



Interne mededeling

Aan	Steven de Boer	Datum	10 mei 2015
		Van	Ellen van Beckhoven
Onderwerp	Rijnvliet: t.b.v. ladder duurzame stedelijking	Doorkiesnumme	030 – <toestel>
		E-mail	

In het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

1. Aantonen van een regionale behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief);
2. Aantonen dat behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied;
3. Zo nee, zoek naar een multimodaal ontsloten locatie.

ad 1) Regionale behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief)

In de **regionale woningmarktmonitor (BRU, 2013)** is opgenomen dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012-2030 moet groeien met 61.000 woningen om woningtekort niet verder te laten groeien;

"Afgeleid van de verwachte groei van het aantal huishoudens neemt de woningvraag in de regio toe tot afgerond 374.400 woningen in 2030. Een 20% hogere vraag dan in het basisjaar 2012. Afgeleid van de verwachte groei van het aantal huishoudens neemt de woningvraag in de regio toe tot afgerond 374.400 woningen in 2030. Een 20% hogere vraag dan in het basisjaar 2012. Om het procentueel woningtekort niet verder te laten toenemen – niet hoger dan 4,1% van de woningvoorraad – zal de woningvoorraad mee moeten groeien naar 359.600 woningen in 2030. Dat zou betekenen dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012-2030 met 61.000 woningen".

In de **provinciale ruimtelijke structuurvisie (2013)** is voor de regio Utrecht een woningbouwprogramma van ruim 40.000 (2013-2028) woningen opgenomen, gebaseerd op mogelijke ontwikkellocaties en verwacht ontwikkeltempo. Er wordt hierbij opgemerkt dat met dit voorgenomen programma het tekort hoog zal blijven. Dit klopt met de behoefte van 61.000 woningen, zoals die uit de regionale woningmarktmonitor blijkt.

Voor wat betreft woonmilieus is er vooral vraag naar centrumstedelijke, dorpse en groenstedelijke woonmilieus. Door de toenemende vergrijzing is er een toenemende vraag naar 'nultreden'-woningen en woningen met zorg. Voor een concurrerend vestigingsmilieu is een selectieve aanvulling van het aanbod van een extensiever woonmilieu in een groene omgeving van belang.

Voor de gemeente Utrecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 27.750 woningen. Van dit programma zijn 22.750 woningen in het stedelijk gebied gesitueerd, waarvan ongeveer de helft in de Vinex-locatie Leidsche Rijn (11.500 woningen). De andere helft van het programma binnen de rode contouren is voorzien in diverse kleinere en grotere projecten, zoals de Merwedekanaalzone, de 2e Daalsedijk en het Veemarktterrein. Buiten de rode contour zijn in de polder Rijnenburg tot 2030 7.000 woningen gepland, waarvan naar verwachting 5.000 woningen in de PRS-periode zullen worden gerealiseerd.

Ad 2) Behoeftte opvangen in stedelijk gebied

Zoals is aangegeven in het stukje over de provinciale structuurvisie wordt het grootste deel van de woningbouwbehoefte van de gemeente Utrecht opgevangen in stedelijk gebied.

Actualisering Woonvisie Utrecht (collegebesluit 24 maart 2015)

In de Actualisering van de Woonvisie Utrecht wordt een aantal duidelijke prioriteiten gesteld bij de meest acute kwesties op de Utrechtse woningmarkt. Focus ligt op de huursector en dan met name op de sociale huursector. Het probleem van de betaalbaarheid van huurders krijgt hierbinnen de meeste aandacht. Ook kwaliteit en duurzaamheid van woningen staan centraal, evenals een vergroting van het aantal middeldure huurwoningen (huren tussen EUR 710 en EUR 900).

Met deze actualisering van de woonvisie wil de gemeente laten zien hoe zij zich, samen met partners, inzet voor een gezonde toekomst van de stad waar iedereen passend, toekomstbestendig en betaalbaar kan wonen. De visie is met input uit de samenleving tot stand gekomen.

De komende paar jaar staan de volgende prioriteiten centraal:

1. Betaalbaarheid; huurprijzen voor de laagste inkomens ontwikkelen zich gematigd en de totale woonlasten van huurders worden beperkt.
2. Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag; duidelijke afspraken maken over de omvang en differentiatie van de sociale huurwoningvoorraad en over de samenstelling naar prijs van de aan te bieden sociale huurwoningen.
3. Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur; groter aanbod van middeldure huurwoningen.
4. Duurzame woningen; Utrecht wil zuinig omgaan met energie en grondstoffen. In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn.
5. Kwaliteit; We willen een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit, maar niet tot elke prijs.

Richtingen en maatregelen voor de nieuwbouw:

Doel is om met de nieuwbouwproductie een zo groot mogelijke bijdrage te leveren aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen.

Trends en ontwikkelingen

- Op langere termijn is er een latente vraag en zijn er voldoende ontwikkelingslocaties om door te groeien naar een stad van 400.000 inwoners.
- Door de crisis is de afzetbaarheid van koopwoningen de laatste jaren minder geweest, maar de markt trekt nu weer aan.
- Door gebrek aan investeringsruimte bij corporaties is er fors minder sociale huur geprogrammeerd.
- In het studentensegment en beleggershuursegment is nog wel sprake van (groeiende) investeringsbereidheid.
- De vraag naar alternatieve woonconcepten groeit als gevolg van een steeds groter palet aan doelgroepen.

Richtingen

- Een voldoende aanbod van woningbouwlocaties in de gemeente Utrecht.
- Ontwikkelingen op de woningmarkt worden gemonitord en goed afzetbaar programma wordt zoveel mogelijk gefaciliteerd, indien de quickscan naar programma, ruimtelijke afwegingen, verkeer, milieu, beheer, duurzaamheid en gezondheid positief uitpakt. We faciliteren door een snel UPP proces en beperkte

inhoudelijke richtlijnen en eisen. Kwaliteit en duurzaamheid blijft wel een onderdeel uitmaken van aanbestedingen van locaties en gronduitgiften. We gebruiken daarvoor de Omgevingswijzer.

- Faciliteren gebeurt binnen het kader van de Nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht (raadsbesluit 5 juli 2012). Waar concurrentie tussen projecten dreigt op te treden blijven Grex-projecten de hoogste prioriteit hebben.
- Omwille van de differentiatie en leefbaarheid streven we naar een goede mix van verschillende typen en segmenten per wijk. Per project of deelgebied wil de gemeente daarom een streefwaarde voor het aandeel sociale huur als uitgangspunt hanteren. Indien uit onderzoek van de ontwikkelende partij blijkt dat bij Utrechtse corporaties of corporaties van buiten de stad geen investeringsbereidheid is, kan het programma worden verschoven richting middeldure huur en goedkope koop om de doelgroep van lage en middeninkomens te bedienen. Grondexploitaties worden behoedzaam opgesteld, zodat er ruimte is voor het realiseren van de streefwaarde met betrekking tot de gewenste omvang van het aandeel sociale huur.
- Corporaties en ontwikkelaars streven naar meer vraaggerichte ontwikkeling door bijvoorbeeld meer casco oplevering en flexibele nieuwbouw-concepten. Dit is ook van belang om op langere termijn makkelijker woningen te kunnen aanpassen.
- Versobering of andere concepten voor financiering (o.a. beheer) van woningen, kunnen mogelijk de markt weer verder aanjagen. Meer seriematige productie en conceptueel bouwen kunnen ook leiden tot lagere bouwkosten.

Maatregelen

- Monitoren van marktontwikkelingen en initiatiefnemers van goed afzetbaar programma faciliteren met een snel UPP-traject, indien de integrale quickscan positief uitpakt.
- Per project of deelgebied onderzoek doen naar de gewenstestreefwaarde van het aandeel sociale huur in het kader van een behoedzame grondexploitatie.
- Kwaliteit onderdeel laten uitmaken van aanbesteding locaties/gronduitgifte.

Nieuwe Ruimtelijke strategie Utrecht (raadsbesluit 5 juli 2012)

Sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt wordt er bij het stedelijke woningbouwprogramma meer rekening gehouden met de afzetbaarheid en de investeringsmogelijkheden van ontwikkelende partijen. Dit is vastgelegd in de Nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht (NRSU, gemeente Utrecht, raadsbesluit 5 juli 2012). Bij nieuwe initiatieven met moeilijk afzetbaar programma wordt bekeken wat de concurrentie is met al bestaand programma (vooral grondexploitatieprojecten), voordat medewerking wordt verleend. Met moeilijk afzetbaar programma wordt vooral het koopsegment en het dure beleggershuursegment bedoeld, omdat hier sprake is van verminderde vraag door de economische situatie. In het sociale huursegment daalt de productie sterk. Corporaties hebben op dit moment weinig investeringsruimte en een toenemend probleem om financiering geborgd te krijgen. In het studentensegment en middeldurehuursegment neemt de investeringsbereidheid juist toe.

De doelstelling om op lange termijn door te groeien naar een stad van 400.000 inwoners blijft overeind en de latente vraag blijft aanwezig, zoals uit de behoefte berekeningen blijkt. Alleen het tempo waarin de groei plaatsvindt, zal trager zijn dan eerder werd aangenomen.