



Provincie Utrecht position paper

Hoorzitting/Rondetafelgesprek binnen- en buitenstedelijk bouwen - 29 oktober 2020

Om de woningcrisis aan te pakken moet er in Nederland in de komende tien jaar één miljoen extra woningen bij worden gebouwd. Dat vraagt ook een verdere versnelling van de woningbouw in de provincie Utrecht. 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 is de provincie hier al druk mee bezig en met hulp van het Rijk kunnen we dit proces verder gaan versnellen.

De metropoolregio 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 Utrecht tot een plek met een grote aantrekkingskracht voor woningzoekers en bedrijven. Internationaal behoort de regio Utrecht tot de economische top-regio's van Europa. De aantrekkelijkheid van deze regio maakt Utrecht 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 Utrechtse regio 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 marktvaart 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 regio samen hierin investeren, houden we onze regio ook op de lange termijn economisch sterk, duurzaam leefbaar en bereikbaar. 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 of Veenendaal.

De provincie Utrecht is niet per sé tegen buitenstedelijk ontwikkelen, maar zoekt de oplossingen eerst zoveel mogelijk binnenstedelijk. 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 en bijzondere cultuurhistorische elementen.

Wat dragen we zelf bij?

In de provincie Utrecht zijn er in 2018 en 2019 elk jaar 7000 woningen gebouwd. In eerdere jaren was dat lager (gemiddeld 5000). 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 en bereikbaarheid 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. Het is belangrijk om tijdig een gezamenlijk ontwikkelperspectief vast te stellen voor na 2030 en een adaptief ontwikkelpad daar naartoe vorm te geven. In de U16, de stedelijke regio rond de stad Utrecht, werken, rijk, provincie en gemeenten al langer voor samen. We hopen de uitkomsten van deze samenwerking tijdens het aanstaande BO MIRT vast te stellen.

Samen met gemeenten brengen we veel ontwikkellocaties in beeld, maar tegelijk lopen vaker vast vanwege de vaak complexe binnenstedelijke opgaven met onrendabele toppen. Om onze ambitie van jaarlijks 10.000 nieuwbouwwoningen is steun van het Rijk keihard nodig, ook met investeringen in de infrastructuur en noodzakelijke voorzieningen. Voor de regio Amersfoort we hebben als provincie Utrecht het initiatief genomen om dit ook op te pakken samen de regio-gemeenten (incl. de aangrenzende Gelderse gemeenten). Vanwege de sterke relatie met Rijksinfrastructuur en eveneens grote ontwikkel-opgave in de regio Amersfoort, zien we graag dat het Rijk ook bij deze samenwerking aansluit. Om de woningbouw- en verstedelijkingsopgaven succesvol aan te kunnen pakken, hebben we elkaar ook hier hard nodig.

Wat hebben we daarvoor nodig van het Rijk?

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 Metropoolregio Utrecht, in het bijzonder in een hoogwaardige OV-ring rond de stad. 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.
- Opname van al onze grootschalige ontwikkellocaties (dus ook die bij Amersfoort) als 'zoekgebieden voor grootschalige ontwikkellocaties' in de NOVI en de Omgevingsagenda Noordwest, en samenwerking met het Rijk op het realiseren van deze locaties door de instrumenten uit de Woondeal/Verstedelijkingsstrategie ook voor Amersfoort beschikbaar te maken.
- 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. Wél 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, 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;
- Meer geld en afspraken voor stedelijke vernieuwing en versterking van recreatief groen 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.