



Provincie Utrecht - position paper

Technische Briefing ABF rapport en s.v.z. grote buitenstedelijke woningbouwlocaties - 23 juni 2021
Commissiedebat Woningbouwopgave - 24 juni 2021

Om de woningcrisis aan te pakken moeten er in Nederland in de komende tien jaar één miljoen extra woningen bij worden gebouwd. Hiervoor is ook een verdere versnelling van de woningbouw in de provincie Utrecht noodzakelijk. Voor de mensen die hier werken en ondernemen. Voor de kinderen van nu die straks volwassen zijn en zelfstandig willen wonen. Voor studenten die uit het hele land naar de provincie Utrecht komen en waarvan een deel ook na de studie hier wil blijven. Voor de mensen die nu nog ergens anders wonen en ook graag van de provincie Utrecht hun thuisbasis willen maken. In de provincie Utrecht is het de opgave om de komende 10 jaar 100.000 woningen te bouwen. 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 fors te versnellen. Met de hulp van het Rijk kunnen we hier nog grotere stappen in gaan maken.

De provincie Utrecht heeft in Nederland een bijzondere en krachtige positie. De centrale ligging met goede verbindingen, de grote economische dynamiek, een waaier aan voorzieningen en Nationale Landschappen als voor- en achtertuin maakt de provincie Utrecht tot een plek met een grote aantrekkingskracht voor woningzoekers en bedrijven. Internationaal behoort de provincie Utrecht zelfs tot de economische top-regio's van Europa. De aantrekkelijkheid van deze regio maakt het tot één van de snelst groeiende stedelijke regio's van Nederland.

We lopen nu al tegen onze grenzen aan als het aankomt op voldoende betaalbare woningen, banen en bereikbaarheid in een groene en duurzame leefomgeving. Het toevoegen van 100.000 woningen is geen sinecure in de provincie Utrecht die wordt gerekend tot de meest gespannen woningmarkt van Nederland. De prijzen stijgen snel en woningen dreigen te duur te worden voor veel mensen. Er zijn in het middensegment te weinig betaalbare huur- en koopwoningen om aan de marktvrage te voldoen. Ook in de sociale huursector is er meer vraag dan aanbod en zijn de wachtlijsten opgelopen tot soms boven de tien jaar.

Op dit moment barsten we al uit onze voegen en moeten we zo efficiënt mogelijk met onze ruimte omspringen. Alleen als we als Rijk en provincie samen hierin investeren, houden we Utrecht ook op de lange termijn economisch sterk, duurzaam leefbaar, bereikbaar en bovenal aantrekkelijker. Daarom zoeken we de oplossingen in verdichting, bouwen bij OV-knooppunten en versterking van groen in en om de stad. Door te verstedelijken nabij knooppunten combineren we wonen met werken en bereikbaarheid en houden we ruimte voor circulaire landbouw, de energietransitie en groene kwaliteit. Het gaat hierbij om grootschalige ontwikkelingen in Utrecht en Amersfoort, maar ook in bijvoorbeeld Woerden, Nieuwegein en Veenendaal.

Aan de hand van de afspraken in Utrecht Nabij zien provincie gemeenten en Rijk gezamenlijk veel mogelijkheden om de benodigde woning binnenstedelijk te realiseren. Als de binnenstedelijke mogelijkheden opraken dan programmeren we ook aan de randen van steden en dorpen. Echter is het potentieel van binnenstedelijke locaties groot en voldoende om het overgrote deel van de bouwopgave tot 2040 te accommoderen. Tegelijkertijd zijn we ook erg zuinig op ons buitengebied, met veel mooie natuurgebieden, agrarisch cultuurlandschap en bijzondere cultuurhistorische elementen.

Wat dragen we zelf bij?

In de provincie Utrecht zijn er in 2020 7.875 woningen aan de voorraad toegevoegd. Dit is het hoogste aantal in de provincie sinds 2012. In 2018 betrof het saldo toegevoegde woningen 6.693, in 2019 waren dit er 7.018. Het gaat hierbij om nieuw gebouwde woningen en overige toevoegingen. Het is de ambitie om dit te verhogen tot 10.000 woningen per jaar. Hiervoor is al (extra) plancapaciteit in beeld. We sturen op een permanent hoge bouwproductie en maken afspraken over ten minste 50% goedkope en middeldure woningen. Om ons aantrekkelijke groen te sparen en schone en ruimte-efficiënte mobiliteit te stimuleren, zetten we vooral in op binnenstedelijke ontwikkeling bij OV-knooppunten.

Dit vraagt om een regionale aanpak gericht op o.a. stedelijke vernieuwing en leefbare kernen, waarbij voldoende financiering, bereikbaarheid en groen randvoorwaardelijk zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. We zetten in op een passend en betaalbaar woningaanbod voor iedereen, ook voor diegenen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien. Samen met gemeenten brengen we veel ontwikkellocaties in beeld, maar tegelijk lopen vaker vast vanwege de vaak complexe binnenstedelijke opgaven met onrendabele toppen.

De rapportage van adviesbureau Rebel laat zien dat de totale kosten voor de zogenaamde publieke onrendabele top in Nederland 13,7 miljard bedragen. Voor de provincie Utrecht heeft Rebel berekend dat het gaat om 1,5 miljard. Dit is het totaal van het toerekenbare en het niet - toerekenbare tekort (veelal voor investeringen in regionaal en ontsluitende infrastructuur). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de kosten voor klimaatadaptatie, verduurzaming en natuurinclusiviteit. Deze kosten zijn nog niet in beeld gebracht.

Daarnaast maakt het Rebel rapport zichtbaar dat de investeringen voor de grote schaalessprongen in infrastructuur, die niet direct zijn toe te rekenen aan woningbouw (maar wel randvoorwaardelijk zijn), tenminste 17 miljard euro bedragen (voor Nederland). Rebel heeft ook de publieke onrendabele toppen voor de 14 grootschalige woningbouwlocaties uit de NOVI geanalyseerd (in Utrecht: locatie Utrecht Groot Merwede). Voor de 14 locaties gaat het over 15.000 euro per woning.

Wat hebben we daarvoor nodig van het Rijk?

Om jaarlijks de toevoeging van 10.000 woningen te kunnen realiseren is de steun van het Rijk dus keihard nodig, ook met investeringen in bereikbaarheid, groen en noodzakelijke voorzieningen. In het kader van de drie grote opgaven (voldoende nieuwe, betaalbare én duurzame woningen) vragen we het volgende van het Rijk:

- Investeer in de infrastructurele knelpunten van de Utrechtse draaischijf, in het bijzonder in een hoogwaardige OV-ring rond de stad Utrecht. Zonder het aanleggen van extra verbindingen, is de grens aan het aantal nieuw te bouwen woningen snel bereikt, raakt Utrecht Centraal overbelast en wordt de groei van het Utrecht Science Park belemmerd. Een goed verloop van reizigersstromen door stedelijke ontwikkeling die weinig extra autoverkeer genereert is niet alleen essentieel voor de provincie Utrecht, maar ook voor de rest van Nederland.
- Een verhoogde investeringscapaciteit van onze woningcorporaties. Het is cruciaal dat onze woningcorporaties over voldoende investeringscapaciteit beschikken, ook na 2025. We vragen het nieuwe kabinet daarom de verhuurdersheffing voor woningcorporaties af te bouwen. Ook vinden we een prikkel gewenst om de middelen die dat oplevert weer te investeren in de productie van voldoende, betaalbare en duurzame nieuwe woningen, maar ook in de verduurzaming van bestaande woningen.
- Een betere betaalbaarheid van de nieuwe én bestaande woningvoorraad. Het is belangrijk om het aanbod van middenhuurwoningen te vergroten door:

- alle beschikbare instrumenten (zoals Woningbouwimpuls, Flexpoolmiddelen, Infrastructuurfonds, Nationaal Groeifonds, actief grondbeleid) in te zetten;
- de Woningbouwimpuls voort te zetten en uit te breiden, zodat meer gemeenten in onze regio hiermee kunnen investeren;
- de corporaties de mogelijkheid te geven om ook middenhuurwoningen te bouwen. Structurele afschaffing van de verplichte en tijdrovende markttoets/marktverkenning voor corporaties helpt hierbij.
- Samen met de regionale partijen via het programma “Groen Groeit Mee” te investeren in de realisatie van nieuwe groengebieden en de versterking van landschapsparken. Deze investering zorgt voor een duurzaam en gezond woon- en vestigingsklimaat voor de 1.440.000 inwoners in 2040. Gezamenlijk staan gemeenten, provincie en Rijk aan de lat om het groen mee te laten groeien met rode ontwikkelingen ten behoeve van behoud en verbetering van het leef- en vestigingsklimaat binnen de provincie Utrecht.
- Meer geld en afspraken voor stedelijke vernieuwing en voortzetting van de programma’s die al lopen. We vragen hierbij niet alleen om investeringen in de wijken (in wonen, maar ook in banenkansen, veiligheid, onderwijs, etc.) maar ook om kennis, expertise en samenwerking tussen ministeries op Rijksniveau: we merken nog te vaak dat ministerie A iets anders zegt dan ministerie B. Dit vertraagt de woningbouw.