UTRECHT10

UTRECHT10
Stationsplein 90, 3511 ED Utrecht
T +31 030 345 67 89
E info@utrecht10.nl

Datum Utrecht, 29 september 2022
Onderwerp Reactie op het indicatieve bod van 1 juni obv het Programma Woningbouw
Behandeld door Margreet van de Bilt en Trudy Maas

Aan Gedeputeerde Staten
t.a.v gedeputeerde Wonen
Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Geachte college,

De Utrechtse regio is één van de snelst groeiende regio's van Nederland. Populair zijn onze aantrekkelijke steden en dorpen, de fraaie landschappen, de centrale ligging en het werkaanbod. Als U10-gemeenten bieden wij perspectief aan de mensen die hier willen wonen, werken en recreëren. Met onze breed gedragen regionale koers, recent vastgelegd in het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040 (IRP), maken wij gezonde groei mogelijk.

Daarom zien wij goede mogelijkheden voor een stevige bijdrage aan de nationale woningbouwopgave. We kiezen daarbij voor betaalbare woningbouw, duurzame mobiliteit en ontwikkeling van groen en recreatie om de regio bereikbaar en leefbaar te houden. Wij zijn dan ook maximaal gemotiveerd om samen met u en het Rijk onze schouders eronder te zetten.

Als overheden staan Rijk en Regio gezamenlijk voor een urgente woningbouwopgave. Ook nu al werken we als gemeenten en provincie intensief samen, bijvoorbeeld bij de huidige woondeal, het bestuurlijk overleg Leefomgeving, U Ned en de versnellingsafpraken. We zetten deze goede samenwerking graag voort met een nieuwe woondeal eind 2022. Op 1 juni jl. heeft de provincie een indicatief en randvoorwaardelijk bod gedaan aan de minister voor VRO op basis van het Programma Woningbouw: 83.500 woningen tot en met 2030 voor de hele provincie, als bijdrage aan de landelijke doelstelling van 900.000 woningen in de periode tot en met 2030.

Met deze brief geven de U10-gemeenten een gezamenlijke reactie op dit uitgebrachte bod.

Onze reactie in het kort

Wat bieden we?

- De regio Utrecht levert een substantiële bijdrage aan uw randvoorwaardelijke bod, ervan uitgaande dat de condities daarvoor worden ingevuld (wederkerige afspraken).
  Het gaat daarbij om **circa 59.000 woningen** in de zogenoemde harde en realistische plancapaciteit. Over de periode **2022 tot en met 2024** bouwen we dan **49%** van de woningen in het **betaalbare segment.**

  Daarnaast zien we mogelijkheden om **meer woningen te realiseren**.
  Een ophoging **tot ca. 70.000 woningen** tot en met 2030 is wat ons betreft haalbaar.

We zien naast de mogelijkheden voor woningbouw rond OV-knooppunten (de regiopoorten) ook ruimte voor intensievere bouw op binnenstedelijke locaties en voor uitbreidingen bij de kleinere kernen. Dit is nodig om onze kernen vitaal te houden en de voorzieningen daar te behouden.

Tegelijkertijd is het in het licht van de urgente woningbouwopgave onvermijdelijk om ook te kijken naar een aantal noodzakelijke woningbouwlocaties aansluitend aan verschillende kernen. Voor deze plannen is uw instemming nodig. Met uw positieve beoordeling kunnen we meer woningbouw mogelijk maken en versnellen, passend binnen de strategie die we hebben afgesproken. Wij hechten ook aan goede kwalitatieve invulling van de groen- en mobiliteitssopgave. Samen met u maken we graag een gedegen afweging tussen wonen, groen en mobiliteit.
Zie bijlage 1 van deze brief voor de woningbouwaantallen per gemeente.

- Met **flexwoningen** willen we al op korte termijn de spanning op de woningmarkt verlichten. We zijn dan ook blij met de toekenning van rijksfinanciering van 18 miljoen euro aan de Veiligheidsregio Utrecht voor de bouw van 1.500 flexwoningen in 2023, als onderdeel van het pakket van 730 miljoen euro om de asielcrisis aan te pakken. Wij zetten in op de bouw van tijdelijke woningen voor in ieder geval de gemeenten Utrecht, Bunnik, Wijk bij Duurstede, Stichtse Vecht, IJsselstein en Houten, als aanvulling op het bod. Dit zijn de gemeenten waar al locaties in beeld zijn en waar concrete afspraken zijn gemaakt. Ook bij andere gemeenten in onze regio wordt nog serieus gekeken naar de mogelijkheden van flexwoningen.

- Ook studenten hebben nog steeds veel moeite een betaalbare kamer te vinden in de universiteitsstad Utrecht. Naast de woningbouwplannen in het bod voegt de gemeente Utrecht de komende jaren **1700 onzelfstandige studenteneenheden toe**, eveneens als aanvulling op het bod.

Wat vragen we?

- Om de (versnelling van) woningbouw tot een succes te kunnen maken, moeten we met elkaar werken aan een aantal belangrijke **condities**. Het gaat met name om investeren in bereikbaarheid, ondersteunen bij financiële tekorten (onrendabele top en inzet rijkssubsidies), investeren in groen en maatschappelijke voorzieningen, versnellen van procedures, sturingsmogelijkheden op grondposities en realiseren van stikstofruimte. Voor een evenwichtige groei is het van belang dat deze investeringen worden gedaan gelijktijdig met het realiseren van de woningen.

- Het programma Woningbouw van de minister voor VRO gaat uit van **2/3 betaalbaarheid** vanaf 2024. Om deze ambitieuze doelstelling te kunnen realiseren hebben wij **financiële en juridische instrumenten** nodig.

- De afspraken rond de woningbouwaantallen maken onderdeel uit van de nieuwe woondealafspraken (eind 2022). Wij trekken graag samen met u op om het **woondealproces effectiever en efficiënter** te maken en daarmee de woningbouw te versnellen. **Langjarige betrokkenheid** van provincie en Rijk is noodzakelijk om de woningbouw de komende jaren te kunnen realiseren en versnellen. Barrières moeten worden geslecht en procedures vergemakkelijkt. Hierbij noemen we ook de toenemende krapte op de arbeidsmarkt waardoor we kampen met capaciteitstekorten.

- Net als het Rijk zijn wij ambitieus en willen we ambitieuze doelstellingen vastleggen. Tegelijkertijd is het belangrijk om realistisch te blijven. Er zijn factoren waar wij als gemeenten nauwelijks tot geen invloed op hebben zoals inflatie, de energiecrisis, waterproblematiek, de stikstofcrisis, stijgende kosten van bouwmaterialen en rentestanden. Alleen het Rijk kan de fiscale en economische knelpunten van het woningtekort beïnvloeden; het woningtekort wordt niet opgelost met bouwen alleen.

Tenslotte

Wij zien een hoge urgentie om de woningplannen in onze regio te ontwikkelen en te versnellen. Daarvoor hebben we in onze regio veel goede en kansrijke plannen. We gaan graag met u en met het Rijk in gesprek om de condities voor de woningbouwopgave verder in te vullen. Zo maken we met elkaar de plannen nog beter en kansrijker en bieden we perspectief aan de vele mensen die graag (betaalbaar) willen wonen in onze populaire regio.

In de bij deze brief toegevoegde 'Nadere toelichting op onze reactie' schetsen wij wat wij vragen van u als provincie en van het Rijk–om de uitdagende woonopgave in onze regio waar te maken.

Deze brief zien wij als opmaat naar werkbare afspraken eind dit jaar in de woondeal. Wij kijken ernaar uit om de komende maanden over de punten in deze brief in gesprek te zijn en onze gezamenlijke ambities om te zetten in daden.

Met deze brief is ingestemd op de bestuurstafel Gezonde woon-en leefomgeving na bespreking in de colleges van de 16 deelnemende gemeenten.

Met vriendelijke groet,
Namens de bestuurstafel Gezonde woon-en leefomgeving

Dolf Smolenaers
Voorzitter bestuurstafel

UTRECHT10

Nadere toelichting op onze reactie

Condities en randvoorwaarden
Hieronder schetsen wij wat wij vragen van provincie en Rijk. Zo geven we met elkaar invulling aan de condities en randvoorwaarden om de uitdagende woonopgave in onze regio waar te maken.

1) Mobiliteit
Eén van de belangrijkste condities voor de gezonde groei van de regio is de bereikbaarheid. De opgave voor mobiliteit is groot en niet alleen door de regio op te lossen.

Dit vragen we van het Rijk:

- Versnellingsafspraken in het kader van BO MIRT najaar 2022:

Wij voelen ons gesteund door de toekenning van ruim 100 miljoen euro aan rijksbijdragen voor vier woningbouwlocaties binnen onze U10-regio: Utrecht Zuidwest en Noordwest, Woerden Stationsgebied en Nieuwegein City/ Rijnhuizen. Dankzij deze rijksbijdragen, als onderdeel van een landelijk pakket van 1,2 miljard euro, kunnen we versneld binnen 3 tot 5 jaar zo'n 17.000 woningen realiseren door randvoorwaardelijke mobiliteitsmaatregelen te financieren.
De ingediende proposities van onder andere de gemeenten Bunnik,(Odijk), Houten en Stichtse Vecht (Maarssen) scherpen wij in samenwerking met de partners in U Ned verder aan zodat ze alsnog voor een afspraak over een rijksbijdrage in het BO MIRT najaar 2022 in aanmerking kunnen komen. Zo creëren we in goede samenwerking met provincie en U Ned belangrijke kansen voor onze regio.

- Investingsafspraken in het kader van BO MIRT Najaar 2022

Het is noodzakelijk dat in het BO MIRT afspraken worden gemaakt over de bereikbaarheidsinvesteringen om in Groot Merwede als één van de 17 gebieden voor grootschalige woningbouw, woningen te kunnen realiseren. Bij deze woningbouwontwikkelingen in de regio Utrecht lopen we er tegenaan dat de bereikbaarheid en met name die van het OV, één van de grootste opgaven is en dat het zogenaamde kantelpunt (waarbij groei niet verder gefaciliteerd kan worden) nu is bereikt.

Dit vragen we van de provincie:

- Financiële investeringen:

Voor verschillende woningbouwlocaties is financiële investering noodzakelijk, bijvoorbeeld in provinciale wegen, fiets en OV.

- Een toekomstbestendige mobiliteitstoets:

Het lijkt erop dat de afweging ten aanzien van met name de automobiliteit nogal eens het zwaarst weegt, zelfs als grote belangen op het gebied van woningbouw, ruimtelijke ordening en economie in het spel zijn. De toepassing van de huidige mobiliteitstoets werkt soms belemmerend voor het realiseren van woningbouwplannen terwijl we in toenemende mate plannen maken die minder afhankelijk zijn van automobiliteit.

We kijken graag samen met de provincie hoe de mobiliteitstoets meer toekomstgericht kan worden toegepast en past in de transitie naar een duurzame, gezonde woon-en leefomgeving. We zien in de praktijk een wezenlijke verandering in mobiliteit doordat er bijvoorbeeld meer wordt thuisgewerkt en de fietsmobiliteit is toegenomen. Op 31 augustus is in uw Statencommissie Ruimte, Groen, Water en Wonen de actualisatie van het Kader Regionaal programmeren Wonen en Werken besproken. Ook hier werd aandacht gevraagd door insprekers (ook uit onze gelederen) en verschillende

commissieleden voor een meer toekomstbestendige mobiliteitstoets. We zijn verheugd dat Provinciale Staten op 21 september de motie 'Hoe weeg je wegen?' heeft aangenomen en gaan er vanuit dat dit meer ruimte gaat geven om weloverwogen naar de belangenafweging wonen en mobiliteit te kijken, rekening houdend met de urgente woningbouwopgave en actuele mobiliteitsontwikkelingen.

2) Innovatieve en creatieve aanpak

Hoewel de afgelopen periode jaarlijks fors meer woningen in de regio zijn toegevoegd (gemiddeld 6.150 woningen per jaar), is het nodig om bij te schakelen om de hoge ambities waar te maken. Immers, we moeten toegroeien naar meer dan 7.000 woningen per jaar. Dat lukt alleen als alle partners (gemeenten, provincie, rijk, corporaties en marktpartijen) openstaan voor een innovatieve, integrale en creatieve aanpak.

Dit vragen we van de provincie:

- Het instrument Regionaal Programmeren Wonen en Werken verder ontwikkelen door met open vizier te kijken naar (nieuwe) kansen:

Om het door de Minister gewenste aantal woningen te kunnen realiseren, is het onontkoombaar om ook te kijken naar een aantal nieuwe en locaties waarover dan nog overeenstemming nodig is met u als provincie. Met name bij de gemeenten De Ronde Venen, Bunnik, Wijk bij Duurstede en Vijfheerenlanden zijn serieuze en vaak ook al vergevorderde plannen om buitenstedelijk en aansluitend aan de kernen/dorpen uit te breiden. Deze plannen zijn ook opgenomen in de coalitieakkoorden. Andere gemeenten, zoals De Bilt, Lopik, Montfoort, Houten, Wijk bij Duurstede, Utrechtse Heuvelrug en IJsselstein zien ook kansen om buitenstedelijk uit te breiden om de voorzieningen voor hun inwoners op peil te kunnen houden. Deze gemeenten willen perspectief; heeft het inzetten van de schaarse capaciteit op deze locaties zin?

We realiseren ons dat deze plannen niet altijd passen binnen de huidige beleidskaders van de provincie. Echter, gezien de oplopende spanning op de woningmarkt en de uitdrukkelijke opdracht van minister De Jonge én onze inwoners, doen wij een warm pleidooi om serieus en soms opnieuw naar deze plannen te kijken. Natuurlijk zien wij in dat u als provincie een lastige ruimtelijke puzzel te leggen heeft. Die leggen wij graag met u mee. Want ook gemeenten is er alles aan gelegen om niet alleen te voorzien in woningbouw maar ook het kostbare landschap te beschermen. We zien mogelijkheden om met het instrument Regionaal Programmeren Wonen en Werken, dat als doel heeft om flexibel met plannen om te gaan, gaandeweg nieuwe woningbouwlocaties toe te voegen of aantallen op te hogen. We gaan graag met u in gesprek om langs creatieve en vernieuwende weg meer maatwerk mogelijk te maken.

- Maatwerk voor vitale kernen

In het kader van de vitaliteit van kleine kernen heeft u de mogelijkheid geboden om éénmalig 50 woningen aan een kern toe te voegen. Gemeenten vinden dit een stap in de goede richting maar pleiten wel voor een meer flexibele en adaptieve wijze van omgaan met deze aantallen. Door verdunning van huishoudens is het aantal inwoners in verschillende kernen de afgelopen jaren sterk verminderd. Voor de vitaliteit en leefbaarheid van deze kernen is het belangrijk om ook maatwerk per kern mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door gemeenten de mogelijkheid te bieden om gemiddeld 50 woningen per kleine kern te mogen bouwen.

3) Capaciteit

Alle gemeenten in de U10 hebben capaciteitsproblemen bij de uitvoering van woningbouwplannen. Het capaciteitstekort is een groeiende kink in de kabel en niet alleen bij overheden maar ook bij marktpartijen.

Dit vragen we van het Rijk:

- Voortzetting flexpoolregeling

In de woondealafspraken regio Utrecht 2019 zijn al afspraken gemaakt voor een flexpoolregeling om zo extra capaciteit en expertise aan te trekken in de voorfase van de woningbouw. In juli is de nieuwe flexpoolregeling gepubliceerd; zowel in 2022 als in 2024 stelt het ministerie van BZK hiervoor 40 miljoen beschikbaar. Wij hebben goede ervaringen met de flexpool en vragen daarom deze financiering voort te zetten voor een langere periode, namelijk tot en met 2030.

Dit vragen we van de provincie:

- Een strategie om medewerkers langer te binden aan onze regio

We zien dat tijdelijke capaciteit kwetsbaar is en dat het inzetten van één vakdeskundige (bijvoorbeeld een projectleider) vaak onvoldoende is om woningbouwplannen vlot te trekken. Over de hele linie, van vergunningverlener tot projectleider en communicatieadviseur, is inzet noodzakelijk. We willen graag samen met de provincie een strategie uitwerken om een breed ondersteunings- en versnellingsteam op te zetten en daarmee medewerkers langer te binden aan onze regio.

Dit vragen we van het Rijk én de provincie:

- Eenvoudige subsidieregelingen en toegankelijke geldstromen

We hebben hoge ambities en tegelijkertijd lopen we tegen een fors capaciteitstekort aan. Wij willen de ambtelijke capaciteit bij voorkeur inzetten voor de daadwerkelijke realisering van de woningbouwopgave. Daarom moeten we allemaal – gemeenten, provincie en Rijk – kritisch kijken hoe we de beperkte capaciteit het meest efficiënt en verantwoord kunnen inzetten. Bijvoorbeeld door subsidieregelingen en uitvragen zo effectief mogelijk te ontwerpen zodat hiervoor zo min mogelijk (ambtelijke) capaciteit nodig is.
Een treffend voorbeeld is de aanvraag voor de Woningbouwimpuls (WBI). Hoewel het voor gemeenten net het zetje kan zijn om een project daadwerkelijk op te starten, zien we ook terughoudendheid om een aanvraag te doen. De ervaring is namelijk dat het een intensief en kostbaar traject is, terwijl de kans op toekenning niet groot is. Bij vorige tranches was de toekenning slechts ca. 50%.

4) 2/3 betaalbaarheid en onrendabele top

Wij onderschrijven de ambitie van het kabinet dat het grootste deel van de nieuw te realiseren woningen betaalbaar is, zodat iedereen de kans heeft om in de regio Utrecht te kunnen wonen. De nieuwe coalitieakkoorden laten dan ook stevige ambities zien als het gaat om betaalbaar wonen. We zien echter dat deze ambitie in onze populaire regio een forse uitdaging is. We hebben hulp nodig om dit te kunnen realiseren.

Uitvoerbaarheid op korte termijn is zonder financiële compensatie niet haalbaar

De (publiek) onrendabele top wordt hoger naarmate er meer sociale en middeldure woningbouw in een project moet worden gerealiseerd. De opbrengsten per woning dalen dan gemiddeld maar de kosten niet. De algemene opvatting is dat de uitvoering van 2/3 betaalbaarheid, zeker voor de korte termijn, zonder financiële compensatie niet realistisch is. Over deze plannen zijn gemeenten al in vergevorderde of zelfs afgeronde onderhandelingen met de grondeigenaren en ontwikkelaars. Hierop bijstellen betekent dat vastgelegde afspraken moeten worden opengebroken. Dit getuigt niet van een betrouwbare overheid. De door ons geconsulteerde marktpartijen geven aan dat hierdoor het risico bestaat dat het bouwtempo vertraagt.

Aandeel betaalbare woningen

Vanuit het Rijk zijn doelen gesteld met betrekking tot het aandeel betaalbare woningen. De specificatie naar betaalbaarheid is redelijk goed inzichtelijk gemaakt voor de eerste periode (2022 tot en met 2024). Tegelijkertijd kost het voor een groot aantal gemeenten veel tijd om de informatie over de programmering te kunnen aanleveren, bijvoorbeeld omdat woningbouwprojecten over een periode van een aantal jaren worden uitgevoerd. Voor de tweede periode (2025 tot en met 2030) zijn de plannen veelal nog niet vastgelegd en is er nog geen volledig inzicht.

Op basis van de data die we nu hebben verzameld, is het aandeel sociale huur 26% en het aandeel middensegment (huur en koop) 23% . Totaal wordt dus **49%** van de bouwplannen in de periode **2022 tot en met 2024 gebouwd in het betaalbare segment.** Al met al kan gezegd worden dat de ambities in de regio hoog zijn. Het vraagt echter meer tijd én invulling van de condities (denk aan financiën en regelgeving) om deze urgente opgave te kunnen invullen.

Dit vragen we van het Rijk:

- Een meer fundamentele verandering van het woningstelsel is nodig waarbij ook de bestaande voorraad wordt betrokken.

Woningen in de bestaande voorraad zijn de afgelopen periode alleen maar duurder geworden en daardoor niet meer bereikbaar voor lage en middeninkomens. Omdat gemeenten en provincies slechts beperkte instrumenten tot hun beschikking hebben, vinden wij het van groot belang dat het Rijk meer fundamenteel naar het woningstelsel kijkt. Gemeenten hebben hier maar een beperkte invloed op. De fiscale en economische knelpunten van het woningtekort liggen voornamelijk bij het Rijk. De hoge grondprijzen en huizenprijzen hebben veelal nationale systemische oorzaken en zetten betaalbare woningbouw onder druk. Een ander voorbeeld is dat partners, familie of vrienden graag een woning willen delen om kosten en zorg te delen, maar dit heeft nu ongewenste gevolgen voor bijvoorbeeld de AOW-uitkering.

- Helderheid over huurregulering vrije sector

Het is cruciaal dat het Rijk snel meer helderheid geeft over de spelregels met betrekking tot 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. Dit signaal is duidelijk naar voren gekomen tijdens een rondetafelgesprek wat wij hebben gehouden met marktpartijen uit de regio op 22 augustus in het kader van de realitycheck.

- Verruimen van de mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op de grond

Gemeenten hebben, aangespoord door het Rijk, de afgelopen decennia hun grondposities afgebouwd. Daarmee is een belangrijk sturingsinstrument verdwenen. Via gronduitgifte kunnen gemeenten sturen op zowel het tempo als de kwaliteit en de betaalbaarheid van nieuwbouw. Bij private grondposities hebben we die mogelijkheden niet en zijn we afhankelijk van wat 'de markt' doet. Daarbij zorgt speculatie voor prijsopdrijving en beperkte speelruimte voor welwillende ontwikkelaars en beleggers. Als we de hoge gezamenlijke ambities willen waarmaken, dan hebben gemeenten meer grip op de grond nodig. Ofwel via financiële middelen, zodat we zelf grondposities kunnen innemen. Ofwel via aangepaste wet- en regelgeving die onze gezamenlijke ambities juridisch afdwingbaar maken. Hierbij mag ook worden gedacht aan inventieve oplossingen.

- Financiële bijdrage noodzakelijk voor onrendabele top

In onze regio is het een enorme uitdaging om woningbouwontwikkelingen financieel rond te krijgen. Dit heeft te maken met een veelheid van eisen (water, energie, klimaatadaptatie, leefbaarheid, etc.), waardoor de kosten stijgen. Daarbovenop komen de steeds hogere bouwkosten en de onzekere ontwikkeling daarvan voor de komende jaren als gevolg van de energiecrisis en de oorlog in Oekraïne. Maar ook omdat de vraag hoog is in onze regio zien we dat de prijzen in de vrije huur en koopsector stijgen. Ook de publieke investeringen om goede en gezonde wijken en buurten te bouwen nemen toe. De mogelijkheden om deze kosten te verhalen op initiatiefnemers en andere 'baathebbers' zijn beperkt. Dit leidt tot een onrendabele top aan de publieke kant. Onze ervaringen worden onderschreven door een onderzoek dat het ministerie van BZK vorig jaar door Rebel heeft laten doen naar de onrendabele top. Het rapport van Rebel[1] laat zien dat zonder rijksbijdrage slechts ongeveer 60% van de landelijke woningbouwopgave kan worden gerealiseerd. Het rapport gaat uit van €26.500 per woning (binnenstedelijk). Dit is alleen het aandeel in het bouwen van de woningen; de kosten voor de zogenaamde schaalsprong voor mobiliteit en groen zijn hier nog niet in opgenomen. Zonder financiële bijdrage vanuit het Rijk is het daarom onmogelijk om de plannen te realiseren. In de komende maanden willen we samen met de provincie en BZK hierover afspraken maken zodat dit een onderdeel kan zijn van de woondealafspraken eind 2022.

- Financiële expertise

Gemeenten hebben baat bij inzet van financiële expertise ter ondersteuning van de doorrekening van bijvoorbeeld de 2/3 betaalbaarheid in plannen en het opzetten van bijvoorbeeld een Nota & Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

5) **Groen**

Voor een gezonde woon- en leefomgeving is het belangrijk te investeren in groen. Gezond en groen begint bij de voordeur met onder andere speeltuintjes, sportvoorzieningen, parken en openbare ontmoetingsplaatsen en zet zich voort in een netwerk van grote en kleine landschappelijke structuren op verschillende schaalniveaus, van plantsoen tot groene oever, van Heuvelrug tot veenweidegebied, van Lekdijk tot Waterlinie en alles er tussenin. Landschap, water en groen vormen de grondslag voor gezond leven en worden belangrijker naarmate de regio (nog) meer groeit.
Daarom zijn de zogenaamde schaalspronginvesteringen randvoorwaardelijk om grote aantallen woningen te kunnen realiseren. Niet alleen om te groeien in balans maar ook om de huidige onbalans recht te trekken. Een langdurig financieel perspectief zien wij als een randvoorwaarde om tot de gewenste woningbouwaantallen te komen.

Dit vragen we van het Rijk én de provincie:

- Financiering

Financiering zoeken voor realisatie en beheer van nieuwe groengebieden en versterking van de grote landschapsparken rondom en tussen stedelijk gebied. Het is niet mogelijk deze slag uitsluitend vanuit de opbrengsten van de nieuwe woon- en werklocaties te betalen.

[1] Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten; Analyse op hoofdlijnen publieke tekorten landelijke woningbouwplannen 2021-2030; Rebel in opdracht van het ministerie van BZK 23 april 2021. Zonder rijksbijdrage kan slechts ongeveer 60% van de landelijke woningbouwopgave worden gerealiseerd. Het rapport geeft ook aan dat investeringen voor 2025 beschikbaar dienen te worden gesteld om daadwerkelijk woningen voor 2030 te kunnen realiseren. Planontwikkeling voor woningbouw vergt vrijwel altijd meerdere jaren.

6) Vereenvoudiging van procedures

De ervaring is dat participatie- en besluitvormingsprocessen lang duren, waardoor woningbouw vertraging oploopt. Belangrijk is om te onderzoeken hoe het ruimtelijk planproces verkort kan worden. Als gemeenten zijn wij hier al mee begonnen, bijvoorbeeld in de gemeente Utrecht. Er loopt ook een experiment binnen de gemeente Stichtse Vecht om als gemeente meer ruimte en verantwoordelijkheid te geven aan marktpartijen en inwoners. De kennis en ervaringen die deze gemeenten opdoen, delen we met andere gemeenten in onze regio.

Dit vragen we van het Rijk:

- Extra capaciteit bij Raad van State

We zien dat de procedures bij de Raad van State tot vertraging van de woningbouw leiden. Om achterstanden weg te werken pleiten wij ervoor dat extra capaciteit wordt ingezet en de doorlooptijden bij de Raad van State worden verkort.

Dit vragen we van de provincie:

- Vereenvoudigen en verkorten van procedures

Ook bij de provincie kan tijdwinst kan worden gerealiseerd door het vereenvoudigen en verkorten van procedures en door gericht te zoeken naar mogelijkheden om daadwerkelijk voorrang te geven aan woningbouw. We stellen voor dat we in voorkomende casussen elkaar hier kritische feedback op kunnen geven en dat we als gemeenten betrokken worden om mee te denken bij het ontwikkelen van (nieuwe) procedures en beleid.

7) Corporaties

Tegenover de afschaffing van de verhuurderheffing staan bindende nationale prestatieafspraken. In deze afspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor VRO zijn ambitieuze doelen opgenomen ten aanzien van beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Een financiële doorrekening van deze nationale prestatieafspraken voor de corporatiefinanciën is onderdeel van de 'realitycheck.' We hebben daarom samen met de RWU naar deze afspraken gekeken. Belangrijke voorwaarden zijn hierbij dat de verhuurderheffing daadwerkelijk wordt afgeschaft en dat er geen andere maatregelen worden genomen die ten koste gaan van die investeringscapaciteit.

De gezamenlijke RWU-corporaties geven aan dat zij in de periode tot en met 2030 bijna 17.300 sociale huurwoningen en bijna 1.300 middenhuurwoningen kunnen realiseren. Zo'n 11.000 sociale huurwoningen hiervan zijn opgenomen in de Prospectieve informatie (dPi) 2021, gericht op de periode 2022-2026. Dit heeft een grote slagingskans als de benodigde condities worden ingevuld. De resterende bijna 6.300 zijn voorzien om te realiseren in de periode 2027-2030.
Dit vraagt nog substantiële stappen van de samenwerkende partijen om van perspectief naar definitief plan te komen.

Dit vragen we van het Rijk:

- Verruimen van mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op de grond

Aan een groot deel van de woningen, met name in de periode tot en met 2026, zijn ook harde plannen gekoppeld. Voor een deel daarvan, met name na 2026, is dat (nog) niet het geval. Dit vraagt locaties waar corporaties hun woningen kunnen (laten) realiseren. Echter binnen de U10-regiohebben gemeenten en corporaties maar weinig eigen grond. Voor corporaties is het belangrijk dat de zij in

positie komen, bijvoorbeeld bij plannen voor locaties waar de marktpartijen grondeigenaar zijn (zie ook onder 4, Verruimen van de mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op de grond).

- Opschorting van de markttoets

Van de corporaties wordt ook verwacht dat zij middenhuurwoningen realiseren. Daarvoor is het voor corporaties een belangrijke voorwaarde dat de markttoets niet alleen wordt opgeschort maar ook daadwerkelijk afgeschaft. Zo komt er meer zekerheid op de lange termijn zodat corporaties een goede investeringsafweging kunnen maken.

Dit vragen we van het Rijk én de provincie:

- Ontwikkelen aanpak conceptuele bouw

Om sneller, slimmer en goedkoper te kunnen bouwen, willen de RWU-corporaties graag een belangrijk deel van de geplande productie in een (conceptuele) bouwstroom onderbrengen.
Wij willen hier graag samen met provincie en Rijk een aanpak op ontwikkelen.

Bijlage bij de brief Reactie op het indicatieve bod van 1 juni obv het Programma Woningbouw

Check op de aantallen, rondje gemeenten, versie 29 september

Gemeente	Bijdrage volgens het indicatieve bod (2021 t/m 2029), gebaseerd op de gegevens van 2021.	Realitycheck 2022-t/m 2024, gebaseerd op gegevens juli 2022.	Realitycheck 2025 t/m 2030, gebaseerd op gegevens juli 2022.	Totaal, gebaseerd op gegevens september 2022.	Bijstelling nav haalbaarheidstoets, naar inzichten september 2022.	Eventuele mogelijkheden voor ophoging bod: serieuze plannen die gemeente graag wil realiseren en waar energie op zit.
De Ronde Venen	1.440	469	1462	1.931	491	1015
Lopik	151	87	64	151	0	400
Montfoort	295	63	211	274	-21	315
Oudewater	474	193	267	460	-14	350
Stichtse Vecht	4.071	1103	2424	3.527	-544	
Vijfheerenlanden	1.619	1.620	507	2.127	508	630
Woerden	3.122	1.298	1.371	2.669	-453	
De Bilt	435	150	376	526	91	725
Utrechtse Heuvelrug	1.326	539	690	1.229	-97	
Wijk bij Duurstede	832	154	970	1.124	292	470
Zeist	1.725	1.752	794	2.546	821	1500
Bunnik	519	290	1534	1.824	1.305	2200
Houten	1.118	673	265	938	-180	2000
Ijsselstein	190	303	1190	1.493	1.303	2500
Nieuwegein	5.464	1.770	3.493	5.263	-201	
Utrecht	40.444	7895	25688	33.583	**-6.861**	7000
TOTAAL	**63.225**	**18.359**	**41.306**	**59.665**	**-3.560**	**19.105**

Vervolg blad 2: differentiatie periode 2022 tot en met 2024.

Differentiatie periode tot en met 2024

		Huurprijzen				Koop				Huur of koop
Gemeente	Realitycheck 2022-t/m 2024	Sociaal	Middelduur	Duur	Onb.	Sociaal	Middelduur	Duur	Onb.	onb.
De Ronde Venen	469	141	70			23			235	
Lopik	87	0	12	0		18	12	45	0	
Montfoort	63									63
Oudewater	193	75		12	25	20	0	59	2	
Stichtse Vecht	1103	421	150	0	0	59	3	17	205	248
Vijfheerenlanden	1620	251	40	16		156	100	1007		50
Woerden	1.298	223	76	119		220	86	269	262	43
De Bilt	150	34	37	40			5	34		
Utrechtse Heuvelrug	539									539
Wijk bij Duurstede	161	150						4		7
Zeist	1752	548	273	15		101	179	391		245
Bunnik	290	16	0	87	0	98	13	64		12
Houten	673	26	104	100	50	11	0	382		
Ijsselstein	303	137	138		28					
Nieuwegein	1770	229	100			37			39	1365
Utrecht	7895	2516	1409	1334		30	599	2007		
TOTAAL	18366	4767	2409	1723	103	773	997	4279	743	2572
TOTAAL AANDEEL		26,0%	13,1%	9,4%	0,6%	4,2%	5,4%	23,30%	4,0%	14,0%