



**Stichting
Utrechtse
Woningcorporaties**

030 28 26 800
Brennerbaan 106

Postbus 24082
3502 MB Utrecht

stuw@portaal.nl
www.stuw.nl

Zienswijze Utrechtse woningcorporaties op Ruimtelijke Strategie Utrecht

Datum: 9 maart 2021
Aan: Gemeente Utrecht, ontwikkelorganisatie Ruimte
Ter attentie van: Inspraak RSU 2040
Van: Utrechtse woningcorporaties: Bo-Ex, GroenWest, Habion, Mitros, Portaal en SSH

Geachte heer, mevrouw,

U heeft de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) ter inzage gelegd. Met deze brief geven de Utrechtse woningcorporaties Bo-Ex, GroenWest, Habion, Mitros, Portaal en de SSH hun zienswijze op de RSU.

WE OMARMEN DE AMBITIE VOOR DE BOUW VAN 20.000 NIEUWE SOCIALE HUURWONINGEN TOT 2040

De gemeente laat met de RSU zien dat ze hard bezig is om binnenstedelijk ruimte te creëren voor woningbouw. Het verruimen van de plancapaciteit in Utrecht van 40.000 naar 60.000 woningen past goed bij de gemeenschappelijke doelen die wij met de gemeente Utrecht hebben vastgelegd in de prestatieafspraken.

De Utrechtse woningbouwcorporaties maken zich hard om een derde van de woningen waar in de RSU in is voorzien - 20.000 sociale huurwoningen - in de stad te bouwen. Dat is een mooi vooruitzicht voor onze primaire doelgroep: mensen met een laag inkomen die lang moeten wachten op een (passende) huurwoning.

Wat ook een mooi vooruitzicht is, is de aandacht in de RSU voor buurt- en wijkvoorzieningen. Dit zijn faciliteiten waar ook onze huurders gebruik van maken en die voor verbinding zorgen tussen verschillende bevolkingsgroepen. Voor gemengde wijken vinden wij buurt- en wijkvoorzieningen van groot belang.

We maken graag concrete prestatieafspraken met de gemeente over de bouw van de genoemde 20.000 sociale huurwoningen. We staan te popelen om duidelijkheid te krijgen waar en wanneer de gemeente de sociale huurwoningen wil programmeren, zodat we direct aan de slag kunnen met de planvorming. We streven naar een continue bouwstroom van 1.000 sociale huurwoningen per jaar.

We hopen dan ook dat de RSU snel kan worden doorvertaald naar concrete locaties voor sociale woningbouw: de gemeente heeft de belangrijkste sleutel in handen bij het inlopen van het woningtekort in de sociale huur.



Stichting
Utrechtse
Woningcorporaties

030 28 26 800
Brennerbaan 106

Postbus 24082
3502 MB Utrecht

stuw@portaal.nl
www.stuw.nl

We hebben echter drie grote zorgen. Op een aantal onderdelen vinden wij de RSU onvoldoende uitgewerkt. Wij vragen de gemeente om de RSU op onderstaande drie punten bij te stellen.

1) PLANCAPACITEIT SCHIET TEKORT: 60.000 WONINGEN BOUWEN, BETEKENT PLANNEN MAKEN VOOR 90.000

We zien de RSU als stap in de goede richting, maar onvoldoende om het woningtekort in onze stad daadwerkelijk op te lossen. We vinden dat de gemeente in de RSU te optimistisch is over de plancapaciteit; het aantal bouwlocaties om daadwerkelijk het woningtekort in te lopen.

We vragen de gemeente om in de RSU **het aantal woningen waar bouwlocaties voor worden ingerekend met 30.000 uit te breiden**. Plannen vertragen of vallen af, zo is al decennialang de realiteit in Nederland. Het is gebruikelijk om te zorgen voor extra plancapaciteit om tegenvallers op te vangen. Zo heeft de minister recent afspraken met provincies gemaakt om de plancapaciteit naar 130% te brengen van de behoefte aan woningbouw.

De RSU zet in op binnenstedelijke ontwikkelingen, met multifunctioneel gebruik, in hoge dichtheden en met complexe infrastructuur. Dit soort plannen vertragen en sneuvelen *nóg* vaker. Binnenstedelijke plannen kosten meer geld doordat het ingewikkelder is om te bouwen. Men heeft op de aangewezen locaties veelal te maken met bestaande bebouwing en diens eigenaren en gebruikers. Ook is er altijd veel discussie met belangenorganisaties en omwonenden omdat het realiseren van andere doelen, zoals groen in de wijk, genoeg parkeerplaatsen, ruimte voor bedrijven en voorzieningen op een kleiner gebied moeten worden opgelost. Deze discussies duren lang en zorgen voor vertraging van de woningbouw. We zien daarnaast dat de nieuwe centra in de RSU sterk afhankelijk zijn van de realisatie van nieuwe infrastructuur, met name de aanleg van nieuwe tramlijnen. De aanleg van een nieuwe tram loopt doorgaans vertraging op en is afhankelijk van rijksbijdragen die niet zeker zijn.

In 2004 is de visie Merwedekanaalzone opgesteld door de gemeente. Pas **zeventien jaar later** is een start gemaakt met de woningbouw. Ook bij andere binnenstedelijke locaties in Utrecht zoals de Cartesiusdriehoek en 2e Daalsedijk woont na jarenlange planvorming nog niemand. Dit zijn voorbeelden uit Utrecht waaruit blijkt dat binnenstedelijke woningbouw een zaak van de lange adem is.





Stichting
Utrechtse
Woningcorporaties

030 28 26 800
Brennerbaan 106

Postbus 24082
3502 MB Utrecht

stuw@portaal.nl
www.stuw.nl

Figuur 1: Citaal uit PLANMER Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (2017)

In 2004 is de Visie Merwedekanaalzone opgesteld door de gemeente Utrecht. In deze visie is vastgelegd dat de gemeente de ambitie heeft om de voormalige stadsrand te transformeren tot een hoogwaardig onderdeel van de stedelijke regio. Er wordt binnenstedelijk verdicht door extensieve bedrijventerreinen te transformeren naar gemengde woonwijken en de barrièrewerking van het gebied tussen de stad en de omliggende wijken moet worden opgeheven. In deze visie is gekeken naar 7 deelgebieden, vanaf de Punt Oog in AI tot en met Westraven. In de structuurvisie Utrecht uit 2005 verschuift het accent naar stedelijk wonen. In de verschillende delen van de Merwedekanaalzone komen in toenemende mate ontwikkelinitiatieven op, waarvan enkele al zijn gerealiseerd of in uitvoering zijn. Naar het oordeel van de gemeente Utrecht is een samenhangende benadering nodig van de herontwikkeling van de Merwedekanaalzone om de individuele initiatieven in samenhang ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de stad verder te concretiseren. Daarnaast ontwikkelt de stad Utrecht zich razendsnel; Utrecht is de sterkst groeiende stad van Nederland.

We zijn een groot voorstander van binnenstedelijke bouwprojecten én tegelijkertijd starten met nieuwe uitleggebieden. We maken ons immers zorgen over teveel planoptimisme, het grote risico op vertragingen en sneuvelen van projecten. Om tijdig en kwalitatief antwoord te geven op het schreeuwend woningtekort is het, wat ons betreft, noodzakelijk om ook buiten de bebouwde kom te starten met planvorming voor woningbouw.

Overcapaciteit, dus extra bouwlocaties, is nodig om voor 2040 het woningtekort in te lopen. Het benutten van **de polder Rijnenburg** als woningbouwlocatie ligt daarbij in onze ogen het meest voor de hand. Deze polder biedt de mogelijkheid om op termijn minimaal 25.000 betaalbare woningen toe te voegen aan de Utrechtse woningvoorraad. Het ontwikkelen van een kwalitatief goede woonwijk heeft veel tijd nodig. Het is daarom zaak om nu te starten met de planontwikkeling. Extra woningen in Rijnenburg geven de mogelijkheid om meer menging van doelgroepen te creëren in wijken zoals Overvecht en Kanaleneiland. Het maakt de stad minder afhankelijk van het succes op een beperkt aantal binnenstedelijke locaties.

Daarbij is het mogelijk om duurzame woningen te bouwen en tegelijkertijd natuur toe te voegen ter plaatse van agrarische grond. Ook zijn er op dit moment nog vele (bedrijfs)daken onbenut: het volleggen van deze daken met zonnepanelen heeft zowel (energie)transportvoordelen als dat het gebieden die nu bestemd zijn voor zonnevelden geschikt kunnen worden gemaakt voor andere doeleinden zoals woningbouw.

Een paar cijfers..

- Ambitie RSU: nieuwbouw van 3.000 woningen per jaar tot 2060

Historie

- Gemiddelde woningbouw gemeente Utrecht 2012 – 2017: 1.687 woningen (bron: CBS statline)
- 60% van de woningen in Utrecht met bouwjaar ná 2000 staat in de uitleggebieden; de wijken Leidsche Rijn en Vleuten de Meern (bron: CBS statline)
- 84% van de nieuwbouw van Portaal sinds 2000 is gebouwd aan de rand van de stad, slechts 16% is binnenstedelijk.



Stichting
Utrechtse
Woningcorporaties

030 28 26 800
Brennerbaan 106

Postbus 24082
3502 MB Utrecht

stuw@portaal.nl
www.stuw.nl

2) VOORKOM DAT DE BARCODE EEN MOLENSTEEN WORDT: FLEXIBILITEIT IS NODIG OP WONINGMARKT

Het zorgen voor voldoende bouwlocaties is één oplossing, maar niet voldoende. Projecten vertragen door velerlei oorzaken: stapeling van ambities, gebrek aan ambtelijke capaciteit voor de begeleiding, lange (inspraak)procedures en zittende grondeigenaren of -gebruikers. We merken nu dat woningbouwprojecten stagneren door stapeling van voorwaarden vanuit verschillende gemeentelijke afdelingen: verkeer, welstand, duurzaamheid, parkeren, grondzaken. Pas na langdurige studies en onderhandelingen lukt het (soms) om tot een haalbaar plan te komen.

De RSU geeft hier geen oplossing voor, we zijn benieuwd welke kansen de gemeente ziet voor een trendbreuk met de gang van zaken nu. De eisen aan de voorkant van het woningbouwproces moeten duidelijk en realistisch zijn. Als een stapeling van eisen zorgt dat woningbouw niet mogelijk is, moeten er keuzes gemaakt worden. Ook daarom is over-programmeren zo belangrijk, in praktijk zullen er keuzes gemaakt worden om geen of minder woningbouw te realiseren vanwege andere belangen.

Sterker nog, met de barcode heeft de gemeente weliswaar een helder toetsingskader, maar deze heeft ook het risico om de planvorming nog verder af te remmen. We vragen de gemeente welke kansen zij ziet voor **flexibiliteit** in de plannen. Door de kaders voor een project flexibel te maken, kan de bouw sneller van start en doen we iets aan het woningtekort. We zien graag dat de gemeente meerdere vrije zones in de RSU vastlegt waar de Utrechtse woningbouwcorporaties direct met de bouw van sociale huurwoningen kunnen beginnen voordat alle randvoorwaarden aan de voorkant zijn uitgedacht en ingevuld.

We maken ons zorgen over de vele lijstjes en volgordes binnen de RSU. Overal is een rangorde aangebracht, wat impliceert dat er steeds aan veel randvoorwaarden (infrastructuur, groen, voorzieningen) moet worden voldaan om een volgende stap te zetten. Dit is een bedreiging als we vaart willen maken. Wat ons betreft maken we plannen náást elkaar om geen tijd te verliezen.

Ook vragen we ons af of de rangorde moet worden gelezen als prioritering. We zien dat de ontwikkeling van **Overvecht aan het eind van de planperiode** wordt opgepakt en afhankelijk is van de komst van tramlijn en eventuele nieuwbouw in Rijnenburg. En dat terwijl Overvecht juist forse investeringen kan gebruiken. We vragen de gemeente om de planvorming voor Overvecht juist met prioriteit op te pakken. Verder geldt dat veel andere, meer kleinschalige, bouwlocaties niet zijn weergegeven in de RSU. Het is onduidelijk of die projecten nog wel op ambtelijke en politieke prioriteit kunnen rekenen ondanks dat ze niet in de RSU genoemd staan.

3) GEEN UTRECHTSE EENHEIDSWORST, MAAR MEER VARIATIE IN WOONMILIEUS

Als we naar de toekomstige woningbouwlocaties in de RSU kijken valt ons op dat er maar één type woonmilieu in Utrecht wordt bijgebouwd; het hoogstedelijke woonmilieu. Dit woonmilieu sluit slechts aan op een deel van de behoefte van onze huurders. De Utrechtse bevolking is divers. Ook de



**Stichting
Utrechtse
Woningcorporaties**

030 28 26 800
Brennerbaan 106

Postbus 24082
3502 MB Utrecht

stuw@portaal.nl
www.stuw.nl

wensen van onze huurders variëren sterk. Recent woningmarktonderzoek (STEC) toont aan dat er ook behoefte is aan meer groene buurten in lagere dichtheden. Met name voor de huisvesting van gezinnen lijkt weinig ruimte in de RSU. We denken dat op uitleglocaties zoals Rijnenburg juist kansen liggen voor de bouw van woningen voor gezinnen. We vragen de gemeente om te voorkomen dat we alleen maar appartementen in hoge dichtheden kunnen bouwen de komende twintig jaar.

TOT SLOT

Wij hopen van harte en met klem dat onze voorstellen in deze zienswijze worden overgenomen in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Met veel belangstelling wachten wij het definitieve plan af en wensen de gemeenteraad van Utrecht veel succes met de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,



Marije Eleveld
Directeur-bestuurder
Bo-Ex



Karin Verdooren
Directeur-bestuurder
GroenWest



Ton de Rond
Directeur-bestuurder
Habion

Bastiaan Staffhorst
Manager Strategie
Mitros



Reijnder-Jan Spits
Manager Volkshuisvesting
Portaal

Rob Donninger
Directeur-bestuurder
SSH



Remco de Maaijer
Directeur
STUW

