



## UTRECHTSE BIJDRAGE AAN DE LANDELIJKE WONINGBOUWOPGAVE

### RANDVOORWAARDELIJK BOD PROVINCIE UTRECHT

### INDICATIEF AANDEEL IN DE NATIONALE WONINGBOUWOPGAVE

*Datum: 23 mei 2022*

*Documentnummer: UTSP-1274107295-1847*

In de periode tot en met 2030 moeten er 900.000 woningen in Nederland gebouwd worden. Het Programma Woningbouw van het ministerie van BZK geeft aan dat het Rijk de regie op de woningbouw wil versterken. Een eerste stap daarbij is om op 1 juni met iedere provincie indicatieve afspraken te maken over het aandeel in de nationale opgave. Provincie Utrecht zet vol in op de woningbouwopgave.

Samen met de gemeenten in de regio's Utrecht, Amersfoort en Foodvalley is het in de afgelopen jaren gelukt om de woningbouwproductie in de provincie Utrecht al te versnellen. Met hulp van het Rijk hopen we hier nog grotere stappen in zetten en zo stap voor stap toe te kunnen groeien naar onze ambitie om 10.000 woningen per jaar te realiseren.

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 integrale grootschalige woningbouwgebieden (waaronder Utrecht en Amersfoort) en de aanpak van NOVEX-gebieden (waaronder de verstedelijkingsgebieden Utrecht-Amersfoort, Foodvalley(-Arnhem-Nijmegen) en NOVI-gebied 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 worden versnellingsafspraken gemaakt over woningbouw en ontsluiting door infrastructuur (1<sup>e</sup> tranche). In het BO MIRT najaar 2022 volgt (mogelijk) een 2<sup>e</sup> 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 een schaa sprong in mobiliteit, verzwaring 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 deal met het Rijk te kunnen sluiten, is het noodzakelijk dat de gezamenlijke Utrechtse partijen laten zien dat zij ook zelf investeren. Als provincie stellen wij voor extra middelen te reserveren voor deze investeringen. Middelen die moeten bijdragen aan de versnelling van de woningbouwopgave. Op deze manier worden wederkerige afspraken met het Rijk vormgegeven.

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, 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 top-regio'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 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, mobiliteit, energie) moeten meegroeien met het aantal inwoners. 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 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 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.

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 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 7000). 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, programma U Ned) in de afgelopen jaren.

Deze uitdaging willen we in gezamenlijkheid met medeoverheden aanpakken. We zetten daarbij in op een passend en betaalbaar woningaanbod voor iedereen, ook voor diegenen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.

De kosten van de verstedelijking zijn hoog. 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 nu bekende (grootschalige) woningbouwlocaties er mogelijkheden zijn om te intensiveren en meer woningbouwprogramma te realiseren. Dit vraagt tegelijkertijd om meer mobiliteitsingrepen en voorzieningen waardoor ontwikkeling wellicht complexer en financieel uitdagender wordt.

### **Programmering in de regio's**

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 tot 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. Hiermee

programmeren we adaptief. In 2021 heeft dit tot drie regionale programma's geleid waarvan de essentiële informatie is opgenomen in het 1<sup>e</sup> Provinciaal Programma Wonen en werken.

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 nu inzicht wordt gevraagd in het aantal woningen dat in de provincie Utrecht gebouwd kan worden tot en met 2030. In dat kader zien we deze stap om op 1 juni indicatieve afspraken te maken over het aandeel van iedere provincie in de nationale opgave. Het ministerie van BZK wil met de 12 provincies tot 1 juni indicatieve afspraken maken over de nationale opgave en het aandeel per provincie daarin. Door inzicht in aandeel in de plancapaciteit voor de bouw van 900.000 woningen t/m 2030, versnelling van het jaarlijkse productietempo naar 100.000 per jaar (in 2024), samenstelling van 2/3 betaalbaarheid en indicatieve verdeling van 300.000 corporatiewoningen per provincie. Het ministerie van BZK heeft aangegeven dat voor de korte termijn deze indicatieve afspraken worden gemaakt op basis van de al beschikbare plancapaciteit. Voor de langere termijn wordt ook gekeken naar welke aanpassingen nodig zijn om een bijdrage te leveren aan de aanvullende nationale beleidsambitie.

Aan deze vraag voldoen we met dit bod. Daarbij benadrukken we dat de condities die noodzakelijk zijn om de woningen met de beoogde duurzame kwaliteit met aandacht voor leefbaarheid en vitaliteit, ook daadwerkelijk te realiseren nog niet op orde zijn.

De dagelijkse praktijk is namelijk weerbarstig waardoor de realisatie wordt belemmerd. Daarbij zijn 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 het van belang dat het Rijk, provincie, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen ieder hun verantwoordelijkheid nemen en continue met elkaar blijven samenwerken.

Wederkerigheid moet bij de te maken afspraken daarom voorop staan. De condities en randvoorwaarden moeten op orde zijn om alle woningen bijtijds en met de beoogde kwaliteiten te kunnen realiseren. Daarom zien wij dit als een randvoorwaardelijk 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 genoemde aantallen (betaalbare) woningen te realiseren. Het gaat daarbij onder meer om de randvoorwaarden met betrekking tot:

- financiële tekorten (onrendabele top);
- investeringen in bereikbaarheid;
- opgave betaalbare woningen en flexwoningen;
- ambtelijke capaciteit bij gemeenten;
- positie woningbouwcorporaties;
- versnelling/vereenvoudiging (juridische) procedures;
- stikstofruimte.

Er zal zoals ook voorgesteld in het proces van het ministerie van BZK in de 2<sup>e</sup> helft van 2022, als vervolgstap om te komen tot afspraken op 1 oktober, verder overleg plaatsvinden met diverse partijen die een rol spelen bij de realisatie. De komende maanden (tot oktober) gaan we gezamenlijk nader in beeld brengen wat nodig is om de knelpunten op te lossen en tot verdere versnelling te komen. Voor dit moment noemen we de grootste knelpunten op hoofdlijnen. Overigens is het noodzakelijk dat we ook daarna met elkaar in gesprek blijven en blijven samenwerken.

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. rapport Rebel uit 2021, *Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten*) is duidelijk dat veel projecten te maken hebben met een publiek tekort (toerekenbaar en niet-toerekenbaar). De noodzakelijke investeringen overstijgen de directe opbrengsten. 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, openbare ruimte en bereikbaarheid gemaakt moeten worden.

Daarnaast zien we dat de inflatie uitzonderlijk hoog is en de bouwkosten sterk stijgen. Het belang van circulair bouwen neemt daarmee toe. 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.

Wij ondersteunen het belang dat het grootste deel van de nieuw te realiseren woningen in de segmenten sociaal en middelduur (betaalbaar) wordt gerealiseerd. De betaalbaarheid komt echter steeds meer onder druk. In de provincie Utrecht hebben we te maken met dure bouwgrond en hoge bouwkosten, gelet op de complexiteit van veel bouwlocaties. 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. Gemeenten hebben onder meer extra instrumenten nodig zodat er sneller, meer en ook meer betaalbare woningen kunnen worden gebouwd en kunnen worden behouden.

We zoeken naar instrumentarium om betaalbare woningen te realiseren en ook in de toekomst betaalbaar in de voorraad te houden. Daarbij is het belangrijk dat corporaties beter in positie komen. Zij voelen zich gezien hun maatschappelijke taak ook verantwoordelijk voor 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. De corporaties kunnen niet direct de woningbouwproductie voor de eerste jaren ophogen. Dat kost een aantal jaren. Samen met corporaties en andere partijen onderzoeken we hoe we kunnen versnellen; bijvoorbeeld door de inzet in flexwoningen, en in de samenwerking met gemeenten en provincie de mogelijkheden om ingrediënten van het conceptuele bouwen (lagere kosten en korte procedures) te kunnen toepassen. 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. Doorgaans wordt daarbij het maatschappelijke aspect en een duurzame kwaliteit, uit het oog verloren. Het is belangrijk dat de positie van corporaties wordt verbeterd. Zij moeten voldoende toegerust zijn om de opgave te realiseren (meer teruggaan naar oorspronkelijke kerntaken).

In de provincie Utrecht zijn al een aantal projecten met tijdelijke woningen gerealiseerd. In de regio Utrecht wordt in samenwerking met de provincie gewerkt aan een aanpak die tot fors grotere aantallen moet leiden. Momenteel worden er al plannen ontwikkeld voor meer dan 1.000 nieuwe tijdelijke woningen. Om tijdelijke woningen haalbaar te maken is steun van het Rijk onontbeerlijk in de vorm van een Garantiefonds. In dit Garantiefonds worden financiële afspraken gemaakt over de verdeling van de restrisco's. Knelpunten die optreden zijn onder meer het vinden van geschikte (vervolg) locaties en olopende levertijd bij producenten. Het rond krijgen van de financiële business-case als het gevolg van een korte exploitatietermijn is het struikelblok.

Gemeenten kampen met enorme 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 van corona en de opvang van vluchtelingen. Noodgedwongen moeten gemeenten prioriteiten stellen, waardoor (kansrijke) projecten 'op de plank' blijven liggen. 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. Er is overigens niet alleen een tekort aan ambtelijke capaciteit om de plannen versneld aan te pakken, maar ook in de bouwsector die daadwerkelijk voor ons het resultaat moet waarmaken.

Gemeenten zijn erg geholpen met ondersteuning op basis van de woningbouwimpuls (WBI). De procedures en voorwaarden om tot een toekenning te komen zijn zeer complex. Binnen de provincie Utrecht zijn tot nu toe 14 aanvragen gedaan voor de tranches die nu zijn afgehandeld. Bij alle tranches is een aantal aanvragen niet toegekend. De ervaring bij gemeenten is dat de procedures en voorwaarden complex zijn. 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 kansen onbenut blijven.

Het is belangrijk dat juridische procedures kunnen worden versneld. En dat bijvoorbeeld de doorlooptijd bij de Raad van State sterk wordt 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 personeelstekort. Bouwprojecten lopen zo vertraging op. Overigens kan er ook tijdswinst behaald worden in het voortraject: bij de plan- en besluitvorming naast vergunningverlening en medewerking energiebedrijven.

Gemeenten willen de woningbouwplannen graag samen met inwoners en andere betrokkenen ontwikkelen, 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. De ervaring is dat direct omwonenden veel invloed hebben, 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.

In de provincie kunnen mogelijk in meerdere gemeenten (gelet op de omvang van de projecten en de afstand tot nabijgelegen natuurgebieden) een of meerdere woningbouwprojecten vertraging oplopen als gevolg van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Stikstof kan daarmee een potentieel knelpunt zijn voor een groot aantal woningen. De gesprekken met de desbetreffende gemeenten om meer duiding te geven aan projecten die mogelijk stagneren, vinden in mei/juni 2022 plaats. De resultaten worden betrokken bij de reality-check na 1 juni. Een deel van de woningbouwplannen zal met interne saldering doorgang kunnen vinden maar dat zal voor niet alle plannen het geval zijn. Hiervoor zijn andere oplossingen noodzakelijk, zoals een stikstofbank waarbij voor de vulling mogelijk ook hulp van het Rijk noodzakelijk is.

## Inhoudelijke uitwerking van ons randvoorwaardelijk bod

### Streefwaarden ministerie van BZK

In het Programma Woningbouw van het ministerie van BZK zijn *streefwaarden voor de woningbouwproductie die nodig zijn om te komen tot een woningbouwproductie van 900.000 woningen tot en met 2030*, opgenomen (blz. 50).

	Provincie Utrecht	Nederland
Raming woningtekort 2021	26.600 (4.5%)	279.300 (3.5%)
Toename woningbehoefte 2021 t/m 2025	39.200	390.700
Toename woningbehoefte 2026 t/m 2030	37.300	304.800
Toename woningbehoefte 2021 t/m 2030	76.500	695.500
<b>Opgave 2021 t/m 2030: bruto nieuwbouw (inclusief transformatie en splitsing)</b>	<b>92.700</b>	<b>892.400</b>
Opgave 2021 t/m 2030: raming sloop (inclusief functieverandering en samenvoeging)	7.400	117.800
Opgave 2021 t/m 2030: netto uitbreiding	85.300	774.600
Raming woningtekort 2031	19.300 (2.9%)	218.400 (2.5%)

Hieruit is af te leiden dat de streefwaarde van het ministerie van BZK voor de provincie Utrecht voor de periode t/m 2030 zo'n 92.700 woningen bedraagt. Dit aantal is inclusief het deels inlopen van het woningtekort. Volgens de tabel gaat de streefwaarde over de periode 2021 t/m 2030 (10 jaar). Het ministerie van BZK heeft echter aangegeven dat het streven is om dit aantal in 9 jaar te bereiken en dat het streven zou moeten zijn om het woningtekort in 2031 tot 2% te hebben ingelopen.

### Uitwerking bod via format

Vanuit het ministerie van BZK is een format (tabel) ontvangen om uitwerking te geven aan de te maken afspraak. Met uitzondering van de kolom bruto nieuwbouw, zijn de aantallen in de kolommen afgeleid van de informatie uit ons planregistratiesysteem. Dit is een systeem waar gemeenten informatie over woningbouwplannen (plancapaciteit) invoeren. Het aantal in de kolom bruto nieuwbouw is afgeleid van het in 2021 vastgestelde Provinciaal Programma Wonen en werken (PPWW). De aantallen betreffen het totaal van alle 26 gemeenten in de provincie

Utrecht. In de bijlage zijn enkele tabellen met aantallen plancapaciteit per regio opgenomen. Onder de tabellen zijn diverse toelichtingen opgenomen.

## DEEL 1: BRUTO NIEUWBOUW EN PLANCAPACITEIT

**TABEL 1: Indicatieve aantallen: bruto nieuwbouw en plancapaciteit**

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal sloop	Bruto plancapaciteit	Aantal woningen in harde plancapaciteit
2022	9.277	15.726	1.167	16.893	15.249
2023	9.277	10.533	588	11.121	6.680
2024	9.277	12.790	376	13.166	4.843
2025	9.277	18.559	117	18.676	5.030
2026	9.277	14.397	28	14.425	3.482
2027	9.277	12.382	182	12.564	2.900
2028	9.277	11.187	36	11.223	2.935
2029	9.277	10.151	20	10.171	2.680
2030	9.277	6.381	1	6.382	120
Vert. 2022 t/m 25	9.277	2.869	294	3.163	0
Vert. 2026 t/m 30	9.277	3.503	0	3.503	0
2022 t/m 2025 4 jaar	9.277	60.477	2.542	63.019	31.802 (50%)
2026 t/m 2030 5 jaar	9.277	58.001	267	58.268	12.117 (21%)
Totaal 2022 t/m 2030 9 jaar	83.500	118.478	2.809	121.287	43.919 (36%)
Totaal vanaf 2031		55.689	7	55.696	1.160
Totaal		174.167	2.816	176.983	45.079

Opmerkingen bij tabel

- 1) kolom bruto nieuwbouw: inclusief toevoegingen door transformatie en splitsing. Sloop/onttrekkingen zijn hier nog niet vanaf.
- 2) regel *vert. 2022 t/m 2025* en *vertr. 2026 t/m 2030* geeft het totaal aantal woningen in vertrouwelijke plannen in deze periode (vanwege vertrouwelijkheid geaggregeerd en niet per jaar beschikbaar)

### Bruto nieuwbouw

- Voor de bruto nieuwbouw is uitgegaan van 83.500 woningen als randvoorwaardelijk bod voor te toe te voegen woningen. Deze 83.500 gaan over de komende 9 jaar en moeten afgezet worden tegen de streefwaarde van het ministerie van BZK van 92.700 woningen (gemiddeld 10.300 per jaar).
- Het is belangrijk om uit te gaan van realisme. De streefwaarde is fors hoger dan de realisatiecijfers (bruto toevoeging) van de afgelopen jaren.

	2018	2019	2020	2021
Aantal nieuwbouwwoningen	5.598	6.018	6.344	6.266
Saldo woningvoorraad (= netto toevoeging)	6.693	7.018	7.875	7.294
Aantal onttrekkingen (sloop en anders) & correctie	868	946	1.204	1.018
Bruto toevoeging (= nieuwbouw & overige toevoegingen)	7.561	7.964	9.079	8.312

- In 2021 hebben we als provincie en regio/gemeenten gewerkt aan de eerste cyclus van regionaal programmeren wonen en werken. Er zijn drie Regionale Programma's en een Provinciaal Programma opgesteld (PPWW). Bij het regionaal programmeren is onderscheid tussen plannen in het realisatie en het pijplijn deel. Plannen in het realisatiedeel zijn concreet en meer uitvoeringsgereed. In het realisatiedeel van het PPWW zijn 83.500 woningen opgenomen voor de periode 2021 t/m 2029. Over dit aantal bestaat in de provincie Utrecht met regio en gemeenten overeenstemming. In dit bod zijn we daarom uitgegaan van dit aantal. Hier zijn overigens ook diverse locaties bij waar de condities nog niet volledig op orde zijn. *NB: in het PPWW gaat het niet over 2022 t/m 2030 maar wel over 9 jaar. Een deel van is gerealiseerd (eerder startjaar), maar er komt ook een jaar bij.*
- De aantallen woningen waarover in de woondeals Utrecht en addendum Amersfoort afspraken zijn gemaakt, zijn in lijn met de afspraken en programmering in het PPWW.
- Met dit bod sluiten we nog niet aan op de streefwaarde. Er is echter voldoende plancapaciteit in beeld om dit verschil te overbruggen. De vraag is echter wel of verdere ophoging in de realisatie nog realistisch is. Dit is onder meer afhankelijk van in hoeverre er steun en oplossingen komen voor gesignaleerde knelpunten. Ook voor de nu opgenomen bruto nieuwbouw-aantallen zijn steun en oplossingen overigens noodzakelijk.

- Het ministerie van BZK geeft aan dat de factor tijd (uitsplitsing in jaarschijven) van belang is bij het meer willen sturen. Om tegemoet te komen aan deze wens zijn we voor dit indicatieve bod pragmatisch uitgegaan van een evenredige verdeling over de jaarschijven (gemiddeld 9.277 per jaar). Mede omdat projecten een looptijd van meerdere jaren hebben en onzeker is in welk jaar hoeveel woningen gerealiseerd worden. In het vervolg vraagt deze uitwerking nog aandacht.
- Dit bod (en de later dit jaar te maken afspraken) zijn mede vertrekpunt voor de in 2022 te starten actualisatie van de regionaal programma's. Ook zal het dan de opgave zijn om meer concrete plannen in het realisatiedeel te programmeren (en daarmee de 83.500 toe te voegen woningen, te verhogen). De nadere uitwerking over de jaren van de 83.500 woningen zal zo mogelijk plaatsvinden in de reality-check tot 1 oktober.
- In de periode na 1 juni zal ook met gemeenten worden nagegaan in hoeverre tijdelijke woningen in de huidige aantallen van plannen zijn opgenomen.

#### Plancapaciteit algemeen

- Er zijn extra kolommen opgenomen omdat het detailinfo over hard/zacht en prijssegmenten, aan de bruto plancapaciteit is gekoppeld.
- Er is voor de periode t/m 2030 voor 118.478 woningen aan plannen (netto). Dit is 138% 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 55.689 woningen in plannen opgenomen.  
Bron/peildatum plancapaciteit: planregistratiesysteem provincie Utrecht d.d. 13 april 2022.
- Locaties die nog niet zijn opgenomen in het PPWW kunnen 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.

#### Harde plancapaciteit

- Er is een stijgende lijn t.o.v. het aantal 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 50% en 21%.
- 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.

## DEEL 2: BETAALBAARHEID

**Tabel: Indicatieve aantallen – betaalbaarheid**

Jaar	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	Aantal woningen waarvan prijssegment onbekend en bekend is
2022 t/m 2025 4 jaar	15.066 <i>31% van de bekende plannen</i>	6.142 <i>12% van de bekende plannen</i>	5.700 <i>12% van de bekende plannen</i>	13.876 / 49.143
2026 t/m 2030 5 jaar	11.611 <i>30% van de bekende plannen</i>	6.363 <i>17% van de bekende plannen</i>	1.947 <i>5% van de bekende plannen</i>	19.880 / 38.388
Totaal 9 jaar	26.677 <i>30% van de bekende plannen</i>	12.505 <i>14% van de bekende plannen</i>	7.647 <i>9% van de bekende plannen</i>	Onbekend: 33.756 Bekend: 87.531 *)

Opmerkingen bij tabel:

1) Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot aan de NHG-grens (€355.000).

2) Uitleg bij de laatste regel: van 33.756 woningen (28% van de plancapaciteit) is het prijssegment onbekend; van 87.531 woningen (72%) is het bekend.

We erkennen dat betaalbaarheid een enorme en belangrijke opgave is. Het is in onze provincie een lastige opgave om betaalbare woningen te realiseren die kwalitatief passend zijn bij de doelgroep met ook voldoende m<sup>2</sup>. In een

dure regio als onze provincie is meer nodig om de gewenste versnelling van de woningbouw te generen. 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.

De opgenomen aantallen in de tabel zijn afgeleid van het planregistratiesysteem (plancapaciteit).

- Er is een extra kolom toegevoegd met aantal woningen waarvan het prijssegment 'onbekend' is. Dit om duidelijk te maken van hoeveel woningen in het planregistratiesysteem geen info over prijssegmenten is ingevuld.
- Bestaande (harde) plannen voor met name de korte termijn kunnen niet (ineens) worden omgebogen. De planning en prijssegmenten staan al vast.
- Van een deel van plannen is het prijssegment nog onbekend (niet ingevuld). Tot 2030 gaat het om zo'n 28% van de plancapaciteit. Daarom is ook het % van het aantal woningen in dat prijssegment t.o.v. het aantal woningen waarvan prijssegment bekend is, opgenomen. Zo'n 30% van de bekende plannen valt in het segment sociale huurwoningen; 14% in middenhuur en 9% in koop tot aan NHG-grens. Daarmee valt 53% van de plannen waarvan het prijssegment bekend is, in het 'betaalbare segment'.
- In het kader van regionaal programmeren is in de provincie Utrecht met de regio en gemeenten de gedeelde ambitie van 50% betaalbaar gehanteerd. Voor de door het ministerie van BZK gehanteerde ambitie van 2/3 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. Hiervoor zal extra geld beschikbaar moeten komen. *NB: de ambitie van 2/3 wijkt af van de provinciale ambitie; nadere besluitvorming en voorwaarden zijn nodig.*
- Het ministerie van BZK heeft een indicatieve verdeling van de kwalitatieve behoefte (prijssegment) laten opstellen. Voor de provincie Utrecht gaat het om 25.300 sociale huur, 9.200 middenhuur, 27.100 betaalbare koop en 31.100 duur segment (huur en koop).
- Uit de tabel blijkt dat op basis van de huidige plannen in het planregistratiesysteem waarvan het prijssegment bekend is het aantal sociale huur en middenhuur wordt gehaald. Het aantal geplande koopwoningen tot NHG-grens is lager. Dit laatste is verklaarbaar gezien de Utrechtse woningmarkt waardoor middeldure koop voor de juiste doelgroep lastig te realiseren is.

In de periode na 1 juni (reality check) zal met gemeenten samen worden nagegaan of we meer concreet kunnen worden van wat er gebouwd gaat worden in welke prijssegmenten. Meer/nadere uitwerking over jaarschijven en meer inzicht in welke plannen daadwerkelijk in welk prijssegment gebouwd (geprogrammeerd) gaan worden.

### DEEL 3: AANTAL WONINGEN DOOR CORPORATIES

Er loopt een aantal sporen. In juni maakt het ministerie van BZK afspraken met Aedes, IPO, VNG en de Woonbond over de nationale opgave en het stelsel van afdwingbare prestaties. Van juni tot oktober volgt de verdeling van de nationale opgave naar provinciaal niveau. Van oktober t/m december de verdeling van provinciale opgave naar gemeentelijk niveau. Vervolgens: opnemen opgave op gemeentelijk niveau 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.

Gevraagd is om in dit provinciaal bod ook het provinciaal aandeel van de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen 50.000 middenhuurwoningen door corporaties (waarbij ook het aantal sociale woningen) op te nemen.

Voor de aantallen in dit concept provinciaal bod is contact gelegd met de samenwerkende woningcorporaties in de drie regio's van de provincie. Op basis daarvan zijn eerste voorlopige aantallen opgenomen. Hierbij merken we op dat om deze opgave van het aantal corporatiewoningen te kunnen realiseren het belangrijk is dat corporaties beter in positie komen. Zij moeten voldoende toegerust zijn om de opgave te realiseren. Zie ook de hierover opgenomen passage bij randvoorwaarden in het eerste deel van dit bod. Ook geven corporaties aan dat voor deze aantallen **voldoende** locaties beschikbaar moeten zijn voor de corporaties (locaties inzetten voor sociale en middenhuurwoningen), dat er tijdig voldoende plannen worden omgezet in onherroepelijke bestemmingsplannen en dat de knelpunten als benoemd worden opgelost. 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 hierboven genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten, samen met de afspraken die het Rijk met o.a. Aedes en Woonbond, maakt.

Aandeel regio Utrecht/U10:

- Voorlopige indicatieve aantallen (via RWU) van alle 16 gemeenten: 2022 t/m 2030: 13.366 woningen (jaarlijks gemiddeld 1485). Hiervan zijn er 12.697 sociale woningen.



- Aantal is mede gebaseerd op onderzoek/inventarisatie dat uitgevoerd is als opvolging van een van de acties uit de Woondeal U16. Deze voorlopige cijfers worden mogelijk nog geactualiseerd in het definitieve bod.

#### Aandeel regio Amersfoort:

- Globaal en voorlopig aantal (via SWEV): 2022 t/m 2030: 10.000 woningen. Dit aandeel heeft betrekking op alle corporaties in de regio Amersfoort waarbij sprake is van een provincie-overschrijdend aandeel (Nijkerk: Gelderland). Voor het aandeel in provincie Utrecht kan worden uitgegaan van 8.800 woningen waarvan (vooralsnog) 7.920 sociale huurwoningen.

#### Aandeel Regio FoodValley:

- Veenedaal (Corporaties VWS en Patrimonium). 2022 t/m 2030: 1308 woningen (waarvan 241 in 2022 t/m 2025 en 1067 in 2026 t/m 2030). Van de 1308: 1188 sociaal en 120 middenhuur (grote inschatting). Voorlopig cijfers gebaseerd op geplande aantallen, aangevuld met ambities afgeleid van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem, Nijmegen, Foodvalley, waarbij woningcorporaties (vooralsnog) een scenario van 1/3<sup>e</sup> deel sociaal doorrekenen.
- Rhenen: waarschijnlijk 62 woningen (aantal ontvangen van gemeente).
- Renswoude: PM

Het totaal (indicatief) aantal woningen door de woningcorporaties in de provincie Utrecht in de periode 2022 t/m 2030 op basis van bovenstaande informatie: 23.526 woningen. Wij merken hierbij op dat er ook sociale woningen worden gebouwd door anderen partijen dan corporaties.

## BIJLAGE

### Programma in Provinciaal Programma Wonen en werken 2021 (realisatiedeel) (Bron PPWW 2021)

	2021 t/m 2029 (9 jaar)
U16	63.225 (76%)
Regio Amersfoort	17.160 (21%)
Regio FoodValley	3.134 (4%)
Provincie	83.519 (100%)

Opmerking bij tabel: bij de regio Amersfoort en FoodValley gaat het om de gemeenten in de provincie Utrecht

#### Aantallen in woondeals.

- Addendum regio Amersfoort (2021): er zijn tot 2030 zo'n 23.000 woningen nodig voor de om de huishoudensgroei op te vangen en het woningtekort deels in te lopen. Daarbij gaat het om 17.500 van de Utrechtse gemeenten en 5.500 voor de Gelderse gemeenten. Afspraak in de woondeal is om in de periode tot 2030 deze 23.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. De 17.500 voor het Utrechtse deel zijn in lijn met de opgave (toename behoefte met deels inlopen tekort) zoals die in het regionaal programmeren is opgenomen. Ook het aantal in het realisatiedeel is daarmee in lijn (17.100 woningen).
- In de Woondeal Utrecht (2019) is geconstateerd dat de plancapaciteit (67.000) voldoende is om de woningbehoefte voor de korte termijn (2025) te accommoderen. Er zijn afspraken gemaakt dat partijen zich inspannen om de betaamde plannen te realiseren. Ook zijn er specifiek aantal versnellingslocaties opgenomen (opgeteld tot 31.000 woningen). Deze locaties zijn opgenomen in het regionaal programmeren. Daarmee zijn de aantallen uit de woondeal in lijn met de programmering in het realisatiedeel. De woondeal wordt geactualiseerd in samenwerking met Rijk, provincie en gemeenten.

**Plan capaciteit.** Bron/peildatum: Planregistratiesysteem provincie Utrecht d.d. 13 april 2022

	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	vanaf 2031	totaal
<b>bruto plan capaciteit</b>					
regio U16	38.606	46.195	84.801	50.136	134.937
regio Amersfoort	20.239	10.692	30.931	4.895	35.826
regio FoodValley	4.174	1.381	5.555	.665	6.220
PU totaal	63.019	58.268	121.287	55.696	176.983
<b>Sloop</b>					

regio U16	1.356	174	1.530	2	1.532
regio Amersfoort	863	93	956	5	961
regio FoodValley	323	0	323	0	323
PU totaal	2.542	267	2.809	7	2.816
<b>netto plancapaciteit</b>					
regio U16	37.250	46.021	83.271	50.134	133.405
regio Amersfoort	19.376	10.599	29.975	4.890	34.865
regio FoodValley	3.851	1.381	5.232	665	5.897
PU totaal	60.477	58.001	118.478	55.689	174.167
<b>harde plancapaciteit</b>					
regio U16	17.758 = 46%	11.583 = 25%	29.341 = 35%	508 = 1%	29.849 = 22%
regio Amersfoort	12.081 = 60%	534 = 5%	12.615 = 41%	652 = 13%	13.267 = 37%
regio FoodValley	1.963 = 47%	0 = 0%	1.963 = 35%	0 = 0%	1.963 = 32%
PU totaal	31.802 = 50%	12.117 = 21%	43.919 = 36%	1160 = 2%	45.079 = 25%

	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030
<b>Sociale huur</b>			
regio U16	8.626	8.427	17.053
regio Amersfoort	5.717	3.054	8.771
regio FoodValley	723	130	853
PU totaal	15.066	11.611	26.677
<b>middelduur huur</b>			
regio U16	3.939	4.888	8.827
regio Amersfoort	1.918	1.435	3.353
regio FoodValley	285	40	325
PU totaal	6.142	6.363	12.505
<b>koop tot 350.000</b>			
regio U16	1.786	1.251	3.037
regio Amersfoort	2.656	464	3.120
regio FoodValley	1.258	232	1.490
PU totaal	5.700	1.947	7.647
<b>segment onbekend</b>			
regio U16	9.114	16.394	25.508 = 30%
regio Amersfoort	4.169	2813	6.982 = 23%
regio FoodValley	593	673	1.266 = 23%
PU totaal	13.876	19.880	33.756 = 28%
<b>segment bekend</b>			
regio U16	29.492	29.801	59.293 = 70%
regio Amersfoort	16.070	7879	23.949 = 77%
regio FoodValley	3.581	708	4.289 = 77%
PU totaal	49.143	38.388	87.531 = 72%
<b>% sociale huur</b>			
regio U16	29%	28%	29%
regio Amersfoort	36%	39%	37%
regio FoodValley	20%	18%	20%
PU totaal	31%	30%	30%
<b>% middelduur huur</b>			
regio U16	13%	16%	15%
regio Amersfoort	12%	18%	14%
regio FoodValley	8%	6%	8%
PU totaal	12%	17%	14%
<b>% koop tot 350.000</b>			
regio U16	6%	4%	5%
regio Amersfoort	17%	6%	13%
regio FoodValley	35%	33%	35%
PU totaal	12%	5%	9%

Opmerkingen bij tabel:

Regel segment bekend: dit is aantal bruto min onbekend

Regel % sociale huur: dit is % van aantal woningen waarvan prijssegment bekend is

Regel % middelduur huur: dit is % van aantal woningen waarvan prijssegment bekend is

Regel % koop tot 350.000: dit is % van aantal woningen waarvan prijssegment bekend is