



**Regioplatform  
Woningcorporaties  
Utrecht**

Brennerbaan 106, UTRECHT  
Postbus 24082, 3502 MB UTRECHT  
E-mailadres: RWU@portaal.nl

De Provincie Utrecht  
College van Gedeputeerde Staten  
Postbus 80300  
3508 TH Utrecht  
[Omgevingsvisie-verordening@provincie-utrecht.nl](mailto:Omgevingsvisie-verordening@provincie-utrecht.nl)

**Ons kenmerk** : RWU/HvK/HvH/20R002  
**Onderwerp** : Reactie op concept ontwerp Omgevingsvisie  
**Datum** : 27 januari 2020

Geacht College,

Graag maken wij als de 20 samenwerkende corporaties in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) gebruik van uw uitnodiging om te reageren op uw concept ontwerp van de nieuwe Omgevingsvisie. In grote lijnen geeft het concept goed weer dat de provincie Utrecht in het algemeen en de U16 regio in het bijzonder voor grote en urgente opgaven staan.

Wat ons betreft is op de Utrechtse woningmarkt ‘code rood’ aan de orde. De sociale nieuwbouw schiet al een aantal jaren tekort. Zo werden in 2019 nog geen 500 sociale huurwoningen opgeleverd, terwijl er circa 2.000 per jaar nodig zijn. De wachttijden voor woningzoekenden lopen daardoor verder op. Dat komt onder andere door het strikte rode contourenbeleid en de keuze voor binnenstedelijk bouwen. Locaties zijn er vaak wel ‘op papier’, maar er blijken telkens allerlei belemmeringen te zijn waardoor vertraging of uitstel optreedt. Ook stijgende grond- en bouwkosten spelen een rol. Voor het marktsegment (middenhuur/koop) geldt deels hetzelfde verhaal.

De stad en omliggende gemeenten worden daardoor steeds meer het domein van de hogere inkomens, en voor een beperkt deel van lagere inkomens die nog met veel moeite in een sociale huurwoning terecht kunnen. De ‘inclusieve samenleving’ waarvan u zich een voorstander toont, komt daarmee steeds meer buiten bereik.

#### Veel ambitie nodig

U schat de bouwopgave in de U16 tot 2040 op 83.000 tot 108.000 woningen. Dat is – voor een regio met beperkte ruimte – enorm. Om het in perspectief te plaatsen: deze opgave betekent dat we de komende twintig jaar in onze regio nog drie keer een wijk met de omvang van Leidsche Rijn (straks 35.000 woningen) moeten bijbouwen. En: is het genoeg? Want hiermee wordt wel de behoefte opgevangen, maar het woningtekort nog niet ingelopen. Wij rekenen op uw steun om ons ‘deel’ van de opgave van tenminste 30% sociale huur te kunnen realiseren.

Bovendien is er altijd planuitval. Als vuistregel wordt 30% overprogrammering geadviseerd. Dat betekent dat niet ruimte moet worden gezocht voor maximaal 108.000, maar zelfs zo’n 140.000 woningen. Dan praten we al met al over een toevoeging van maar liefst vier keer Leidsche Rijn.

Alle partijen die hierin een verantwoordelijkheid hebben, moeten er 'vol' voor gaan, anders zal deze ambitie niet worden gerealiseerd. Hier ligt ons inziens een rol van de provincie om de kwaliteit en beschikbaarheid van de geïnventariseerde locaties te monitoren. Problemen en belemmeringen kunnen dan sneller in kaart worden gebracht.

#### Locaties gezocht

De hoofdkeuze in de ontwerp Visie blijft binnenstedelijk bouwen. Daar moeten vooral locaties worden gevonden. Voorts benoemt u twee zoekrichtingen voor meer grootschalige woningbouw, namelijk de A12 zone tussen snelwegknooppunten Lunetten en Oudenrijn en locaties bij bestaande OV knooppunten in de regio. Bovendien laat u het rode contourenbeleid in de huidige vorm los en komen er beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor kleine kernen.

Het is logisch om binnenstedelijke capaciteit te benutten en te gaan voor OV knooppunten en de genoemde zoekrichtingen. Wij zien daar zeker ook mogelijkheden, zie recentelijk de Merwede Kanaalzone. Ook is het goed dat kleine kernen enige uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Het is een stap in de goede richting maar de vraag is wel of dit voldoende is. De ruimte die 'gevonden' moet worden, lijkt immers groter dan is verwoord. Wat zou aanvullend nodig zijn?

Ten eerste is spoed gewenst met het verkennen van de zoekrichtingen. Om tijd te winnen heeft het de voorkeur dat in de tussentijd ook andere mogelijkheden worden geïnventariseerd. U geeft zelf aan dat nieuwe woningen er 'met tempo' moeten komen. Er is dus geen tijd te verliezen.

Ten tweede pleiten wij voor een 'Plan B' zodat er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar andere locaties als de eerder geselecteerde gebieden toch niet haalbaar zijn of minder woningen kunnen bergen dan gedacht. Zo is het in onze visie bijna onontkoombaar dat een locatie als Rijnenburg in beeld komt voor (ook) woningbouw, om voldoende (reserve)capaciteit voor de 'zo gewenste woningbouw in het juiste tempo' te creëren.

Ten derde pleiten wij voor specifieke aandacht voor locaties waar snel en met minder procedures flexibele woonvormen kunnen worden neergezet. Wij bedoelen dan woonconcepten á la het Place2BU project, waarbij starters, spoedzoekers en ook vergunninghouders en kwetsbare doelgroepen met elkaar samenleven. Dat zijn projecten die - als de locaties er zijn - snel kunnen worden gebouwd en verlichting kunnen geven op de zo gespannen woningmarkt. U kunt daar een stimulerende en faciliterende rol spelen en gemeenten uitdagen om dergelijke plekken aan te wijzen.

Ten vierde rekenen wij erop dat de regels die straks in de Omgevingsverordening komen, ook echt ruimte bieden. Wij lezen bijvoorbeeld in artikel 4.1 van de concept Verordening dat in een Omgevingsplan met woningbouw deze in samenhang moet worden ontwikkeld '*met lokale en regionale groenontwikkeling, waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie*' en '*de tijdige realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd*'. Als wens is dit niet onbegrijpelijk, maar of dit zo geformuleerd dienstbaar is aan de bouwopgave, mag worden betwijfeld.

#### Nadruk op samenwerken en sturen

De ruimtelijke ordening is gedecentraliseerd en de nadruk ligt op samenwerking. Uw Visie ademt dat ook uit. Het is positief dat u zich daarbij niet langer louter als 'hoeder van de rode contouren' opstelt, maar openstaat voor kansen en initiatieven van andere overheden en partijen in de samenleving.

Maar uiteindelijk moeten er toch (moeilijke) knopen worden doorgehakt. Niet altijd mag worden verwacht dat keuzen in harmonie 'aan de keukentafel' tot stand komen. De provincie zal naast samenwerkingspartner ook een partij moeten zijn die haar doorzettingsmacht inzet om ontwikkelingen richting te geven. Sturen, verleiden en mee ontwikkelen dienen dus alle deel uit te maken van uw gereedschapskist.

Datzelfde geldt voor de gebiedsontwikkeling zelf. Samenwerking tussen partijen is nodig om moeilijke (nieuwe) locaties tot ontwikkeling te brengen. Maar wie trekt de kar? In bijvoorbeeld de A12 zone hebben we het over locaties die op het grondgebied van diverse gemeenten liggen. Daar moet één partij zijn die regie kan voeren. En er zijn nog andere spelers: rijksoverheid, netwerkbeheerders etc. Het zou een goede aanvulling zijn om uw visie aan te geven wie op welke wijze de regie voert en op essentiële onderdelen doorzettingsmacht kan inzetten. En in welke mate de provincie dat kan doen.

#### Betaalbaarheid van het wonen

U besteedt expliciet aandacht aan de kwaliteit en betaalbaarheid van het wonen. Zoals gezegd zien wij onze opgave vooral in het realiseren van tenminste 30% sociale huur, evenwichtig gespreid over de regio en bereikbaar en betaalbaar voor diverse groepen in de samenleving. U geeft zelf aan dat tenminste de helft van de nieuwbouw in het sociale of middenhuur segment moet plaatsvinden. Dat vinden wij een goede zaak. Maar voor ons is dit eerder een ondergrens.

Hoe ver bent u bereid daarmee te gaan? U heeft de mogelijkheid om in de verordening daarin een en ander vast te leggen of voor te schrijven. De concept Visie geeft daarover echter geen uitsluitel. Of gaat u dit meenemen in uw voornemen om te komen tot 'regionaal programmeren': een gezamenlijk proces van gemeenten/regio en provincie om locaties te vinden en de opgaven te realiseren. Het zou goed zijn daarop concreter in te gaan. Overigens vinden wij de stap naar regionaal programmeren een hele goede en werken als corporaties daar graag aan mee.

#### Energietransitie noodzakelijk

Er ligt een grote opgave voor energietransitie in het Utrechtse vanuit de Klimaatwet en het Klimaatakkoord. De concept Visie drukt de urgentie daarvan duidelijk uit. Wij delen de ambitie om tot een CO2 neutrale voorraad te komen in 2050 en zien de verduurzaming en energiebesparing ook als speerpunten. Wij vragen op dit vlak wel extra aandacht voor de betaalbaarheid. De energietransitie slaagt alleen als huurders en ook kopers de voordelen zien van een overgang naar meer duurzame energie en eigenaren dit ook kunnen. En: kunnen we binnen de provincie al binnen 20, 30 jaar wat betreft energieopwekking zo ongeveer zelfvoorzienend zijn, met nog louter opwek van duurzame energie? Het lijkt goed een aantal alternatieve scenario's te ontwikkelen.

Wij zijn altijd bereid om een en ander mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht



Henny van den Heiligenberg, voorzitter