van hun infrastructuur (nieuwe bronnen en leidingen) kunnen realiseren. De investeringsruimte (WACC) moet op Rijksniveau worden geregeld.

Klimaatadaptief bouwen is een voorwaarde voor een toekomstbestendige inrichting, zowel bij uitleglocaties als bij binnenstedelijke ontwikkelingen. Dit vraagt, gezien de effecten van klimaatverandering die we nu al ervaren en de effecten op de lange termijn, aandacht bij de nadere uitwerking (inrichting). Het is essentieel rekening te houden met de langere termijneffecten van klimaatverandering en de gevolgenbeperking van overstromingen, zodat plannen voldoende adaptief zijn met oog op de toekomst. Zo zullen bij de verdichting in steden en dorpen nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk zelfvoorzienend moeten zijn: daarmee wordt een waterhuiskundige inrichting bedoeld die niet leidt tot extra zoetwatervraag in tijden van droogte en extra piekafvoer in tijden van wateroverlast. Daarnaast moet bij nieuwe ontwikkelingen voorzieningen getroffen worden om hittestress te voorkomen en de gevolgen van overstromingen te beperken. De financiering van klimaatadaptief bouwen is een randvoorwaarde die nog aandacht vraagt. De financiële middelen ontbreken om klimaatbestendig bouwen daadwerkelijk gestalte te geven. Het is van belang om hier nu al Rijks gelden voor beschikbaar te stellen. Ook is duurzaam en bewust gebruik van (drink)water essentieel (watervriendelijk bouwen), zodat de vraag naar meer drinkwater wordt afgeremd. Bij nieuwbouw moet gestimuleerd worden om gebruik te maken van duurzame waterbesparende technieken. Op Rijksniveau zou het Bouwbesluit hierop aangepast moeten worden. In de Provincie Utrecht is het klimaatadaptief bouwen opgenomen als een van de onderdelen bij het convenant duurzame woningbouw.

Ten slotte vormt het verbeteren van de waterkwaliteit en ecologie een urgente opgave in het kader van de Kader Richtlijn Water (KRW). Hiervoor is aanpassing van landelijke stoffen- en mestbeleid nodig. Wat betreft het stoffenbeleid gaat het om de aanpak en regelgeving rondom probleemstoffen zoals uranium, PAK's en stoffen die in het water worden aangetroffen uit atmosferische depositie (fluoranthenen). Wat betreft het mestbeleid gaat het om reductie van uitspoeling van stikstof en fosfor naar het oppervlaktewater. Verder vraagt de aanpak rivierkreeften om juridische aanpassingen in de visserij-wetgeving. De negatieve impact van klimaatverandering op de waterkwaliteit door langere periodes van droogte (minder water beschikbaar voor doorspoelen), hogere temperaturen (warmer water) en piekbuien (met als gevolg riooloverstorten) vraagt om extra inzet om de KRW-doelstellingen te kunnen halen. Verder komen er steeds meer exoten voor en verdwijnen inheemse soorten. Dit alles vraagt om extra financiële inzet vanuit het Rijk.

Indicatief bod

Aantal bruto nieuwbouwwoningen

Rekening houdend met bovengenoemde randvoorwaarden en de benodigde verdere uitwerking is ons bod voor de provincie Utrecht voor de periode 2022 tot en met 2030 83.500 woningen als randvoorwaardelijk bod. Dit aantal zien we als een realistisch bod. Het gemiddelde aantal per jaar (9.277) is hoger dan de realisatiecijfers van de afgelopen jaren en sluit dan ook aan bij de ambitie om te versnellen. Met hierbij wel de kanttekening dat om dit aantal te halen, er diverse condities nog op orde gebracht moeten worden (afspraken over randvoorwaarden). En daarnaast zijn er een aantal factoren waar we provincie en gemeenten nauwelijks invloed op hebben als inflatie, energie- en stikstof crisis, stijgende kosten bouwmaterialen, rentestand en grondposities.

Dit aantal van 83.500 woningen is inclusief de al geplande te realiseren flexwoningen. Maar exclusief de geplande onzelfstandige wooneenheden (studenten) die ook huisvesting geven aan een belangrijke doelgroep in onze regio, maar ook ruimte en (financiële en personele) inzet nodig hebben. Onzelfstandige wooneenheden worden in de CBS-statistiek niet meegenomen in de realisatiecijfers voor woningen. Op basis van huidige inzichten gaat het in de gemeente Utrecht in de periode tot en met 2030 om 1700 eenheden.

Bij de 83.500 woningen gaat het om zo'n 9% van de nationale opgave van 900.000 woningen. Momenteel staat 7.5% van de Nederlandse woningen in onze provincie.

Voor deze 83.500 woningen zijn concrete locaties in beeld en voor een groot deel zijn plannen in voorbereiding. Dit zijn locaties waar provincie en gemeenten overeenstemming over hebben. Provincie en gemeenten blijven zich inzetten in voor het verhogen van het bouwtempo. En dat kan ook: er is voldoende plancapaciteit bekend. Daarbij gaat het onder meer om locaties die nog vertrouwelijk zijn, of om locaties die nog weinig concreet zijn. Deze maken op dit moment nog geen onderdeel uit van het bod van 83.500 woningen. En we zien aanvullend mogelijkheden voor nog meer plannen. Er zijn namelijk diverse lopende onderzoeken/studies/verkenningen waaruit naar verwachting nog extra locaties in beeld kunnen komen of bekende locaties geïntensiveerd kunnen worden. Mogelijkheden die nog niet in de huidige aantallen van de plancapaciteit zijn opgenomen. Hierdoor is er potentie om nog meer woningen te realiseren. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om locaties die versneld kunnen worden naar voor 2031, of grotere locaties die in de periode tot 2031 al starten met gefaseerde realisatie waarbij mogelijk een deel van de woningen die nu voor na 2031 geprogrammeerd staan, versneld kunnen worden, of locaties die geoptimaliseerd (verdicht) kunnen worden. Echter, voor deze versnelling (opvoeren tempo) is het randvoorwaardelijk dat de condities bijtijds op orde worden gebracht. De mate waarin het nu opgenomen aantal van 83.500 opgehoogd kan worden is onder meer afhankelijk van in hoeverre er steun en oplossingen komen voor gesignaleerde knelpunten. Hierbij merken we nogmaals op dat ook voor de 83.500 woningen, diverse randvoorwaarden nog ingevuld moeten worden.

Zoals eerder benoemd hebben we in 2021 als provincie en regio/gemeenten gewerkt aan de eerste cyclus van regionaal programmeren wonen en werken. Zie ook toelichting onder kopje regionaal programmeren. Dit bod is gebaseerd op de afspraken die we in de 1^e ronde 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. Dit bod is mede vertrekpunt voor de in 2022 te starten actualisatie van de regionaal programma's. Daarbij zullen we ernaar streven om meer concrete plannen in het realisatiedeel te programmeren en zo het aantal woningen zo mogelijk op te hogen.

Tabel 1: bruto nieuwbouw (indicatieve aantallen als bod op basis van nu bekende concrete plannen)

	Bruto nieuwbouw (exclusief onzelfstandige wooneenheden)
2022	7.500
2023	8.500
2024	9.500
2025	9.500
2022 t/m 2025 (4 jaar)	35.000
2026 t/m 2030 (5 jaar)	48.500
2022 t/m 2030 (9 jaar)	83.500

Opmerkingen bij tabel: bruto nieuwbouw is inclusief toevoegingen door transformatie/splitsing. Sloop/onttrekkingen is hier niet vanaf. De verdeling per jaarschijf is indicatief.

Voor de verdeling over jaarschijven tot en met 2025 zijn we uitgegaan van een indicatieve verdeling over de jaarschijven. Daarbij zijn we uitgegaan van de huidige plancapaciteit en realisatiecijfers afgelopen jaren met het besef dat op dit moment het aantal bouwaanvragen afneemt. Hiermee groeien we naar een hoger jaarlijks aantal waarbij we toegroeien naar bijna 10.000 bruto toe te voegen woningen per jaar. Een indicatieve verdeling ook omdat het aangeven van plannen in jaarschijven naar onze mening weinig zekerheid geeft. Woningbouwplannen, zeker projecten met een looptijd over meerdere jaren, schuiven regelmatig in de tijd waarmee het onzeker is hoeveel woningen in welk jaar opgeleverd worden. Ook komen er projecten bij, en projecten kunnen vertragen of veranderen.

Hierbij is ook de afhankelijkheid van in hoeverre de randvoorwaarden worden ingevuld. Een programmering in jaarschijven suggereert naar ons inzicht een exactheid en stuurbaarheid die niet waar te maken is.

Het aantal van 83.500 is overigens (fors) ambitieuzer dan de gemiddelde realisatiecijfers van de afgelopen jaren. Gezien de opgave vraagt het van alle stakeholders een stevige inspanning om het bouwtempo te laten stijgen.

	2018	2019	2020	2021	Gem.
Aantal nieuwbouwwoningen	5.598	6.018	6.344	6.266	6.056
Saldo woningvoorraad (= netto toevoeging)	6.693	7.018	7.875	7.294	7.220
Bruto toevoeging (= nieuwbouw & overige toevoegingen)	7.561	7.964	9.079	8.312	8.229

Plancapaciteit

Uit onderstaande tabel blijkt dat er voor de periode t/m 2030 voor 111.250 woningen aan plannen (netto) is. Dit is 133% t.o.v. de 83.500 woningen. Er is dus voldoende plancapaciteit om evt. planuitval op te vangen. Voor de periode na 2031 zijn er nog eens 54.000 woningen in plannen opgenomen. Bron/peildatum plancapaciteit: planregistratiesysteem provincie Utrecht d.d. medio augustus 2022. Hierbij merken we op dat dit een momentopname is. Er kunnen nieuwe locaties (en dus plancapaciteit) in beeld komen. Ook kunnen bestaande plannen geoptimaliseerd worden waardoor er extra plancapaciteit bij kan komen.

Tabel 2: plancapaciteit (afgeronde aantallen)

	Netto plancapaciteit	Bruto plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	7.750	8.350	7.350
2023	9.000	9.350	7.350
2024	11.000	11.400	5.550
2025	15.400	15.500	5.300
2022 t/m 2025 (4 jaar)	52.000	54.000	26.900
2026 t/m 2030 (5 jaar)	59.250	59.500	12.900
2022 t/m 2030 (9 jaar)	111.250	113.500	39.800
Totaal vanaf 2031	54.000	54.000	
Totaal	165.250	167.500	

Opmerking bij tabel: de regels 2022 t/m 2025 en 2026 t/m 2030 geven het totaal aantal woningen inclusief vertrouwelijke plannen; deze zijn vanwege de vertrouwelijkheid geaggregeerd en niet per jaar beschikbaar. De netto plancapaciteit is exclusief de nu bekende sloopaantallen (opgenomen in het planregistratiesysteem).

Er is een stijgende lijn t.o.v. het aantal harde plannen in de ABF-rapportage najaar 2021. In de ABF-rapportage najaar 2021 was 45% van plannen tot 2025 hard en 5% van de plannen tot 2030. Deze zijn nu 52% en 22%. Hierbij is uitgegaan bij wat door de gemeenten is ingevuld als planfase in het registratiesysteem waarbij conform de duiding van ABF een onderscheid in hard en zacht is gemaakt. Hard is daarbij gelijk aan: onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan, onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan of vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Hierbij bevatten zachte plannen ook plannen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie (of gebiedsvisie) is. Het daaropvolgende bestemmingsplan is een (juridische) weerslag daarvan. Dit is dan nog geen harde plancapaciteit, tegelijkertijd gaat het hier wel om door de gemeenteraad vastgestelde besluit. Daarmee wordt de hardheid van de plannen in de optiek van de regio stelselmatig onderschat.

Aandeel betaalbaarheid

We erkennen dat betaalbaarheid een enorme en belangrijke opgave is. Het is een belangrijke kwalitatieve opgave om te komen tot een meer evenwichtige woningmarkt. In aanvulling op de algemene versnelling van de woningbouwopgave die wordt nagestreefd, gaat het met name om het creëren van een beter evenwicht tussen sociale / middeldure en dure segmenten in de huur- en koopsector.

In de provincie streven we ernaar dat vanaf 2025, 2/3 (66%) van de woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Daarmee willen we toegroeien naar 2/3 toe te voegen woningen in het betaalbare segment. Dit is echter een stevige ambitie. Zeker omdat het daarbij ook gaat om bestaande plannen. In de provincie betekent dit dat de onrendabele top nog (veel) groter wordt, ook in relatie tot de opgave om te komen tot 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Provincie, gemeenten en corporaties, zetten zich in om deze ambitie te bereiken.

De ambitie voor betaalbaar bouwen staat bij de provincie en alle Utrechtse gemeenten hoog op de agenda. Veel gemeenten hebben in de recente afgesloten coalitieakkoorden stevige ambities over betaalbaarheid opgenomen. In het kader van regionaal programmeren in 2021 is in de provincie Utrecht met de regio en gemeenten de gedeelde ambitie van 50% betaalbaar gehanteerd. Wij zijn voornemens om bij de actualisatie deze ambitie aan te scherpen in lijn met de ambitie van het ministerie van het Rijk.

Uitvoering van het streven om 2/3 in het betaalbare segment toe te voegen achten we voor de korte termijn echter niet mogelijk. Zeker niet zonder financiële compensatie. Bestaande (harde maar ook zachte) plannen voor met name de korte termijn kunnen niet (ineens) worden omgebogen. De planning en prijssegmenten staan al vast. Maar ook voor de plannen met een langere looptijd zijn vaak al onderhandelingen met ontwikkelaars en grondeigenaren gaande of afgerond. Hierop bijstellen betekent dat de onderhandelingen opnieuw gedaan moeten worden en dat vastgelegde afspraken moeten worden opgebroken. Dit zal veel weerstand oproepen bij marktpartijen (met risico van stopzetten van projecten), getuigt niet van een betrouwbare overheid en zal het bouwtempo vertragen. Ook ligt al veel vast in bestemmingsplannen of in beleid. Er is een risico van vertraging als bestaande overeenkomsten, bestemmingsplannen of beleid moeten worden opgebroken en/of onderhandelingsgesprekken over moeten worden gedaan om een betaalbaarder programma te realiseren. Ook omdat marktpartijen op basis van bepaalde verwachtingen inkopen.

Het is in onze provincie een lastige opgave om betaalbare woningen te realiseren die kwalitatief passend zijn bij de doelgroep met ook voldoende m². We hebben in de provincie Utrecht te maken met dure bouwgrond en hoge bouwkosten, gelet op de complexiteit van veel bouwlocaties. Duidelijk is ook dat daar waar de grond al is aangekocht het over het algemeen niet mogelijk is de 2/3 betaalbaarheid te bereiken. De grondprijs is immers, naast het programma, ook een belangrijke factor in het financieel sluitend krijgen van een woningbouwontwikkeling. In een dure regio als onze provincie is derhalve meer nodig om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Hiervoor zal extra geld vanuit het Rijk beschikbaar moeten komen. Maar er is meer vanuit het Rijk nodig, mede omdat gemeenten maar een beperkte invloed hebben op de betaalbaarheid van de woningen. We pleiten daarom voor zowel fiscale als financiële arrangementen (bijvoorbeeld wegnemen publiek tekorten, instellen van een fonds om betaalbare koopwoningen te kunnen realiseren en om betaalbaar te houden) als ruimtelijke instrumenten, zodat er sneller, meer en ook meer betaalbare woningen kunnen worden gebouwd en kunnen worden behouden. We merken op dat gemeenten kunnen nagaan of planoptimalisatie (verder verdichten) bij bestaande plannen kan helpen om het aantal betaalbare woningen op te hogen. Daarbij wordt opgemerkt dat het aspect van draagvlak hierbij belemmerend werkt.

Wat betreft de aantallen woningen in het betaalbare segment merken we op dat voor een deel van de plannen het prijssegment nog onbekend is. Tot 2030 gaat het om zo'n 30% van de nu bekende plancapaciteit (tabel 2). In onderstaande tabel zijn de aantallen gebaseerd op de plannen waarvan het prijssegment op dit moment bekend is.

Uit de tabel blijkt dat op basis van de huidige plannen in het planregistratiesysteem waarvan het prijssegment bekend is, er ruim 47.000 woningen in het betaalbare segment worden toegevoegd. Dat is 56% van de 83.500 woningen. Omdat voor een deel van de plannen het prijssegment nog onbekend is, is er in principe een mogelijkheid om het % op te hogen mits de condities daarvoor op orde zijn.

Al met al kan gezegd worden dat de ambities in de regio hoog zijn, waardoor de 2/3 betaalbaarheid in 2030 dichterbij komt. Het vraagt echter meer tijd én invulling van de condities om hier naartoe te werken.

Tabel 3: betaalbaarheid (afgeronde aantallen woningen op basis van informatie plancapaciteit)

	Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen
2022	2.150	800	1.050
2023	2.700	900	1.300
2024	2.900	1.300	1.100
2025	4.050	2.200	1.400
2022 t/m 2025 (4 jaar)	13.350	5.700	5.350
2026 t/m 2030 (5 jaar)	12.250	6.750	3.700
2022 t/m 2030 (9 jaar)	25.600	12.450	9.050

Opmerking bij tabel: de regels 2022 t/m 2025 en 2026 t/m 2030 geven het totaal aantal woningen inclusief vertrouwelijke plannen; deze zijn vanwege de vertrouwelijkheid geaggregeerd en niet per jaar beschikbaar.

Bij bovenstaande aantallen merken we op dat het aantal geplande koopwoningen tot NHG-grens is relatief laag is. Dit is verklaarbaar gezien de Utrechtse woningmarkt waardoor middeldure koop voor de juiste doelgroep lastig te realiseren is.

Aandeel corporatiewoningen

Medio dit jaar heeft het ministerie van BZK, afspraken gemaakt met Aedes, IPO, VNG en de Woonbond over de nationale opgave en het stelsel van afdwingbare prestaties. Vervolgens is gestart met de verdeling van de nationale opgave naar provinciaal niveau en vervolgens start de verdeling van de provinciale opgave naar gemeentelijk niveau. Deze worden tot slot opgenomen in de lokale prestatieafspraken. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat

volgens de woningwet de lokale prestatieafspraken voor 15 december gereed moeten zijn en dat de prestatieafspraken afspraken zijn tussen gemeenten, corporaties én huurders.

Voor de aantallen in dit provinciaal bod is contact gelegd met de samenwerkende woningcorporaties in de regio's van de provincie. Op basis daarvan zijn onderstaande aantallen opgenomen. Dit op basis van inzichten medio 2022. Voor een deel zijn dit aantallen op basis van Dpi, locaties waarvoor al concrete locaties in beeld zijn en kennen een hoge slagingskans als de juiste condities op orde worden gebracht. Voor een deel van de aantallen (met name na 2026) is dat echter nog niet het geval, en zijn het aantallen op basis van minder concrete perspectieven en ambities en perspectief. De ambities zijn financieel gedekt (uitgaande van de huidige financiële omstandigheden en condities). Door de corporaties wordt ingezet op de realisatie van deze aantallen. Periodiek wordt evenwel het beleid (en de aantallen) zonodig bijgesteld.

Om deze corporatiewoningen te kunnen realiseren is het belangrijk is dat corporaties beter in positie komen. Zij moeten voldoende toegerust zijn om de opgave te realiseren. Zie de hierover opgenomen passage bij randvoorwaarden in het eerste deel van dit bod.

Het is van groot belang dat voor deze aantallen voldoende betaalbare bouwlocaties beschikbaar komen waar corporaties hun woningen kunnen realiseren. Dit geldt temeer daar de bestaande plannen voor groot deel herstructurering of inbreiding betreft met een groot risico op vertraging. Van overheden die grond bezitten mag verwacht worden dat zij grond gebruiken om woningcorporaties in positie te brengen om sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij merken we nogmaals op dat binnen de provincie gemeenten en corporaties weinig eigen grondbezit hebben. Het is daarom belangrijk dat er mogelijkheden worden gecreëerd voor corporaties om in positie te komen bij ontwikkelingen waarvan marktpartijen grondeigenaar zijn. Rijk, provincies en gemeenten kunnen hierbij een rol vervullen. Ook moeten er tijdig voldoende plannen worden omgezet in onherroepelijke bestemmingsplannen, vergunningen tijdig worden verleend en moeten diverse knelpunten als benoemd in het deel 'randvoorwaarden' worden opgelost. Aanvullend wordt erop gewezen dat variabelen als rente en bouwkosten van invloed zijn of deze aantallen daadwerkelijk door de corporaties gerealiseerd kunnen worden.

Corporaties pleiten voor realiteitszin bij de te maken verdere uitwerking van de afspraken. In hoeverre het bod van de corporaties gestand kan worden gedaan hangt, naast de genoemde randvoorwaarden, samen met de afspraken die het Rijk met o.a. Aedes en Woonbond, maakt.

Tabel 4: corporatiewoningen (bruto afgeronde aantallen)

	Totaal aantal corporatiewoningen	waarvan sociale huur	waarvan midden-huur	waarvan nog onbekend
2022	1.710	1.700	10	0
2023	3.050	2.750	250	50
2024	3.900	3.650	200	50
2025	4.200	3.850	350	0
2022 t/m 2025 (4 jaar)	12.860	11.950	810	100
2026 t/m 2030 (5 jaar)	15.800	13.750	1.500	550
2022 t/m 2030 (9 jaar)	28.660	25.700	2.310	650

Opmerking bij tabel: aantallen op basis van inzichten medio 2022; op basis van concrete locaties en ambities/perspectief corporaties. In de kolom totaal zitten ook aantallen woningen waarvan het segment (sociaal of middelduur) nog onbekend is.

De aantallen in bovenstaande tabel zijn op basis van de huidige inzichten bij de corporaties. Deels op basis van concrete plannen, deels op basis van ambities/perspectief. De aantallen kunnen in de loop der tijd muteren door toegenomen duidelijkheid.