

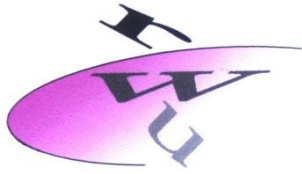
Zienswijze Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) op Herijking 2016 van de Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht, juli 2016

Wij geven als corporaties aangesloten bij Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU)¹ hierbij onze zienswijze op de Herijking 2016.

Punsgewijze samenvatting RWU zienswijze op Herijking 2016

1. De regio heeft een magneetwerking op bedrijven, kennisinstituten, jongeren en werkzoekenden. De Herijking gaat dan ook uit van de bouw van 55.500 woningen in de U16 van 2013 t/m 2028. Gelet op de woningbehoefte en het woningtekort zijn dat er echter 22.000 te weinig. Wij pleiten voor extra bouwcapaciteit.
2. Als onvoldoende wordt gebouwd voorzien wij een blijvende, en zelfs nog groeiende druk op de regionale woningmarkt, vooral in de stad Utrecht. Dat leidt tot hogere prijzen voor grond en woningen en daarmee komt de betaalbaarheid verder onder druk. Vooral middengroepen worden de dupe. De regio wordt minder 'ongedeeld'.
3. Een deel van de behoefte wordt opgevangen in Almere. Wij pleiten voor goed woningmarktonderzoek als het gaat om de vraag in welke mate woningzoekenden bereid zijn 'uit te wijken' naar andere regio's als Almere en de effecten op mobiliteit en economie. Daarin kan de provincie een coördinerende rol vervullen.
4. De provincie wil twee derde van het programma binnenstedelijk realiseren. Deze praktijk is echter weerbarstig en tijdrovend. Een Plan B is nodig om te zorgen dat tijdig kan worden geschakeld naar alternatieve locaties als de binnenstedelijke bouw niet hard genoeg gaat. Wij pleiten er daarnaast voor dat de provincie het daadwerkelijk ontwikkelen van locaties actiever stimuleert ('aanjaagteams').
5. Wij pleiten ervoor dat de provincie in samenspraak met gemeenten het rode contourenbeleid versoepelt. Op verantwoorde wijze, door locaties aan te wijzen op die plekken waar dat voor het opvangen van de regionale behoefte nodig is en waar dat het minst strijdt met de doelstelling het open landschap zoveel mogelijk te beschermen. Ook kernrandzônes kunnen daarbij worden betrokken. Naast nieuw aan te wijzen locaties is het goed Rijnenburg actief in beeld te houden.
6. Wij willen graag dat de provincie naast haar faciliterende rol meer sturing geeft bij het zoeken en aanwijzen van mogelijke nieuwe locaties. Afwachten of gemeenten met initiatieven voor locaties komen, vinden wij te passief. Ook in de uitvoering vinden wij een proactieve rol van de provincie gepast.
7. De provincie wil *alle* woningzoekenden kansen geven om in de regio te wonen. De focus ligt echter geheel op de kwantiteit. Wij merken dat sociale woningbouw in de verdrukking komt, terwijl de behoefte daaraan groeit. Dat komt onder meer door stijgende grondprijzen. Ook hier vragen wij een meer sturende rol, zoals de provincie die ook pakt bij bijvoorbeeld transformatie van kantoren.
8. Uw doelstelling is om in 2040 als provincie klimaatneutraal te zijn. Wij spannen ons als corporaties zo veel mogelijk in om onze voorraad te verduurzamen. Wij zien nog wel knelpunten rond de duurzame energieopwekking. Zo zal binnen de ruimtelijke plannen plaats moeten zijn voor (boven) regionale opslag van energie.

¹ De aangeslotenen bij RWU zijn: Mitros, Portaal Utrecht, Bo-Ex, GroenWest, Viveste, Wst. SSW, LEKSTEDEN Wonen, Seyster Veste, Wst. de Combinatie, Heuvelrug Wonen, Jutphaas Wonen, Provides, Wst. Volksbelang Wijk bij Duurstede, Wbv Vecht & Omstreken, Wbv. Oudewater, R.K. Wbv Zeist, Wbv. Lopik, Wbv. Goed Wonen, Wst. Kamerik, Wst. Kockengen, Wbv. Maarn, Wst. Cothen, Wst. Wuta.



Wij concentreren ons als bouwers en beheerders van in totaal bijna 110.000 woningen in de U16 regio vooral op de pijler 'Vitale dorpen en steden'. Wij gaan in op de volgende aspecten: het woningbouwprogramma, de opvang buiten de regio en mobiliteit, de gevolgen van de schaarste voor stad en regio, binnenstedelijke bouw versus uitleg, rode contouren en kernrandzône, de bouw van voldoende sociale huurwoningen en duurzaamheid.

Woningbouwprogramma

1. De Structuurvisie kent vier belangrijke ruimtelijke pijlers. Uw uitgangspunt is dat het woningaanbod op regionaal niveau in kwantitatieve zin moet aansluiten bij de behoefte. Daarbij wilt u tegemoet komen aan de vraag van alle woningzoekenden, inclusief vluchtelingen en andere categorieën vreemdelingen. Wij onderschrijven dit uitgangspunt van harte.
2. De regio heeft door zijn centrale ligging een magneetwerking op bedrijven, kennisinstituten, studenten, jongeren, starters en werkzoekenden. Volgens de PRIMOS ramingen komen er tussen 2013 t/m 2028 nog ruim 70.000 huishoudens bij in de U16. Hierin is de actuele instroom van vluchtelingen en uitstroom GGZ slechts deels meegenomen. Bovendien is er een woningtekort van ruim 5%², hetgeen overeenkomt met nog eens 19.500 woningen. Als we de toekomstige behoefte + de helft van het woningtekort³ willen wegwerken, ligt er in de U16 een opgave van 70.000 + 10.000, totaal 80.000 woningen.
3. In de Herijking is een bouwprogramma voor de *totale* provincie Utrecht opgenomen van 68.530 woningen in de periode 2013 t/m 2028. Tellen we de programma's in de Herijking voor de *U16* gemeenten op, komen we voor die periode uit op circa 55.500 woningen⁴. U rekent daarnaast met een opvangtaak voor Almere van 15.000 woningen⁵. Indicatief rekenen wij 10.000 woningen toe aan U16. Totaal programma is dan 65.500 woningen.

Maar uw programma betreft een *bruto programma*. Bestemmingswijzigingen en onttrekkingen verlagen de netto toevoeging aan de voorraad. Uitgaande van gemiddeld 500 onttrekkingen per jaar in de U16 in de afgelopen vijf jaar, resteert een *netto toevoeging* van zo'n 48.000 woningen t/m 2028, met de Almeerse taakstelling erbij 58.000 woningen. We komen dan nog 22.000 woningen tekort om de behoefte t/m 2028 op te vangen (inclusief 10.000 woningen voor het inlopen van het tekort). Zie de samenvattende tabel.

Gelet op de behoefte en het actuele woningtekort is onze conclusie dat het programma onvoldoende is om het toenemend aantal woningzoekenden op te vangen. Wij vinden dat extra bouwcapaciteit moet worden gecreëerd om de gestegen vraag zo goed mogelijk te accommoderen.

² Rapportage 'Schaarste op de Utrechtse woningmarkt', gemeente Utrecht, september 2015. Daarin staat dat het woningtekort in de provincie Utrecht in 2015 5,2% bedraagt (ABF Research).

³ We rekenen met de helft, omdat niet iedereen een zelfstandige woning wil betrekken, maar een deel genoeg neemt met een onzelfstandige eenheid, inwoning of een woonboot.

⁴ Inclusief 8.160 reeds gerealiseerde woningen in de periode 2013 t/m 2015.

⁵ Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030, juni 2009. Dit aantal is overigens deels ook voor de opvang van de woningbehoefte vanuit de regio Gooi- en Vechtstreek, dus niet alleen voor de provincie Utrecht en daarbinnen de U16.



Samenvattende tabel behoefte U16 versus programma 2013 t/m 2028

	<i>Woningbehoefte U16</i>
Primos 2013 t/m 2028	70.000
Woningtekort ca. 5%	10.000
TOTALE BEHOEFTE	80.000
Minus 10.000 op te vangen in Almere	70.000
Woningbouwprogramma U16 in Structuurvisie en Herijking	55.500 ⁶
Af: Onttrekking en bestemmingswijziging	7.500
NETTO PROGRAMMA 2013 t/m 2028	48.000
KWANTITATIEF TEKORT	22.000

Opvang buiten de regio en mobiliteit

4. De provincie is terecht trots op zijn status van Economische Topregio. Wij voorzien dan ook dat de 'trek naar de regio' de komende jaren zal aanhouden. Dit succes kan alleen blijven als er voldoende gedifferentieerde woonmilieus in de regio bijkomen. Goed op de vraag afgestemde nieuwbouw draagt immers bij aan een gevarieerde bevolkingssamenstelling (opleiding, beroepsniveau), essentieel voor een vitale economische regio.

Een opvangtaak voor Almere is in dit verband niet onlogisch, maar vraag is wel in hoeverre Utrechtse woningzoekenden richting de Flevopolder (willen) verhuizen. Dan mag overigens extra mobiliteit naar en vanuit de regio worden verwacht, zowel in de vorm van autoverkeer als openbaar vervoer. Wij vragen ons af of die mobiliteit in goede banen wordt geleid. Zo verwacht u in de planperiode geen aanleg van een spoorverbinding Breda-Utrecht-Almere. Die verbinding moet echter wel worden verbeterd.

Wij pleiten voor goed woningmarktonderzoek om in te schatten in welke mate woningzoekenden willen 'uitwijken' naar regio's zoals Almere. Bovendien is goed zicht nodig op de effecten daarvan voor mobiliteit en economie. De provincie kan daarin een coördinerende rol vervullen.

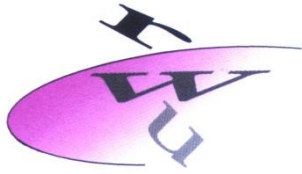
Gevolgen schaarste voor stad en regio

5. Als de woningbouw onvoldoende meegroeit met de woningbehoefte op middellange termijn, worden de negatieve gevolgen van de schaarste die nu al voelbaar zijn op de woningmarkt, verder versterkt. Zo heeft onze regio, zeker nu de economische crisis overwonnen lijkt, te maken met stevige prijsstijgingen van beschikbare (bouw)grond. Wij merken dat deze trend het moeilijker maakt voldoende sociale huurwoningen bij te bouwen, terwijl daaraan veel behoefte is.

Bovendien stijgen de prijzen van koopwoningen sterk. Naast de aanwezigheid van een groep lagere inkomens die in een corporatiewoning woont dreigt de stad Utrecht steeds meer een stad te worden voor een exclusieve groep hogere inkomens die zich nog een dure koopwoning kunnen veroorloven.

Intussen hebben de (lagere) middeninkomens steeds meer het nakijken. Zij komen de stad niet meer in: de politieagent, de verpleegster, de onderwijzer.

⁶ Exclusief PM locatie Utrecht/Stichtse Vecht Daalseweide-Sportpark Zuilen.



Ze verdienen teveel om een sociale huurwoning te betrekken, maar te weinig om een (steeds duurdere) koopwoning te kopen. In de regio wordt, in afgezwakte vorm, eenzelfde tendens zichtbaar.

De betaalbaarheid van het wonen komt voor veel groepen verder onder druk te staan. Wij vinden dit een ongewenste ontwikkeling. U kunt kiezen voor een restrictief locatiebeleid, maar u moet zich dan wel rekenschap geven van de negatieve gevolgen die het voor stad en regio heeft, met het risico van een meer 'gedeelde regio'. Alleen door het verminderen van de druk op de regionale woningmarkt – al zullen we die nooit helemaal kunnen wegnemen – zijn deze tendensen nog te keren.

Binnenstedelijke bouw versus uitleg

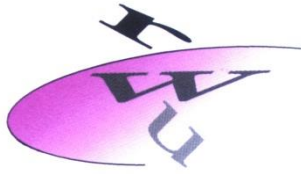
6. Los van het kwantitatieve aspect is de 'hoe' vraag van belang: hoe moet het programma worden gerealiseerd? U gaat ervan uit dat tenminste twee derde van het programma in bestaand stedelijk gebied wordt uitgevoerd, dus binnen de 'rode contouren'. U heeft de programma's voor de uitleg gefixeerd, en binnenstedelijk zijn ze indicatief (er mag méér worden gebouwd).

Op zichzelf begrijpen wij de keuze om waar dat kan vooral te bouwen op binnenstedelijke locaties. Leegstaande gebouwen en kantoren kunnen worden benut voor transformatie naar woningbouw, en kansen om te verdichten moeten worden gepakt. Dit sluit aan bij de gestegen vraag naar stedelijke woonmilieus en geeft meer draagvlak voor allerlei sociale, culturele en commerciële voorzieningen in de stad.

Tegelijkertijd constateert u zelf dat de binnenstedelijke opgave weerbarstig en complex is. Wij kennen dat vanuit onze eigen praktijk maar al te goed. Het gaat om gecompliceerde situaties, met langdurige processen wat betreft inbreng van bewoners, betrokkenheid van vele partijen, ingewikkelde milieuaspecten en moeilijke financiële omstandigheden. Dat maakt een systematische 'uitrol' van een aanpak - anders dan bij uitleg - nauwelijks mogelijk. Veel is maatwerk en dat kost tijd. Schaarste en complexiteit maken de ontwikkeling vaak duurder, en daardoor zijn sociale huurwoningen ook moeilijker te realiseren. Bovendien is het draagvlak voor voldoende sociale woningbouw lang niet altijd aanwezig, hetgeen het proces verder vertraagt.

Op korte termijn wordt het 'laaghangend fruit' geplukt, maar daarna worden situaties steeds ingewikkelder. Dat is geen reden om deze weg niet te kiezen, maar het risico is groot dat de geplande aantallen woningen dan niet van de grond komen. Dus in plaats van dat binnenstedelijk méér wordt gebouwd (wellicht is hier de wens de vader van de gedachte), zou er uiteindelijk wel eens minder van de grond kunnen komen. Dat is een groot risico van dit kader: er is onvoldoende reservecapaciteit als het binnenstedelijk niet hard genoeg gaat. Een plan B ontbreekt.

Bovendien blijft er naast stedelijke woonmilieus behoefte aan meer ontspannen suburbane woonmilieus. Daarvoor moet ook voldoende worden bijgebouwd, voor de eigen behoefte in de regio en om de 'trek' vanuit de stad Utrecht naar de (nabije) regio van huishoudens die in de gezinsfase zijn gekomen, te kunnen opvangen.



7. Wij willen graag dat de provincie naast de rol om partijen te faciliteren, er strakker op stuurt dat locaties die in principe beschikbaar zijn, maar waarvan de ontwikkeling lang op zich laat wachten, daadwerkelijk in uitvoering worden genomen. Denk aan locatie Odijk-West. Dat kan wat ons betreft in de vorm van al eerder succesvol beproefde 'aanjaagteams'.

Rode contouren en kernrandzône

8. Daarnaast pleiten wij ervoor om meer planologische ruimte te scheppen zodat bij tegenvallende binnenstedelijke ontwikkeling tijdig kan worden geschakeld naar alternatieve locaties.

Wij vinden in dit verband dat de provincie in samenspraak met de gemeenten het rode contouren beleid zou moeten versoepelen. Op verantwoorde wijze, door locaties aan te wijzen op die plekken waar dat voor het opvangen van de regionale behoefte noodzakelijk is en waar dat het minst strijdt met de doelstelling het open landschap zoveel mogelijk te beschermen. Dat is dus wat anders dan 'gooi de remmen maar los'. Bovendien moet er voldoende druk blijven op binnenstedelijke ontwikkeling.

Daarbij denken wij bijvoorbeeld aan de locatie Rijnenburg. U verwacht daar in de planperiode tot en met 2028 geen nieuwe ontwikkeling, vandaar dat u deze locatie in het plankader heeft afgevoerd⁷. We weten dat daar de omstandigheden niet eenvoudig zijn, maar het is ook een provinciaal belang dat niet te lichtvaardig wordt afgezien van de ontwikkeling daarvan.

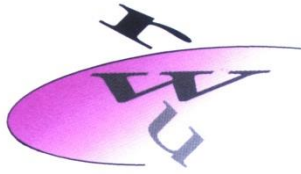
9. U staat open voor gemeenten die aan de randen van de steden en dorpen ('kernrandzônes') nieuwe initiatieven willen ontwikkelen. Dat vinden wij positief, al geloven wij niet dat dit voldoende zoden aan de dijk zet om de knelpunten op de woningmarkt weg te nemen. Zoals gezegd moet daar meer voor gebeuren. Maar wij pleiten ervoor dat u ook hier een meer sturende rol pakt om ervoor te zorgen dat voldoende zones in beeld komen, ook voor woningbouw. Afwachten waar gemeenten mee komen, vinden wij te passief. En natuurlijk, als gemeenten met plannen komen, verwachten wij dat de provincie daarop snel en adequaat inspeelt.

Bouw van voldoende sociale huurwoningen

10. U concentreert zich vooral op de kwantitatieve taakstelling. Differentiatie is een zaak van gemeenten (en opdrachtgevers). Op zichzelf begrijpen wij dat. Maar uw uitgangspunt is expliciet om *alle* woningzoekenden een kans te geven om in de regio te wonen. In dat verband pleiten wij ervoor dat de provincie een actieve rol speelt om ervoor te zorgen dat in gemeenten voldoende sociale huur in de plannen wordt geprogrammeerd.

Immers, als grondopbrengsten worden gemaximeerd, zoals nu wel gebeurt, wordt de bouw van voldoende sociale huurwoningen een moeilijk verhaal. De trend van stijgende grondprijzen zet door als de druk op de woningmarkt zo hoog blijft of zelfs nog toeneemt. Uw kader stelt ons op dit punt niet gerust. Wij pleiten voor meer ambitie, aangezien de bouw van voldoende sociale huurwoningen essentieel is voor een gedifferentieerde en ongedeelde regio.

⁷ In deze polder waren tot 2030 7.000 woningen gepland, waarvan naar verwachting 5.000 in de periode t/m 2028 gerealiseerd zouden kunnen worden.



U kunt hier wel degelijk iets betekenen, in navolging van uw inspanningen bij bijvoorbeeld de transformatie van kantoorgebouwen, het saneren van bedrijfsterreinen en het stimuleren van duurzaamheid.

Duurzaamheid

11. Wij zijn positief over de rol die de provincie de afgelopen jaren richting de corporaties heeft gespeeld op het vlak van duurzaamheid, onder meer via de 'Wasstraat energiebesparing', als kennismakelaar en via concrete ondersteuning bij diverse projecten. Wij rekenen erop dat de provincie deze waardevolle rol als zodanig blijft vervullen.
12. Uw doelstelling is om in 2040 als provincie klimaatneutraal te zijn, tien jaar eerder als het Rijk van plan is. Het is goed om ambitie te tonen, maar ook om realistisch te zijn. Er zijn nog de nodige 'wetten en praktische bezwaren' rond de duurzame energieopwekking die moeten worden weggenomen. En er is blijvend innovatie nodig en die moet worden gefaciliteerd.

Als corporaties investeren wij reeds jaren in energiebesparing en duurzaamheid van onze woningvoorraad. Door woningisolatie, labelstappen en Nul op de Meter projecten, maar ook door het stimuleren van duurzaam opgewekte energie (zonnepanelen e.d.). Daarmee willen wij primair voor lagere woonlasten en meer comfort voor bewoners zorgen. Bijkomende voordelen zijn waardevermeerdering van onze woningen en een beter milieu.

Het Rijk stuurt erop aan dat we 'van het gas' gaan. Op langere termijn zal de energievoorziening, ook van de woningvoorraad voornamelijk elektrisch en 100% duurzaam worden ingevuld. Dit is mede gebaseerd op het feit dat opwekking, opslag, transport en uitwisseling van elektriciteit tamelijk eenvoudig is en elektriciteit betrekkelijk goedkoop is. Bovendien zal de energievoorziening moeten worden verduurzaamd, zoals met behulp van lokale opwekkingstechnieken in complex, straat of wijk.

In de praktijk is er bij duurzame opwekking van energie sprake van periodes met een overschot en met een tekort. Volgens ons zal binnen de ruimtelijke plannen dan ook plaats moeten zijn voor regionale of bovenregionale opslag. Daarvoor vragen wij uw aandacht.