Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Stichting Utrechtse Woningcorporaties
Postbus 24082
3502 MB Utrecht

Behandeld door	J. vd Lee	**Datum**	13 april 2021
Doorkiesnummer	0618350829	**Ons kenmerk**	8272740/210413/k
E-mail	Joeri.van.der.Lee@utrecht.nl	**Onderwerp**	Uw inspraakreactie op de RSU 2040
Bijlage(n)	Utrecht Dichtbij: de tien-minutenstad		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van	9 maart 2021	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer, mevrouw,

Wij willen u op de eerste plaats bedanken voor uw inspraakreactie en de moeite die u genomen heeft om ons uw zorgen kenbaar te maken. Zorgen die we herkennen en deels ook de onze zijn. Samen met u staan we voor een aanzienlijke opgave om de sociale voorraad mee te laten bewegen met de groei van de stad. We delen de ambitie om mensen met mensen met een laag inkomen binnen een redelijke periode aan een woning te helpen. Onze samenwerking gaat al ver terug in tijd en is er een die we koesteren en wat ons betreft willen uitbouwen. In relatie tot uw zorgen hebben we het afgelopen jaar een aanvang gemaakt met de productieoverleggen waar onderwerpen als plancapaciteit, versnelling en het in positie brengen van corporaties een platform hebben gekregen.

Hieronder gaan wij in op uw zorgen.

<u>Plancapaciteit schiet tekort: 60.000 woningen bouwen betekent plannen maken voor 90.000.</u>
De actuele plancapaciteit komt overeen met 60.000 woningen. In de RSU hebben we deze als ondergrens plancapaciteit benoemd. Voor de eerste periode is daarmee voldoende plancapaciteit in de stad zelf beschikbaar. We realiseren ons dat in de afwegingen in gebiedsontwikkelingen andere aantallen werkelijkheid kunnen worden; projecten die we kennen uit ons MPR worden soms naar beneden bijgesteld (vanwege het ontbreken van draagvlak) of komen later dan gepland tot ontwikkeling. Deels is dit niet te voorkomen, bijvoorbeeld omdat voor de lange termijn nog onvoldoende middelen beschikbaar zijn. Daartegenover staat ook weer het gegeven dat onze woningvoorraad is gegroeid door plannen die we niet (lang van tevoren) voorspeld hadden en niet in het MPR zijn opgenomen, bijvoorbeeld de transformaties van bestaande panden in de stad.

U geeft aan dat overcapaciteit en daarmee extra bouwlocaties nodig zijn. Voor u ligt de benutten van de polder Rijnenburg als bouwlocatie voor de hand. De gemeente wil het gebied Rijnenburg in eerste instantie ontwikkelen als energielandschap met ruimte voor bijvoorbeeld sport en recreatie. Gestart wordt allereerst met een ontwerpstudie. Als op termijn woningen worden gebouwd komt er een

duurzame wijk met minimaal de voorzieningen zoals die ook rondom de andere knooppunten worden gerealiseerd (oftewel volgens dezelfde kwaliteitsstandaarden). Een mogelijke bouw start niet voor 2035, maar onderzoek en eventueel tijdelijk ontwikkeling vindt al eerder plaats. Een besluit tot bouw vindt plaats wanneer nodig (kan al voor 2035 zijn). Tijdelijk is het mogelijk om ‘overloop’ van de barcode uit de stad op te vangen (recreatie, sport, werk, cultuur, enz.). Daarbij vallen geen besluiten die toekomstige ontwikkelingen in de weg staan.

U verwijst naar een afspraak met de minister om tot een overprogrammering te komen. We willen u hierover een korte toelichting geven. Dit betreft een afspraak die we samen met de regio hebben gemaakt en die ook voor de regio als totaal geldt. Vanuit de wetenschap dat de dynamiek in de regio de gemeentegrenzen overstijgt is het mogelijk dat juist op plekken waar op basis van demografische gegevens de groei aan de lage kans is, de urgentie om te bouwen juist groot is om te voldoen aan de kwalitatieve vraag. Daarbij komt dat voor een duurzame stedelijke ontwikkeling en de ruimtelijke planning van ruimtevragers de (woningmarkt)regio als schaal geldt. Vanuit deze perspectieven bezien wordt de afspraak niet als individuele opgave aangemerkt die de gemeenten voor zich moeten oplossen.

In onze samenwerking met de STUW, maar ook onze andere partners, hebben we de afgelopen periode een steeds beter beeld ontwikkeld over de plancapaciteit en is betrouwbaarheid van aantallen en planning fors toegenomen; een gezamenlijk succes. Eerder hebben we al geconstateerd dat we in potentie de plancapaciteit binnenstedelijk nog verder kunnen verhogen. Met de huidige productiecapaciteit, of zelfs met een gewenste intensiveringen zijn er in potentie voldoende locaties beschikbaar om binnenstedelijk woningen te realiseren. Tegelijk sluiten we, in lijn van uw inbreng, niet uit dat de plancapaciteit in de toekomst moet toenemen. Daarvoor volgen we de verstedelijkingsstrategie zoals deze eerder door de raad is vastgesteld in de uitgangspunten van de RSU.

<u>Voorkom dat de barcode een molensteen wordt: flexibiliteit is nodig op de woningmarkt.</u>
U spreekt uw zorg uit dat de barcode het planvorming vertraagt.
Utrecht groeit snel en is een aantrekkelijke stad. De enorme ontwikkeling die de stad doormaakt vraagt - in combinatie met onze ambities uit het coalitieakkoord ‘Utrecht: ruimte voor iedereen’, de Woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ en nu ook het ontwerp van de Ruimtelijk Strategie Utrecht –om een dynamische aanpak. Onderdeel van onze aanpak is: samenwerking, flexibiliteit en meervoudig (bij)sturen om in te spelen op maatschappelijke veranderingen en economische ontwikkelingen. Tegelijkertijd vraagt het duidelijkheid en koersvastheid voor de langere termijn waarbij we ook om oog te houden voor alle andere functies zoals o.a. gewenste voorzieningen, werkplekken, mobiliteit die, samen met Wonen, de stad maken. De integrale Barcode, als instrument, brengt de kwantitatieve ruimtevraag in beeld en helpt ons de ruimtelijke keuzes te maken.

Het klopt niet dat de ontwikkeling van Overvecht pas aan het eind van het planperiode wordt opgepakt en afhankelijk is van de komst van een tramlijn. Het beschikt over een station en de spaak richting Overvecht wordt versterkt. De kaarten uit de uitvoeringstrategie laten zien dat de ontwikkeling van Overvecht al eerder kan starten en geleidelijk ontwikkelt tot een nieuw centrum van de stad, waar een ov-verbinding richting het USP in de eindfase wel deel van uitmaakt. Feitelijk is deze ontwikkeling al stapsgewijs in gang gezet, onder andere met de herontwikkeling van de NPD strook in Overvecht Centrum naar De Buurt en The Cube.

Geen Utrechtse eenheidsworst, maar meer variatie in woonmilieus

Er zijn meerdere verkenningen naar de kwalitatieve woonbehoefte uitgevoerd. Het rapport van Stec, dat u aanhaalt, het onderzoek van Companen. Globaal genomen geven deze onderzoeken een overeenkomend beeld. Met de wetenschap dat Utrecht - door de krapte - een aanbod gedreven woningmarkt kent en iedere woning een bewoner vindt, is het actuele beeld dat de grootste discrepantie zit tussen plancapaciteit en kwalitatieve behoefte in de centrum stedelijke milieus met een zekere dichtheid en nabijheid van centrumvoorzieningen. Dat is niet hetzelfde als hoogstedelijk zoals u aangeeft. Daarnaast zijn we ons ervan bewust dat er ook een (minder grote), maar blijvende, vraag bestaat naar meer ontspannen woonmilieus met daarin ruimte voor betaalbare grondgebonden woningen of aantrekkelijke alternatieven voor grotere huishoudens. We hebben ook daar aandacht voor.

Tot slot

De opgave op de woningmarkt vraagt meer dan voldoende locaties. Het vraagt om nauwe samenwerking met betrokken partijen, waarbinnen we de STUW als belangrijke partner zien. We hebben onze partners uit de stad hard nodig om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren. We willen graag onze samenwerking verder verstevigen en met u werken aan langjarige afspraken over het in balans brengen van de woningmarkt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,