

stec
groep



Wonen in provincie Utrecht

Knelpunten, veranderrichtingen en
oplossingen

Stec Groep aan Provincie Utrecht

Esther Geuting, Joep Arts en Sven Beekers
2 oktober 2017

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Uw vraag..... | 4 |
| 1.2 | Onze aanpak | 4 |
| 1.3 | Leeswijzer | 4 |
| 1.4 | Regio-indeling | 5 |
| 2 | Deel 1: tien belangrijkste Utrechtse kenmerken | 6 |
| 2.1 | Inleiding | 6 |
| 2.2 | Kenmerk 1: woningmarkt kent hoge instroom | 6 |
| 2.3 | Kenmerk 2: veranderende demografie..... | 7 |
| 2.4 | Kenmerk 3: op korte termijn lijkt onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar | 9 |
| 2.5 | Kenmerk 4: koopwoningmarkt onder druk | 12 |
| 2.6 | Kenmerk 5: afnemende slaagkansen sociale huur | 13 |
| 2.7 | Kenmerk 6: middeninkomens in de knel..... | 14 |
| 2.8 | Kenmerk 7: gebrek aan doorstroming..... | 16 |
| 2.9 | Kenmerk 8: kansen voor transformatie | 18 |
| 2.10 | Kenmerk 9: risico's in bestaande voorraad..... | 20 |
| 2.11 | Kenmerk 10: gebrek aan focus op leef- en woonkwaliteit..... | 21 |
| 3 | Deel 2: veranderopgaven tot 2025 | 22 |
| 3.1 | Aanpak bij deel 2..... | 22 |
| 4 | Veranderopgave 1: plancapaciteit en doorstroming bevorderen | 24 |
| 4.1 | De veranderopgave in beeld | 24 |
| 4.2 | Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen | 24 |
| 4.3 | Oplossingsrichtingen om de plancapaciteit en doorstroming te bevorderen | 26 |
| 4.4 | Knoppen voor de provincie om de plancapaciteit en doorstroming te bevorderen..... | 30 |
| 5 | Veranderopgave 2: kansen lage- en middeninkomens vergroten | 33 |
| 5.1 | De veranderopgave in beeld | 33 |
| 5.2 | Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen | 33 |
| 5.3 | Oplossingsrichtingen om de kansen van lage- en middeninkomens te vergroten..... | 34 |
| 5.4 | Knoppen voor de provincie om de kansen van lage- en middeninkomens te vergroten..... | 38 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6 | Veranderopgave 3: transformatie en inbreiding stimuleren | 40 |
| 6.1 | De veranderopgave in beeld | 40 |
| 6.2 | Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen | 40 |
| 6.3 | Oplossingsrichtingen om transformatie en inbreiding te stimuleren..... | 42 |
| 6.4 | Knoppen voor de provincie om transformatie en inbreiding te stimuleren..... | 44 |
| 7 | Veranderopgave 4: flexibiliteit vergroten | 47 |
| 7.1 | De veranderopgave in beeld | 47 |
| 7.2 | Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen | 47 |
| 7.3 | Oplossingsrichtingen om de flexibiliteit te vergroten | 49 |
| 7.4 | Knoppen voor de provincie om de flexibiliteit te vergroten | 51 |
| 8 | Veranderopgave 5: verduurzaming bevorderen | 54 |
| 8.1 | De veranderopgave in beeld | 54 |
| 8.2 | Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen | 54 |
| 8.3 | Oplossingsrichtingen om verduurzaming van de woningvoorraad te bevorderen | 56 |
| 8.4 | Knoppen voor de provincie om de verduurzaming te bevorderen ... | 59 |

1 Inleiding

1.1 Uw vraag

U heeft als provincie Utrecht over de afgelopen tientallen jaren te maken met vrijwel continue groei van de woningmarkt. U signaleert dat de dynamiek hoog is, maar niet overal in dezelfde mate en niet in alle segmenten. Vrijwel de hele provincie heeft te maken met een bovengemiddelde vraagdruk. Daarom is onder andere betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor sommige doelgroepen een probleem.

Dit maakt dat u nu behoefte heeft aan inzicht in een aantal heel specifieke onderwerpen op uw provinciale woningmarkt. De woningmarkt is ook een belangrijk thema voor uw Provinciale Staten, die Gedeputeerde Staten vragen om een overzicht van de problemen in de woningmarkt, inclusief een visie of een mogelijk zwaardere rol van de provincie nodig is.

U vraagt ons dit overzicht te maken. U verwacht van ons dat we daarbij de volgende vragen compact en goed onderbouwd beantwoorden.

1. Hoe is de situatie op de Utrechtse woningmarkt?
2. Waar liggen belemmeringen, knelpunten en kansen?
3. Wat kan daaraan gedaan worden? Wat gebeurt er al?
4. Wie kan/moet daarvoor eventueel (extra) in actie komen?
5. Is een rol van de provincie nodig/gewenst en mogelijk?
6. Hoe kan de regionale samenwerking en regionale woonagenda verder worden versterkt?

1.2 Onze aanpak

Onze aanpak in vijf stappen ziet u hieronder schematisch:



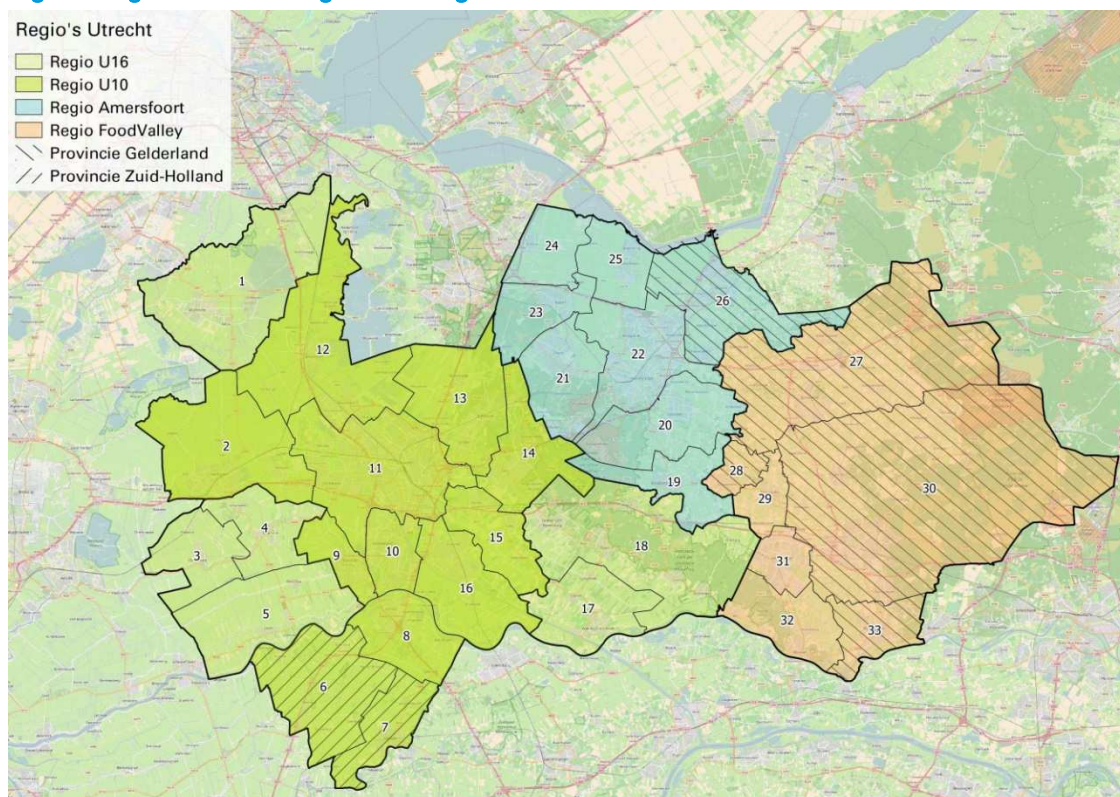
1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de tien belangrijkste kenmerken van de woningmarkt in de provincie Utrecht. Vanaf hoofdstuk 3 vertalen we die kenmerken naar de vijf belangrijkste veranderopgaven. Bij iedere veranderopgave geven we een korte inleiding, geven we een beeld van wat stakeholders in de provincie Utrecht nu al doen op dit vlak en geven we per stakeholder mogelijke oplossingsrichtingen. We sluiten ieder hoofdstuk af met de knoppen waar de provincie Utrecht mogelijk aan kan draaien om tot een oplossing te komen. In het bijlagendocument gaan we nader in op de tien belangrijkste kenmerken (bijlage A), de factsheets per gemeente (bijlage B), de factsheets per regio (bijlage C) en de woonvitaliteitsscan (bijlage D).

1.4 Regio-indeling

De provincie Utrecht heeft voor de onderstaande regio-indeling gekozen, omdat hier sprake is van de relevante woningmarktregio's. Deze kunnen afwijken van de regionale bestuurlijke regio's in de provincie Utrecht. Hierbij moet opgemerkt worden dat enkele Gelderse gemeenten deel uitmaken van de regio's Amersfoort (Nijkerk) en FoodValley (Barneveld, Ede, Scherpenzeel en Wageningen). Vooruitlopend op de fusie met Vianen tot de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden zijn de Zuid-Hollandse gemeenten Leerdam en Zederik ook opgenomen in de U10. Wanneer we in het rapport ingaan op deze specifieke regio's hebben we het altijd over de volledige woningmarktregio's, dus inclusief eventuele gemeenten in de provincies Gelderland en Zuid-Holland. In de factsheets per regio in bijlage C worden ook de regio 'Amersfoort +' (inclusief de gemeente Barneveld) en regio 'FoodValley +' (inclusief de gemeente Nijkerk) weergegeven.

Figuur 1: gehanteerde regio-indeling



| # | U16 | # | U10 | # | Regio Amersfoort | # | Regio FoodValley |
|----|---------------------|----|----------------|----|------------------|----|------------------|
| 1 | De Ronde Venen | 2 | Woerden | 19 | Woudenberg | 27 | Barneveld |
| 2 | Woerden | 6 | Zederik | 20 | Leusden | 28 | Scherpenzeel |
| 3 | Oudewater | 7 | Leerdam | 21 | Soest | 29 | Renswoude |
| 4 | Montfoort | 8 | Vianen | 22 | Amersfoort | 30 | Ede |
| 5 | Lopik | 9 | IJsselstein | 23 | Baarn | 31 | Veenendaal |
| 6 | Zederik | 10 | Nieuwegein | 24 | Eemnes | 32 | Rhemen |
| 7 | Leerdam | 11 | Utrecht | 25 | Bunschoten | 33 | Wageningen |
| 8 | Vianen | 12 | Stichtse Vecht | 26 | Nijkerk | | |
| 9 | IJsselstein | 13 | De Bilt | | | | |
| 10 | Nieuwegein | 14 | Zeist | | | | |
| 11 | Utrecht | 15 | Bunnik | | | | |
| 12 | Stichtse Vecht | 16 | Houten | | | | |
| 13 | De Bilt | | | | | | |
| 14 | Zeist | | | | | | |
| 15 | Bunnik | | | | | | |
| 16 | Houten | | | | | | |
| 17 | Wijk bij Duurstede | | | | | | |
| 18 | Utrechtse Heuvelrug | | | | | | |

2 Deel 1: tien belangrijkste Utrechtse kenmerken

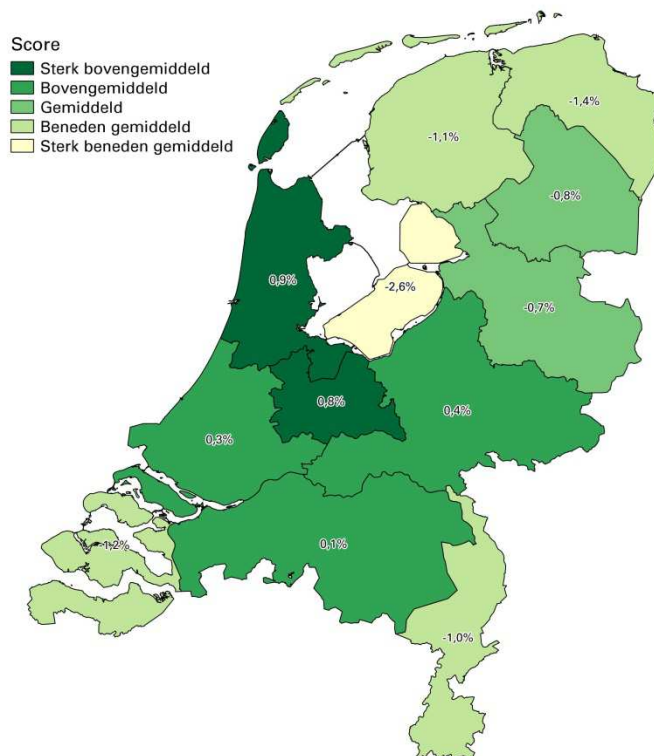
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgen de tien belangrijkste kenmerken op de woningmarkt in de provincie Utrecht. We verkennen ze stuk voor stuk, om in het volgende hoofdstuk in te gaan op de belangrijkste veranderingen. We zoomen waar mogelijk per kenmerk in op de provincie, de regio's en gemeenten. Bij de gemeenten geven we enkel de highlights, in bijlage A staat een nadere toelichting van de kenmerken per gemeente.

2.2 Kenmerk 1: woningmarkt kent hoge instroom

Gemeenten in de provincie Utrecht trekken sterk bovengemiddeld huishoudens uit andere delen van Nederland aan. In figuur 2 is te zien dat Utrecht samen met Noord-Holland het grootste vestigingsoverschot heeft. Deze instroom wordt onder meer verklaard door de aantrekkelijke woningmarkt, aanwezigheid van banen en de instroom van studenten en starters.

Figuur 2: verhuisdynamiek per provincie in periode 2011-2015



Bron: CBS (2011 t/m 2015). Bewerking Stec Groep (2017). Verhuissaldo als aandeel van inwoneraantal 2015.

Provincie: op provinciale schaal meeste instroom vanuit Noord-Holland

Als we op provinciale schaal kijken, zien we dat de meeste verhuizingen intern plaatsvinden, zie bijlage A. Dit wil zeggen binnen de provincie Utrecht. De provincie Utrecht kent daarnaast de meeste instroom vanuit de provincie Noord-Holland. De uitstroom van de provincie Utrecht vestigt zich ook het vaakst in de provincie Noord-Holland. Per saldo vestigen meer huishoudens zich in de provincie Utrecht dan dat er vertrekken.

Regio's: U10 en U16 hebben sterke relatie met Amsterdam

Op regionaal niveau zien we dezelfde ontwikkeling. In iedere regio vinden de meeste verhuizingen intern plaats. Per saldo vestigen meer huishoudens zich in de regio's dan dat er vertrekken. De regio's U10 en U16 hebben de meeste in- en uitstroom met de gemeente Amsterdam. De regio's Amersfoort en FoodValley hebbende meeste in- en uitstroom met de gemeente Utrecht. In bijlage A gaan we nader in op de cijfers op regio- en gemeenteniveau. In de factsheets per regio in bijlage C geven we daarnaast onder andere het binnenlands migratiesaldo weer.

Gemeenten: Utrecht kent ook gemeenten met een vestigingstekort

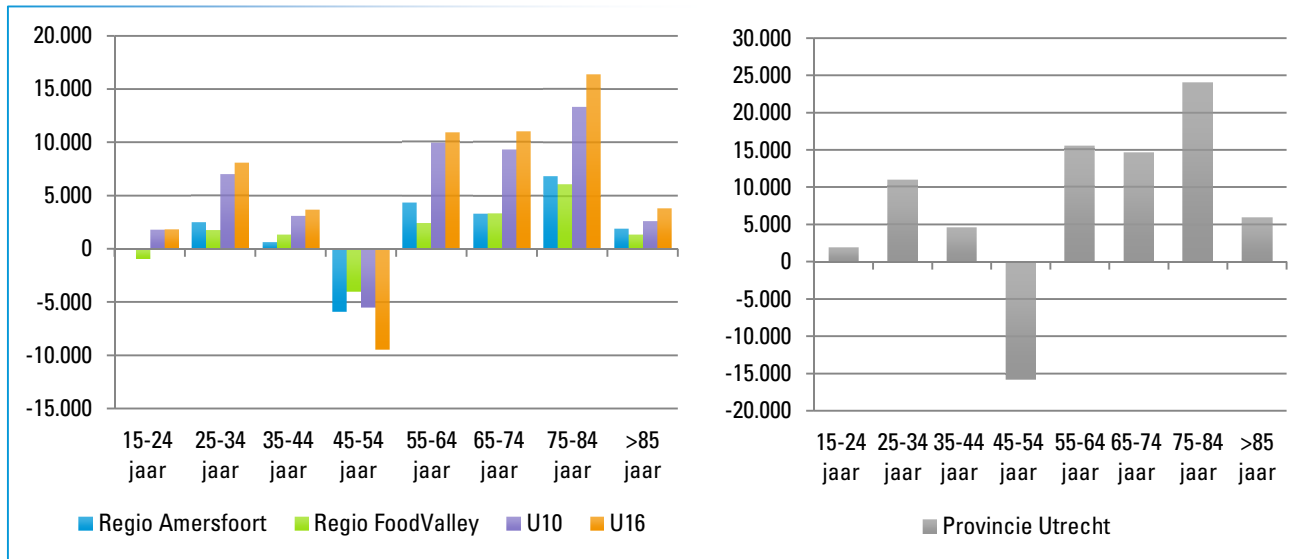
De grote gemeenten in de provincie Utrecht, zoals Amersfoort en Utrecht, hebben een vestigingsoverschot. De gemeente Amersfoort is bijvoorbeeld populair bij Utrechters en Amsterdammers. Daarnaast kennen onder andere ook Baarn en De Bilt meer in- dan uitstroom. Gemeenten met een vestigingstekort zijn onder andere IJsselstein, Utrechtse Heuvelrug en Lopik. In bijlage A gaan we nader in op de cijfers op regio- en gemeenteniveau. In de factsheets per gemeente in bijlage B geven we daarnaast onder andere het binnenlands migratiesaldo weer.

2.3 Kenmerk 2: veranderende demografie

De komende jaren is er nog volop groei in de provincie Utrecht. In de periode 2017-2027 groeit het aantal huishoudens volgens Primos 2016 nog met circa 61.750¹. Een aantal demografische trends vallen hierbij op. Zo is er sprake van een relatief sterke groei van het aantal 55-plushuishoudens (de 'ouderen van de toekomst') en in het bijzonder het aantal 75-plushuishoudens. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde (+43% 75-plussers) slaat de vergrijzing in de provincie Utrecht (+47% 75-plussers) harder toe. Tegelijkertijd zien we een afname van het aantal 45 tot 55 jarigen, zie figuur 3. Het aantal alleenstaanden neemt in dezelfde periode ook hard toe, zie figuur 4. De ontwikkelingen hebben impact op de toekomstige woningbehoefte in de provincie Utrecht: onder andere voldoende geschikte woningen voor ouderen en alleenstaanden.

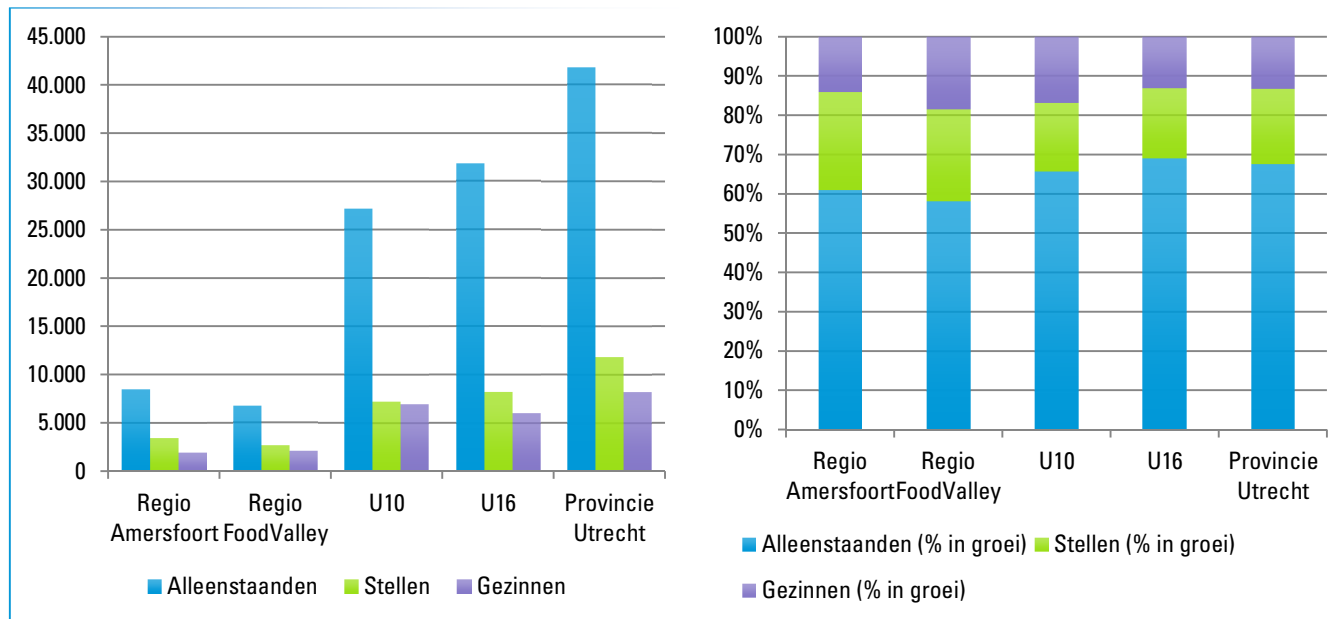
¹ Bron: Primos 2016.

Figuur 3: huishoudensontwikkeling 2017-2027 naar leeftijdsklasse*



Bron: Primos 2016. Bewerking Stec Groep (2017). *Indeling zoals in hoofdstuk 1 aangehouden.

Figuur 4: huishoudensontwikkeling 2017-2027 absoluut (L) en relatief (R) naar huishoudenstype*



Bron: Primos 2016. Bewerking Stec Groep (2017). *Regioindeling zoals in hoofdstuk 1 aangehouden.

Provincie: Utrecht groeit komende 10 jaar met circa 61.750 huishoudens

De huishoudensgroei 2017-2027 bestaat voor 39% uit huishoudens tussen 55 en 75 jaar, en eveneens 39% uit 75-plushuishoudens. Daarnaast groeit het aantal 25-34 jarigen nog substantieel (circa 14% van de totale groei). Het aantal 45-54 jarigen neemt de komende 10 jaar af met circa 15.750 huishoudens (circa -25% ten opzichte van de totale huishoudensgroei). In totaal groeit het aantal huishoudens de komende 10 jaar nog met circa 61.750. Daarvan zijn 68% alleenstaanden, 19% stellen en 13% gezinnen.

Regio's: vergrijzing treedt het hardst op in regio's Amersfoort en FoodValley

55-plushuishoudens veroorzaken de grootste groei in de regio's Amersfoort (+82% van de totale groei, 44% 75-plus) en FoodValley (+88% van de totale groei, 51% 75-plus). In de regio Amersfoort bedraagt 38% van de totale groei huishoudens tussen 55 en 75 jaar en maar liefst 44% van de totale huishoudensgroei 75-plushuishoudens. In FoodValley gaat het zelfs om respectievelijke 37% en 51% van de totale huishoudensgroei. De vergrijzing en het langer thuis blijven wonen heeft een grote impact op de woningvraag en verhuiscapaciteit, zie onderstaande box.

OUDEREN BLIJVEN LANGER ZELFSTANDIG WONEN

Onder invloed van de vergrijzing groeit het aantal ouderen de komende jaren sterk. Het kabinet wil graag dat veel van deze ouderen langer thuis blijven wonen. Verblijf in een instelling is de afgelopen jaren steeds meer beperkt tot ouderen met ernstige gezondheidsproblemen. Er zal daarom de komende jaren een extra beroep gedaan worden op de thuiszorg en mantelzorgers. Naar verwachting gaan ouderen in toenemende mate de eigen woning 'zorggeschikt' maken. Ook groepswoonvormen zijn een oplossing.

Gemeenten: Montfoort en Lopik kennen relatief gezien hardste groei eenpersoonshuishoudens

De huishoudensgroei van de 75-plussers is ten opzichte van de totale huishoudensgroei in de gemeenten De Bilt, Montfoort, Soest, Leerdam, Lopik en IJsselstein het sterkst. De groei van het aantal huishoudens in de groep tussen 55 en 75 jaar is relatief het sterkst in de gemeenten De Bilt, Houten, IJsselstein, Lopik en Soest. In de gemeenten Montfoort en Lopik is de afname van het aantal 45-54 jarigen ook het grootst. Soest kent ook een relatief grote afname van het aantal 45-54 jarigen. De groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens in Montfoort en Lopik is het grootst. In bijlage B (factsheets per gemeente) zijn deze gegevens voor alle gemeenten inzichtelijk gemaakt. Ook in bijlage D (woonvitaliteitsscan) wordt op gemeenteniveau ingegaan op de huishoudens. Daarnaast worden de gemeenten ook vergeleken op basis van woningvoorraad, vastgoedaantrekkelijkheid, economie en voorzieningen.

2.4 Kenmerk 3: op korte termijn lijkt onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar

Een confrontatie tussen de plancapaciteit volgens de provinciale planmonitor en de huishoudensontwikkeling in de komende tien jaar op basis van Primos 2016 geeft een indicatie van de toekomstige marktspanning. In de volgende figuur is deze confrontatie uitgewerkt op het niveau van de provincie Utrecht². Waar mogelijk is een uitsplitsing gemaakt naar woningsoort, prijsklasse en woningtype.

Belangrijke kanttekeningen hierbij zijn:

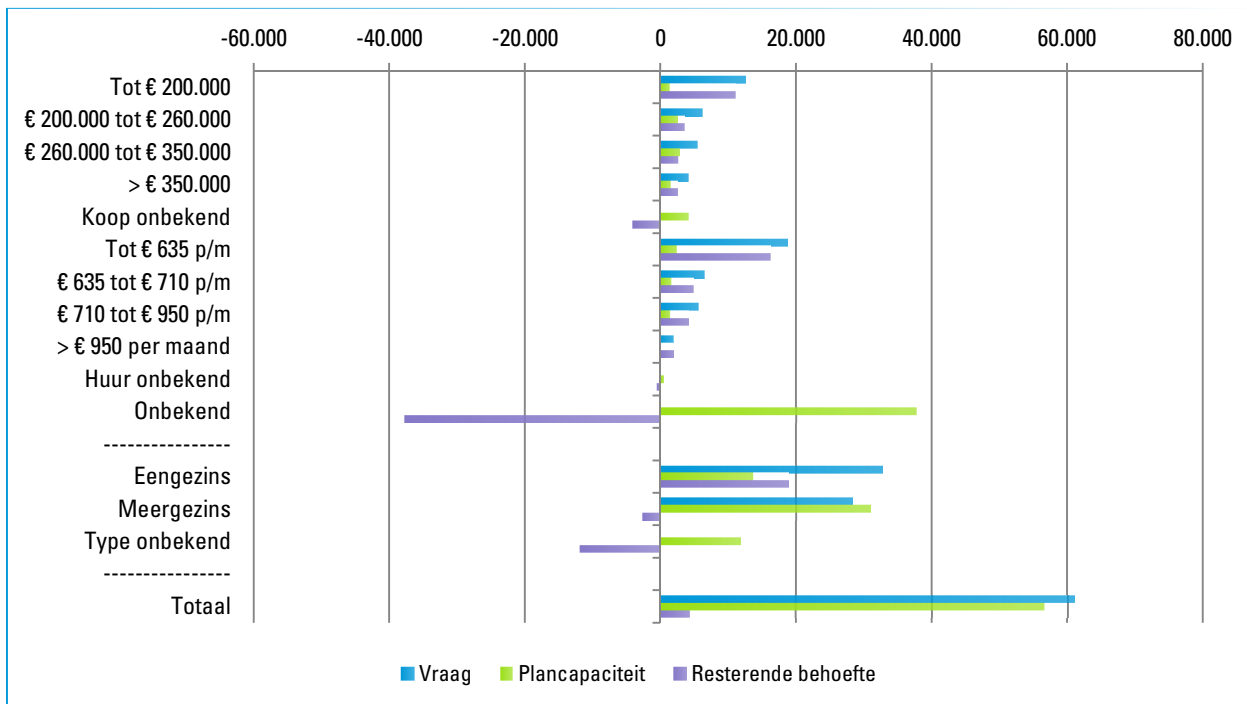
- De provinciale planmonitor wordt door de gemeenten zelf ingevuld. De volledigheid van de gegevens verschilt daardoor per gemeente. De cijfers geven hierdoor een vrij goed beeld op hoofdlijnen (aantallen woningen), op het niveau van planologische status, woningtype en prijscategorie is de informatie verre van volledig. Overigens zijn gemeenten sowieso niet op de hoogte van alle initiatieven die er in de markt zijn, dus ook het totaal aantal woningen vormt een inschatting.
- Als planologische status, woningtype of prijscategorie 'onbekend' is, kan dat enerzijds betekenen dat planuitwerking nog niet bekend is, anderzijds kan het ook betekenen dat de planuitwerking vertrouwelijk is en daardoor niet is opgegeven. Tot slot kan het ook het gevolg zijn van het onvolledige invullen van de provinciale planmonitor.

PROVINCIE UTRECHT GAAT UIT VAN PRIMOS PROGNOSES

Bij het matchen van plancapaciteit en vraag (zie figuur hierna) hebben we Primos 2016 gehanteerd, omdat de provincie ook van die prognose uitgaat. We willen overigens benadrukken dat een prognose niet op zichzelf staat en één van de instrumenten is om grip te krijgen op de woningvraag in de provincie. Vaar daarom nooit blind op één cijfer maar beschouw prognoses binnen bandbreedtes en onzekerheden.

² Van de gemeenten Leerdam en Zederik (Zuid-Holland) is geen plancapaciteit bekend/aangeleverd, deze zijn nu dus niet in de betreffende regio's en provincie totaal meegenomen. De Gelderse gemeenten zijn wel meegenomen. In bijlage C vindt u een uitsplitsing naar de vier regio's.

Figuur 5: plancapaciteit, vraag naar woningen en resterende behoefte provincie Utrecht 2017-2027³



Bron: Planmonitor Wonen (door gemeenten zelf ingevuld, peildatum: 7 juni 2017), gemeente Utrecht (peildatum: 7 augustus 2017), Primos2016 (ABF Research), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017).

DISCLAIMER

Een negatieve resterende behoefte betekent dat het aanbod (plancapaciteit) voor deze categorie de vraag (huishoudensontwikkeling) overstijgt. Er is dus sprake van een overschot. Doordat er in de 'onbekende' categorieën wel planaanbod is maar vanzelfsprekend geen vraag, zien we hier een relatief grote negatieve resterende behoefte. Deze aantallen moeten worden gezien als flexibiliteit in de plancapaciteit waarvan gebruik kan worden gemaakt om in te spelen op vraag naar woningtypen waar de vraag het aanbod overstijgt en er dus sprake is van een tekort. De negatieve resterende behoefte in de onbekende categorieën kunnen zo als het ware 'verrekend' worden met de resterende positieve behoefte aan specifieke woningtypen.

³ De gemeente Utrecht heeft een relatief groot aandeel in de totale aantallen. Daarom is voor de gemeente Utrecht gebruik gemaakt van door de gemeente zelf aangeleverde gegevens over de plancapaciteit. Deze gegevens zijn recenter en aanzienlijk completer dan de gegevens zoals ingevoerd in de Planmonitor Wonen.

Provincie: huishoudensgroei 2017-2027 overstijgt totale plancapaciteit, driekwart is planologisch hard

Als we naar de totale plancapaciteit kijken voor de periode 2017-2027 (circa 56.500 woningen) en deze afzetten tegen de huishoudensgroei volgens Primos 2016 in diezelfde periode (circa 61.000 huishoudens⁴) dan zien we een resterende behoefte naar ongeveer 4.500 woningen, zie voorgaande figuur.

Van de totale plancapaciteit in de periode 2017-2027 lijkt op basis van de huidige cijfers dat circa 77% planologisch hard⁵ is. Het gaat om grofweg 43.600 woningen. De resterende behoefte die uit de confrontatie tussen vraag en harde plancapaciteit komt, is dus nog groter. Zie bijlage A voor een verdere uitsplitsing op gemeenteniveau. Gezien de huidige druk op de Utrechtse woningmarkt is het belangrijk om zoveel mogelijk zachte plancapaciteit 'hard' te maken en dus in de tijd naar voren te halen. Des te meer omdat er (vooral bij zachte plannen) altijd een kans op het doorschuiven van plannen in de tijd en planuitval. Daarnaast is een goede monitoring van plannen cruciaal, de betrokken stakeholders (onder meer provincie, gemeenten, ontwikkelaars) moeten hierbij samenwerken.

PROVINCIE UTRECHT ACCOMMODEERT NIET VOLLEDIGE HUISHOUDENSGROEI

Belangrijke kanttekening is dat de provincie Utrecht in haar ruimtelijk beleid niet het volledig accommoderen van de geprognoseerde huishoudensgroei volgens Primos als uitgangspunt neemt. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is gekozen voor een realistisch programma, zodat overprogrammering wordt voorkomen. Het PRS woningbouwprogramma van in totaal ruim 68.000 woningen in de periode 2013-2028 is gebaseerd op de capaciteiten en plannen van gemeenten. Om de nodige flexibiliteit te houden en in te kunnen spelen op een veranderende vraag, wordt dit woningbouwprogramma iedere vier jaar herijkt. Eind 2016 heeft een recente herijking plaatsgevonden. Bij deze herijking zijn een aantal wijzigingen aangebracht, het totale programma omvat nog steeds ruim 68.000 woningen. Overigens is dit programma voor wat betreft binnenstedelijke woningbouw niet-limitatief. Dat betekent er in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren) meer woningen kunnen worden gebouwd dan is opgenomen in het PRS programma.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat uitgaande van de harde plancapaciteit versus restopgave die volgt uit het PRS (2017-2028), er een geprognoseerd tekort is van circa 5.865 woningen. Wanneer gekeken wordt naar de totale plancapaciteit (hard en zacht), dan is er geen sprake van een tekort. Daarvoor is het echter noodzakelijk om zachte plancapaciteit zo snel mogelijk hard te maken en te realiseren.

Voor zover mogelijk en bekend is de plancapaciteit 2017-2027 ook uitgesplitst naar (koop- en huur)prijsklassen en woningtypen en afgezet tegen de kwalitatieve vraag⁶. Hieruit blijkt vooral een resterende behoefte aan goedkope koopwoningen tot € 200.000 en sociale huurwoningen (voornamelijk tot met een huurprijs tot € 635). Ook in andere segmenten zien we nog een resterende behoefte. Tegelijkertijd is echter van circa 4.100 koopwoningen de prijsklasse nog niet bekend en is van ruim 37.700 woningen het woningtype nog niet bekend of als niet bekend opgegeven. Deze hoge aantallen 'onbekend' geven des te meer aan dat de cijfers op basis van de provinciale planmonitor verre van volledig zijn ingevuld door de gemeenten. Dit betekent dat hierover op dit moment maar in beperkte mate uitspraken kunnen worden gedaan. Verdere concretisering is nodig.

⁴ Het gaat om de huishoudensgroei in de huidige 26 gemeenten van de provincie Utrecht, deze komt voor de periode 2017-2027 uit op circa 61.000 huishoudens. Dit aantal wijkt licht af van de eerder vermelde 61.750 huishoudens omdat in de vraag- aanbodconfrontatie de gemeenten Leerdam en Zederik niet zijn meegenomen. Overigens wijken de aantallen af van de aantallen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, daar wordt namelijk naar de periode tot en met 2028 gekeken.

⁵ Op basis van planstatus zoals aangegeven door gemeenten zelf in de Planmonitor Wonen. **Hard** is gedefinieerd als optelsom van de volgende juridische statussen: 1A Onherroepelijk; 1B Onherroepelijk, nog uit werken; 2 Vastgesteld. **Zacht** is gedefinieerd als optelsom van de volgende juridische statussen: 3 In voorbereiding; 4A Visie; 4B Optie; Onbekend. Voor de gemeente Utrecht wijkt deze definitie af. Hier zijn plannen als **hard** gerekend als er bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden: ten minste startdocument vastgesteld, visie vastgesteld of grondexploitatie geopend.

⁶ Plancapaciteit op basis van drie databestanden: uitsplitsing naar jaren, uitsplitsing naar prijsklassen en uitsplitsing naar woningtypen. Totalen van deze bestanden wijken van elkaar af. Totale plancapaciteit 2017-2027 op basis van uitsplitsing naar jaren, verdeling naar prijsklassen en typen naar rato op basis van bestanden uitsplitsing naar prijsklassen en uitsplitsing naar woningtypen.

Bij de uitsplitsing naar woningtypen zien we op basis van de huidige cijfers een resterende behoefte aan eengezinswoningen. In totaal gaat het om circa 19.000 eengezinswoningen. Tegelijkertijd zijn er circa 2.600 meer meergezinswoningen in juridisch planaanbod opgenomen dan waar vraag naar is. Van ongeveer 11.800 woningen het type nog onbekend. Ook hier geldt weer dat de input vanuit de gemeenten verre van volledig is.

Regio's: in U10 en U16 sprake van resterende behoefte, in regio Amersfoort lijkt in evenwicht

Zoomen we in op de regio's dan zien we een duidelijk verschil tussen de U10 en U16 enerzijds en de regio's Amersfoort en FoodValley anderzijds. Voor de U10 en U16 zien we een resterende behoefte van respectievelijk circa 2.250 tot 4.450 woningen, terwijl op basis van de totale plancapaciteit in de regio Amersfoort vraag en aanbod in balans lijken te zijn. Op basis van de huidige cijfers lijkt er in FoodValley juist een overschot aan plancapaciteit van circa 3.550 woningen. Belangrijke kanttekening hierbij is, is dat de gemeente Wageningen volgens Primos 2016 in de periode 2017-2017 met circa 30 huishoudens afneemt, zie bijlage A voor een nadere toelichting. Verder ligt het aandeel harde plancapaciteit in de regio FoodValley (67%) aanzienlijk hoger dan in de andere regio's (46 tot 50%). Bij de gemeente Utrecht is er geen uitsplitsing naar woningtype en prijsklasse mogelijk, het ontbreken van deze gegeven heeft relatief een grote impact op de cijfers van regio's U10 en 16.

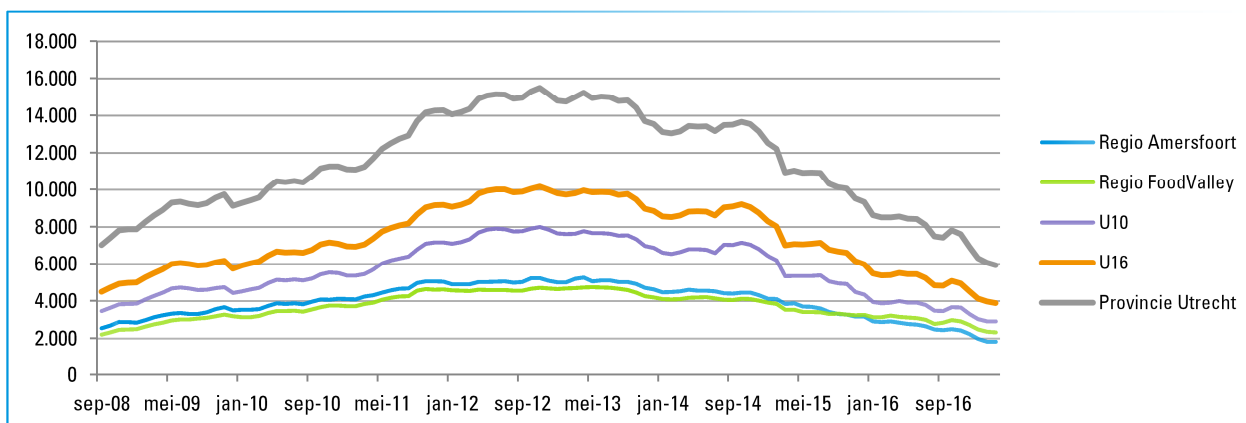
Gemeenten: gemeente Stichtse Vecht kent grootste resterende behoefte

De situatie en het beschikbare detailniveau van de plancapaciteit verschilt sterk per gemeente (zie bijlage A). In totaal lijkt er in 20 gemeenten een resterende behoefte en in 11 gemeenten een overschot op basis van de totale plancapaciteit. De resterende behoefte is op basis van de huidige cijfers het grootst in de gemeente Stichtse Vecht (circa 1.670 woningen), het overschot lijkt het grootst in de gemeente Utrecht (circa 3.970 woningen).

2.5 Kenmerk 4: koopwoningmarkt onder druk

De koopwoningmarkt in de provincie Utrecht staat onder hoge druk. Vanaf medio 2013 stijgen de prijzen en daalt het aanbod. Oorzaken hiervan zijn onder meer de stijgende koopkracht, groeiende werkgelegenheid, stijgend consumentenvertrouwen en lage rentes. Binnen de provincie begon de aantrekkende koopwoningmarkt vooral in de gemeente Utrecht, door een gebrek aan aanbod stijgen ook de prijzen in omliggende gemeenten. Hierdoor komt de betaalbaarheid voor onder meer starters en middeninkomens in gevaar.

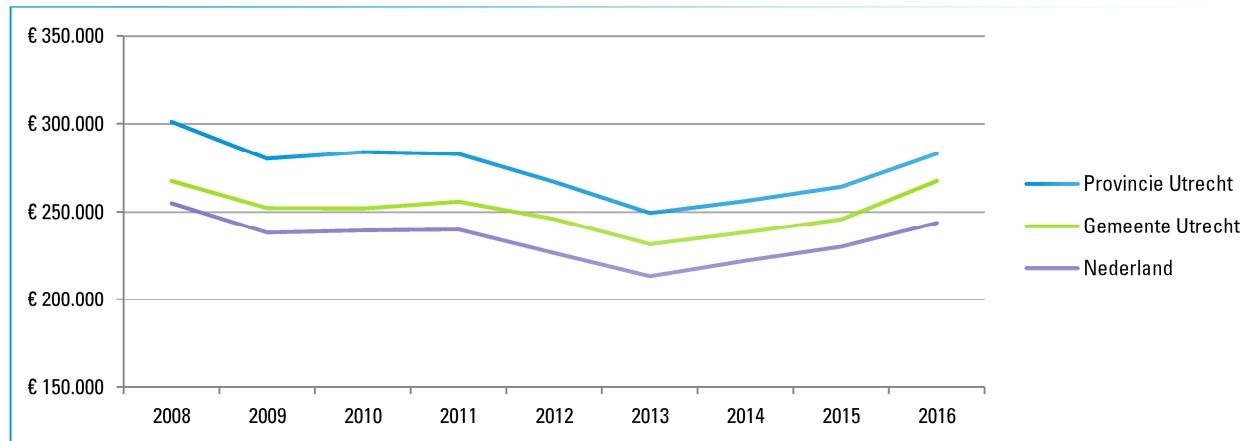
Figuur 6: koopwoningaanbod in periode september 2008-maart 2017



Bron: Huizenzoeker.nl (2017). Bewerking Stec Groep (2017).

Zoals bovenstaande figuur aantoont, wordt het aanbod van woningen steeds schaarser. Vooral het aanbod van goedkope woningen droogt op, deze zijn al 'uit de markt'. In dit perspectief moeten ook de stijgende verkoopprijzen in onderstaande figuur worden gezien.

Figuur 7: gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen in periode 2008-2017



Bron: CBS Statline (2017). Bewerking Stec Groep (2017).

Provincie: koopwoningaanbod in provincie met 62% gedaald, gemiddelde prijzen met 13% gestegen

Op het punt waarin de woningmarkt het meest gestagneerd was, in november 2012, stonden er in de provincie Utrecht circa 15.484 woningen te koop. In maart 2017 waren dit er nog zo'n 5.926, een lager aantal dan voor de crisis. Het gaat om een afname van 62%. De laagste gemiddelde verkoopprijs in de provincie Utrecht lag in 2013 op circa € 249.500. In 2016 lag dit op circa € 283.000, een stijging van +13%. De relatief hoge prijzen maken de koopmarkt in combinatie met onder andere strengere hypotheekvoorschriften en minder vaste contracten minder bereikbaar voor veel doelgroepen.

Regio's: U10, U16 en Amersfoort meer in de lift dan FoodValley

De regio's U10, U16 en Amersfoort kennen over de periode november 2012-maart 2017 een afname van circa 65% van het aantal woningen dat te koop stond. De regio FoodValley kent een afname van circa 50%.

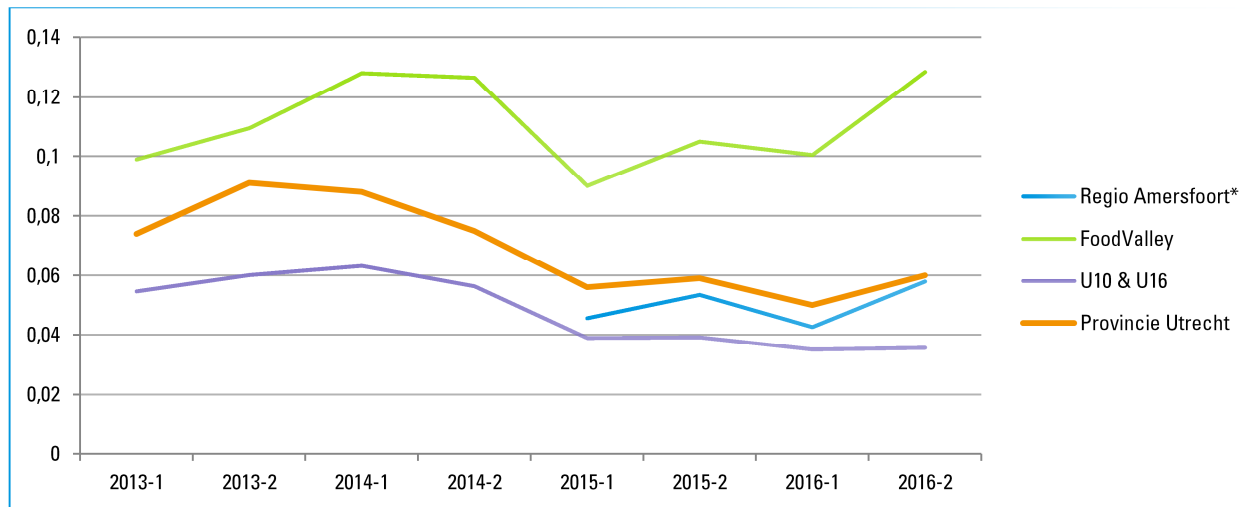
Gemeenten: Utrecht, Amersfoort en Eemnes kennen grootste afname aanbod

De gemeenten Utrecht (-80%) en Amersfoort (-75%) hebben de grootste afname van het aantal woningen dat te koop stond in de periode november 2012-maart 2017. In De Bilt ligt de gemiddelde verkoopprijs het hoogst op circa € 385.000. Nieuwegein kent de laagste gemiddelde verkoopprijs, € 212.500. In de meeste gemeenten ligt de gemiddelde verkoopprijs nog niet op het niveau van 2008. Alleen in Utrecht, De Ronde Venen en Bunnik is dit het geval. Het dieptepunt van gemiddelde verkoopprijzen lag in de meeste gemeenten in de periode 2013-2014. Sindsdien stijgt de gemiddelde verkoopprijs in nagenoeg alle gemeenten weer.

2.6 Kenmerk 5: afnemende slaagkansen sociale huur

Mede door de hoge woningdruk in de provincie Utrecht, groeit ook de druk op de sociale huurwoningmarkt. Corporaties zijn de laatste jaren fors minder gaan bouwen en tegelijkertijd hebben ze sinds 2011 te maken met een maximale inkomensgrens voor de sociale huur. Mede hierdoor loopt het aantal verhuringen terug. Een goede graadmeter voor de druk op de sociale huurmarkt is de ontwikkeling van de slaagkansen. De slaagkans is het aantal gepubliceerde woningen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden, zie figuur 8.

Figuur 8: ontwikkeling slaagkansen sociale huurwoningen⁷



Bron: Woningnet (2017), via woningmarktmonitor Provincie Utrecht. Bewerking Stec Groep (2017). *Slaagkansen sinds aangepaste regio-indeling in 2015 om vertekening van de cijfers te voorkomen.

Grosso modo zien we een daling in de slaagkansen in de provincie, met een kleine stijging in het tweede kwartaal van 2016. Fluctuaties ontstaan onder andere door de instroom van vergunninghouders en (ontbreken van) doorstroming. Daardoor stijgt het aantal woningzoekenden ten opzichte van de beschikbare voorraad.

Provincie: slaagkansen sociale huurwoning in provincie gedaald naar circa 6%

In de provincie Utrecht lag de slaagkans voor een sociale huurwoning in het tweede deel van 2013 op circa 9%. Drie jaar later, in het tweede deel van 2016, is deze slaagkans gedaald naar zo'n 6%.

Regio's: FoodValley kent hoogste slaagkansen sociale huurwoning

De slaagkansen voor een sociale huurwoning zijn in de regio's U10 en U16 in de periode 2013-2016 gedaald. De slaagkansen in de regio FoodValley stegen licht. In het tweede deel van 2013 was de slaagkans 11% ten opzichte van 13% in het tweede deel van 2016.

Gemeenten: slaagkansen Utrecht daalden het hardst, Rhenen en Veenendaal positief

De slaagkansen in de gemeente Utrecht daalden het meest. In het tweede deel van 2013 waren de slaagkansen 13%, in het tweede deel van 2016 was dit nog 6%. Een afname van 7%. In dezelfde periode namen de slaagkansen voor sociale huur in Rhenen en Veenendaal juist toe met 2%.

2.7 Kenmerk 6: middeninkomens in de knel

Het gat tussen sociale huur en koop wordt steeds groter. Een groeiende groep huishoudens valt tussen wal en schip. Aan de ene kant wordt de huurwoningmarkt minder goed bereikbaar door onder andere Europese inkomensgrenzen bij sociale huurwoningen en strenge inkomenseisen bij vrijesectorhuurwoningen. Aan de andere kant stijgen de koopwoningprijzen en worden er steeds strengere eisen gesteld aan het verkrijgen van een hypotheek. Voornamelijk de middeninkomens⁸ zijn hiervan de dupe. Onderstaande tabel geeft het aandeel koopwoningen weer dat financieerbaar is per inkomensklasse. Hierbij valt op dat de koopwoningmarkt in de provincie Utrecht over de gehele line minder goed betaalbaar is dan gemiddeld in Nederland. Daarnaast zien we een belangrijk verschil tussen de gemeente Utrecht enerzijds en de provincie Utrecht en Nederland als geheel anderzijds.

⁷ Voor deze figuur zijn cijfers uit de provinciale woningmarktmonitor gebruikt, er zijn dus geen gegevens bekend van Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. Daarnaast ontbreken ook gegevens van Baarn en Renswoude. Overigens geeft Woningnet niet een compleet beeld van alle verhuuringen, maar het geeft wel de trend weer.

⁸ Onder middeninkomens verstaan we huishouden met een jaarinkomen van € 36.166 tot € 40.349 (prijspeil 2017).

Zowel op provinciaal als op nationaal niveau zien we een (lichte) verbetering in financierbaarheid tussen 2009 en 2015 voor nagenoeg alle inkomensklassen. Voor de gemeente Utrecht zien we juist dat de financierbaarheid in dezelfde periode is teruggelopen voor alle inkomensgroepen.

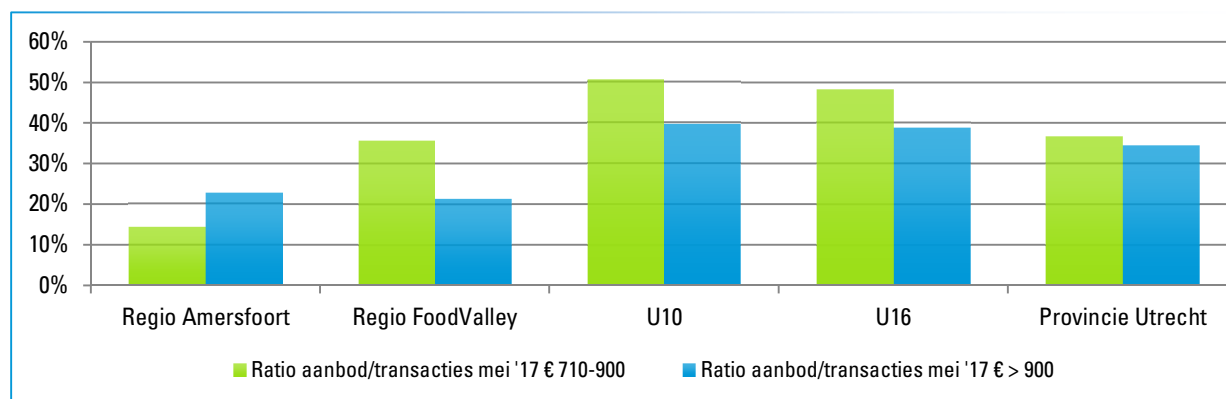
Tabel 1: aandeel koopwoningen dat financierbaar is per inkomensklasse

| | Lage inkomens | | Lage middeninkomens | | Hoge middeninkomens | | Hogere inkomens | |
|-------------------|---------------|------|---------------------|------|---------------------|------|-----------------|------|
| | 2009 | 2015 | 2009 | 2015 | 2009 | 2015 | 2009 | 2015 |
| Provincie Utrecht | 0% | 0% | 1% | 4% | 6% | 12% | 66% | 72% |
| Gemeente Utrecht | 1% | 1% | 10% | 6% | 21% | 17% | 77% | 74% |
| Nederland | 2% | 3% | 10% | 16% | 22% | 32% | 73% | 78% |

Bron: ASRE (2015), op basis van WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017).

De provincie Utrecht kent een vrijesectorhuurwoningmarkt die gekenmerkt wordt door een hoge marktdynamiek. De nadruk ligt op het segment vanaf € 900. In dit segment is de verhouding tussen het aantal transacties (circa 1.520 woningen) versus het huidige aanbod (circa 560 woningen) het scherpst, wat duidt op een hoge doorloop en dynamiek. Zie onderstaande figuur en box. In het segment tussen € 710 en € 900 is de verhouding circa 2.160 woningen (transacties) versus circa 740 woningen (huidige aanbod).

Figuur 9: marktdynamiek middeldure en dure huursegment



Bron: Funda (mei 2017). Bewerking Stec Groep (2017).

UITLEG FIGUUR MARKTDYNAMIEK

Bovenstaande figuur toont de marktdynamiek binnen het vrijesectorhuursegment. In iedere regio delen we het beschikbare aanbod in een prijssegment op Funda door het aantal transacties in het afgelopen jaar. Een laag percentage duidt op een hoge doorloop en veel dynamiek. Een hoog percentage betekent juist relatief weinig marktdynamiek.

Provincie: verschuiving van de markt naar steeds duurdere huurwoningen

Op provinciaal niveau is de marktdynamiek in het segment tussen € 710 en € 900 zo'n 37%. In het segment vanaf € 900 gaat het om 34%. We zien wel een verschuiving waarbij steeds meer transacties plaatsvinden in het segment vanaf € 900. Het middensegment – tussen € 710 en € 900 – lijkt steeds moeilijker bereikbaar.

Regio's: vrijesectorhuur vooral in U10 en U16 moeilijk toegankelijk

Binnen de provincie Utrecht verschilt de situatie sterk per regio. Huishoudens komen vooral moeilijk aan een vrijesectorhuurwoning tussen € 710 en € 900 in de U10 en U16, ondanks de ingezette inhaalslag in de oplevering van vrijesectorhuurwoningen in de gemeente Utrecht. In de regio's Amersfoort (met uitzondering van de gemeente Amersfoort zelf) en FoodValley is dit segment juist ruimer.

Gemeenten: overal vraag naar vrijesectorhuur, omvang verschillend

Gemeenten met een hoge druk op de vrijesectorhuurmarkt zijn onder andere Amersfoort, Baarn, De Bilt, IJsselstein en Woerden (zie bijlage A). In Stichtse Vecht zien we juist een relatief ontspannen markt. In de gemeente Utrecht zien we een sterke stijging van de populariteit van vrijesectorhuur. Het aantal transacties nam sterk toe (+60%), vooral in het segment vanaf € 900 (+95%). Dat komt mede door het tekort aan aanbod in het segment tot grofweg € 900.

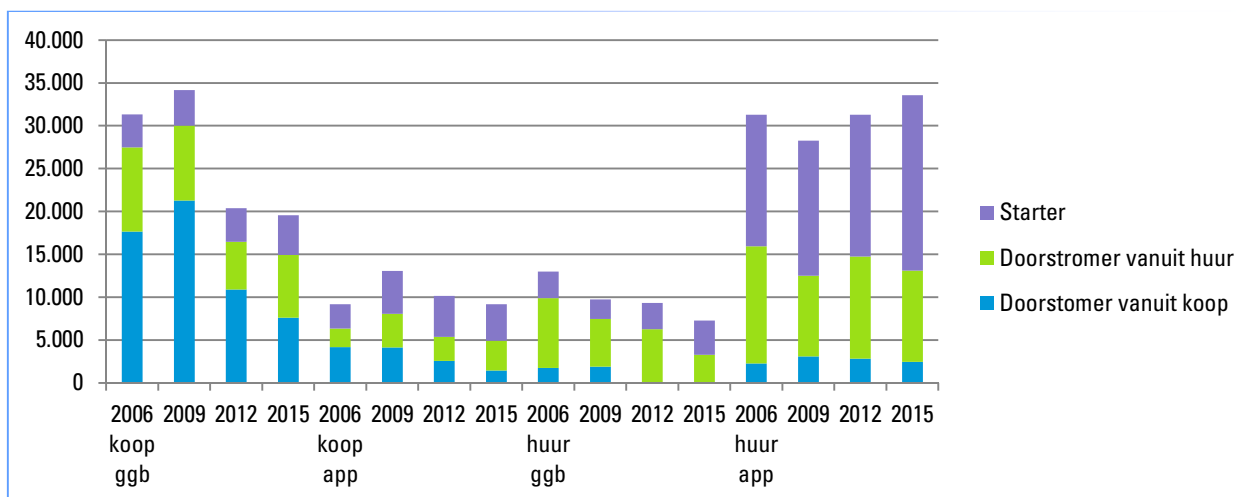
2.8 Kenmerk 7: gebrek aan doorstroming

De doorstroming op de Utrechtse woningmarkt stagneert, mede waardoor zowel de koopmarkt als de huurmarkt op slot zitten. De provincie kent een hoge instroom van nieuwe huishoudens, wat zorgt voor dalend woningaanbod en stijgende woningprijzen. Het is van groot belang dat de Utrechtse huishoudens voldoende keuzemogelijkheden hebben om een volgende stap in hun wooncarrière te maken. Voorwaarde hiervoor is dat er voldoende betaalbaar en geschikt aanbod is.

Onderstaande figuur laat zien dat de doorstroming de afgelopen jaren richting alle segmenten is gestagneerd, op huurappartementen na. Grondgebonden woningen (huur en koop) en koopappartementen zijn minder goed bereikbaar geworden, onder meer door afname nieuwbouwaanbod, passend toewijzen bij corporaties en strengere hypotheeknormen. Bij huurappartementen zien we een toegenomen instroom van starters. Vermoedelijk komen zij relatief moeilijk aan een woning in andere segmenten.

De doorstroming van kopers is de afgelopen jaren door de crisis (denk aan woningen die 'onder water' stonden) sterk afgenomen, waardoor relatief weinig aanbod op de markt kwam. Bovendien stromen kopers vaak ook weer door naar een koopwoning en niet naar een huurwoning. Nu de woningmarkt aantrekt, komt mogelijk de doorstroming in het koopsegment weer meer op gang, waardoor ook in andere segmenten beweging ontstaat.

Figuur 10: provinciale* verhuizingen afgelopen twee jaar naar woningtype en woningmarkthandeling



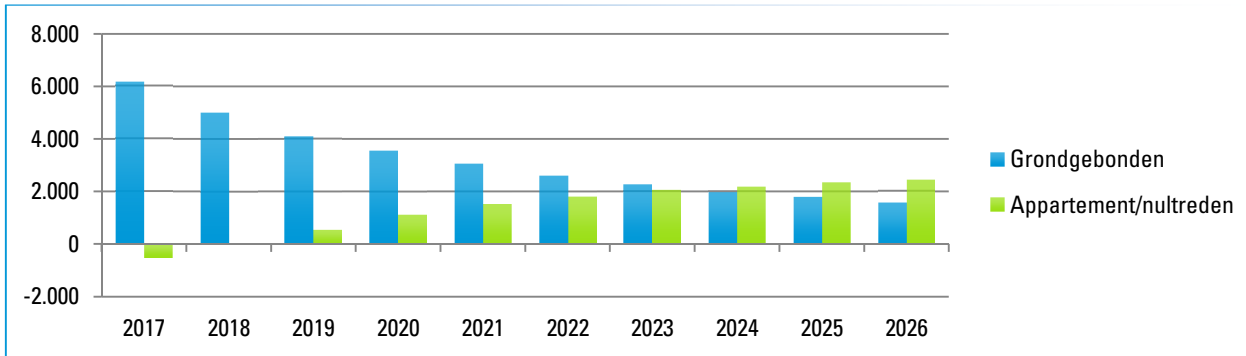
Bron: Woononderzoek Nederland (2006 t/m 2015). Cijfers op regio- en gemeenteniveau zijn niet beschikbaar.

Opgave van grondgebonden woningen in alle regio's

In alle vier de regio's is er op korte termijn vooral een opgave voor reguliere grondgebonden woningen. Dat blijkt uit het Stec-woningmarktsimulatiemodel, waarin we de woningmarktopgave indicatief in beeld brengen op basis van het ideaalscenario dat ieder huishouden invulling zou kunnen geven aan haar woonvoorkeur. Onderstaande figuur toont de jaarlijkse opgave voor de U16-regio (zie bijlage C voor de overige regio's). De opgave voor (betaalbare) reguliere grondgebonden woningen is hier vooral op korte termijn sterk. Op langere termijn groeit de opgave voor appartementen en nultredenwoningen, onder meer vanwege de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de vergrijzing.

Ouderen verlaten hun grondgebonden woning waardoor meer aanbod vrijkomt voor jonge gezinnen. Anderzijds groeit daardoor de opgave appartementen of geschikte woningen voor ouderen (onder andere nultredenwoningen).

Figuur 11: Stec-woningmarktsimulatiemodel* U16-regio



Bron: Stec Groep (2017). *Het Stec-woningmarktsimulatiemodel is een vraaggestuurd model dat uitgaat van volledige keuzevrijheid. Het moet daarom als indicatief worden beschouwd.

UITLEG STEC-WONINGMARKTSIMULATIEMODEL

Het woningmarktsimulatiemodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON2015). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Zo is er in 2017 een tekort aan ruim 6.000 grondgebonden woningen en een licht overschot aan appartementen/nultredenwoningen. Na verloop van tijd neemt het tekort aan grondgebonden woningen sterk af.

Het woonsimulatiemodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

2.9 Kenmerk 8: kansen voor transformatie

Er is volop transformatiepotentie om extra woningen binnenstedelijk op te vangen, zo blijkt onder meer uit recent onderzoek van het PBL. In de studie is de transformatiepotentie voor een hoog en laag groeiscenario⁹ uitgerekend. Uit het lage groeiscenario blijkt dat in de provincie Utrecht 19-47% van de realiseerbare woningbouwopgave in bestaand gebouw gebied kan worden ingevuld in de periode tot 2050. In een hoog groeiscenario gaat het in de provincie Utrecht om 63-100%. De potentie zit naast de transformatie van leegstaande panden ook vooral in de schaa sprong naar transformatie van on(der)benutte terreinen en gebieden: een gebiedsgerichte aanpak. Zo'n aanpak leidt tot spin-off-effecten, genereert synergie en versterkt integraal een gebied. Daarbinnen vindt vervolgens transformatie, herontwikkeling, inbreiding en sloop-nieuwbouw plaats.

De grootste knelpunten bij transformatie zijn de hoge kosten (zowel in het proces als in de constructie) en complexiteit van de projecten. Ook de mindset van diverse stakeholders belemmert de kansen van transformatie. Het proces vereist geduld en goede afstemming van stakeholders. Daarbij is iedere transformatie maatwerk, waardoor schaalvoordelen beperkt zijn. Het faciliteren hiervan is een opgave voor verschillende stakeholders. Het is van groot belang dat meer kennis wordt opgedaan met transformatie en dat succesvolle cases (en bijbehorende kennis) breed worden gedeeld.

Op gebouwniveau zijn winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed kansrijk voor transformatie

In de onderstaande tabel zetten we de kansen ten aanzien van transformatie op gebouwniveau op een rij. Deze cijfers zijn een indicatie, maar geven al een goed beeld van de mogelijkheden en potentie (per vastgoedsegment). Daarnaast is het belangrijk om alert te zijn op (toekomstige) transformatiemogelijkheden, we verwachten dat er meer kansen zijn die stakeholders nu in het vizier hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's).

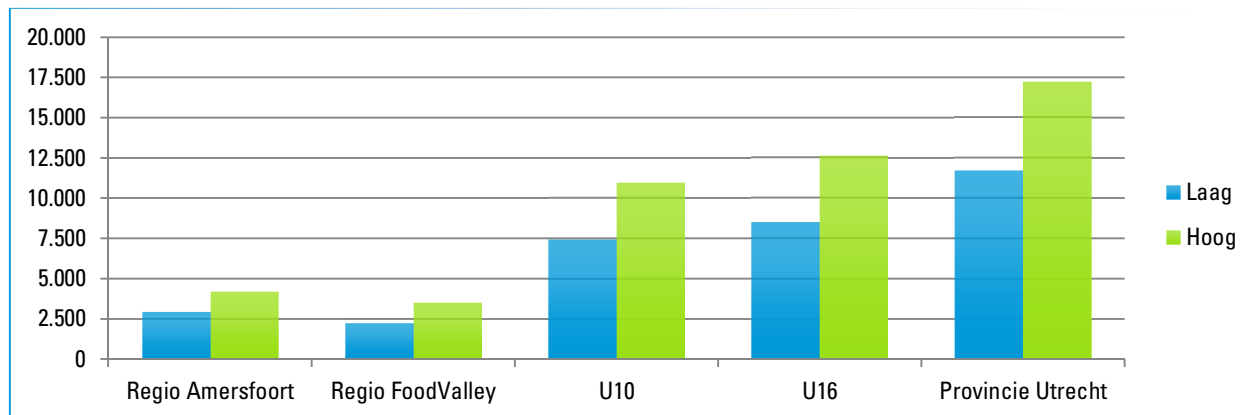
Tabel 2: indicatie leegstaand vastgoed en transformatiepotentie in provincie Utrecht

| Type vastgoed | Leegstand (m ²) | Omzetbaar (afhankelijk van locatie en kenmerken pand) | Aantal woningen (70-80 m ²) |
|---------------------------------|-----------------------------|---|---|
| Kantoren | 1.170.000 | 30-40% | 4.680 tot 6.240 |
| Winkels | 410.000 | 40-50% | 2.185 tot 2.735 |
| Bedrijfsruimte | 1.934.000 | 10-20% | 2.580 tot 5.155 |
| Maatschappelijk vastgoed | | | |
| <i>Gezondheia</i> | 104.000 | 30-40% | 415 tot 555 |
| <i>Onderwijs</i> | 235.000 | 30-40% | 940 tot 1.250 |
| <i>Sport</i> | 23.000 | 30-40% | 90 tot 120 |
| <i>Bijeenkomst</i> | 246.000 | 25-35% | 820 tot 1150 |
| Totaal | 4.121.000 | | 11.710 tot 17.205 |

Bron: CBS (2017). Bewerking Stec Groep (2017).

⁹ Op basis van de Welvaart en Leefomgeving (WLO) scenario's van het CPB. Het hoge scenario combineert relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei (2%). In het lage scenario is de demografische ontwikkeling en economische groei beperkter (1%).

Figuur 12: indicatie transformatiepotentie aantal woningen in provincie Utrecht



Bron: CBS (2017). Bewerking Stec Groep (2017).

Provincie: volop transformatiemogelijkheden in provincie Utrecht

Vooral in de kantoren-, winkel- en onderwijsvoorraad liggen transformatiemogelijkheden. Hier staan relatief veel vierkante meters leeg en/of is de omzetbaarheid naar woningen groot. Ook in de bedrijfsruimtevoorraad zit transformatiepotentie, maar deze is sterk afhankelijk van het type industrie dat hier was gevestigd.

Regio's: vooral transformatiemogelijkheden in U10 en U16

De meeste transformatiemogelijkheden liggen in de U10 en U16. De leegstandspercentages zijn hier (relatief) hoog, vooral in de winkel- en maatschappelijke voorraad. In de regio Amersfoort en FoodValley is de leegstand relatief beperkt, waardoor minder transformatiemogelijkheden voorhanden zijn.

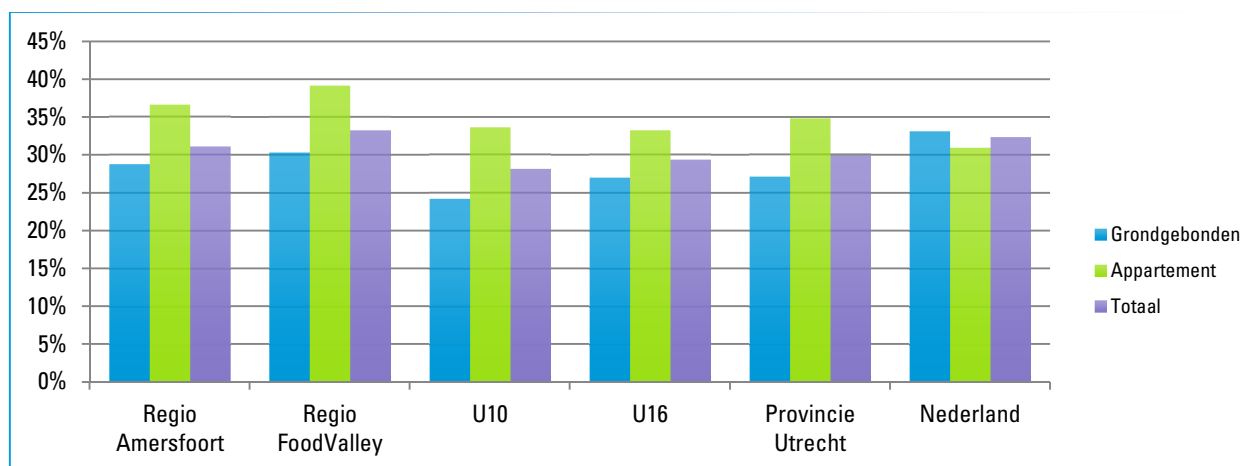
Gemeenten: Utrecht en Amersfoort kennen hoogste transformatiepotentie

Hoewel in de gemeenten Utrecht en Amersfoort niet per definitie meer transformatiekansen liggen dan in de rest van de provincie zijn de kansen in deze gemeenten wel meer voor de hand liggend. Door de relatief grote druk op de woningmarkt in deze plaatsen is transformatie hier financieel makkelijker haalbaar.

2.10 Kenmerk 9: risico's in bestaande voorraad

Het is belangrijk om meer gevoel te krijgen bij de bestaande voorraad in de provincie Utrecht en de aanwezige kansen en risico's. Om de potentiële risico's in beeld te brengen, kan onder meer naar bouwjaar gekeken worden. In onderstaande figuur hebben we in beeld gebracht welk aandeel van de Utrechtse woningvoorraad een bouwjaar heeft tussen 1945 en 1975. In de praktijk blijken deze woningen het minst courant¹⁰. In een deel van deze voorraad ontstaan de komende jaren mogelijk risico's, aangezien deze woningen nog maar beperkt aansluiten bij de toekomstige woningvraag. Het gaat hierbij voornamelijk om gestapelde bouw, zie figuur 13. De incurantheid heeft onder meer betrekking op: locatie, bouwjaar, woningtype, (energetische) kwaliteit, oppervlakte en levensloopbestendigheid. Een nadere analyse is noodzakelijk, aangezien op basis van deze cijfers bijvoorbeeld geen onderscheid kan worden gemaakt naar bijvoorbeeld gerenoveerde woningen.

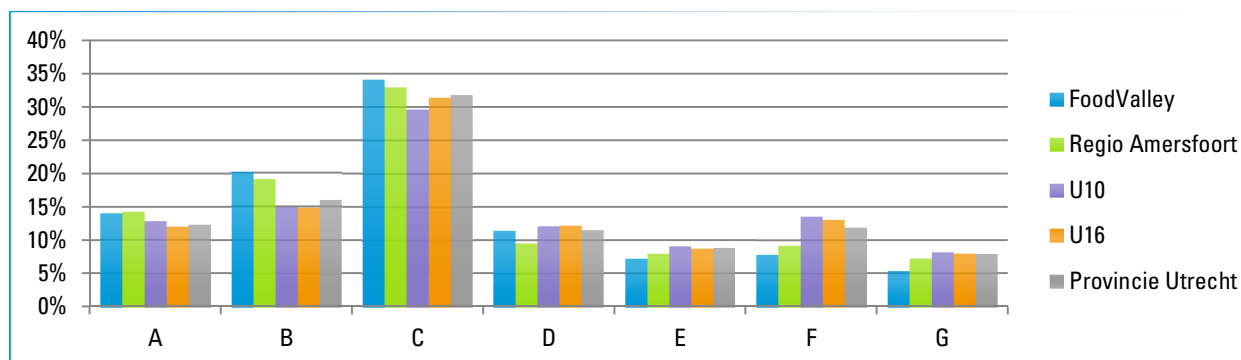
Figuur 13: aandeel woningen met bouwjaar 1945-1975 in totale woningvoorraad



Bron: CBS Statline (2016). Bewerking Stec Groep (2017).

Een andere graadmeter is het energielabel van een woning. In de onderstaande figuur staat een verdeling van de Utrechtse woningvoorraad naar energielabels. Eén van de belangrijkste uitdagingen bij verduurzaming van de woningvoorraad is in hoeverre particulieren bereid zijn om te investeren in hun eigen woning. Door het bouwbesluit wordt nieuwbouw overigens al duurzaam gebouwd. De huidige EPC-norm¹¹ ligt op 0,4; in 2020 moet de norm naar 0.

Figuur 14: verdeling Utrechtse woningvoorraad naar energielabels¹²



Bron: Energielabeldatabase 2016, via woningmarktmonitor Provincie Utrecht.

¹⁰ Dit blijkt tevens uit onderzoek van het CPB (2010).

¹¹ Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC): de maat van energiezuinigheid van de woning/utiliteitsgebouwen.

¹² Voor deze figuur zijn cijfers uit de provinciale woningmarktmonitor gebruikt, er zijn dus geen gegevens bekend van Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen.

Provincie: circa 28% gehele Utrechtse woningvoorraad heeft energielabel A of B

Op schaal van de provincie Utrecht is het aantal appartementen in bouwjaar 1945-1975 (35%) bovengemiddeld hoog in vergelijking met het landelijk gemiddelde (31%). Als we naar de gehele Utrechtse woningvoorraad kijken, dan zien we dat in 2016 zo'n 28% een energielabel A of B had.

Regio's: appartementenvoorraad FoodValley risicovol, hele voorraad wel energiezuinig

De regio FoodValley heeft relatief gezien een hoog aandeel appartementen uit de periode 1945-1975. De appartementenvoorraad in de overige regio's is ook bovengemiddeld verouderd, maar in mindere mate. Kijkende naar de energielabels heeft de regio FoodValley gemiddeld het hoogste aandeel woningen met een energielabel A of B (34%), daarna volgt Amersfoort met 33%. De regio's U10 (28%) en U16 (27%) hebben relatief gezien het laagste aandeel woningen met een energiezuinig energielabel.

Grote onderlinge verschillen in courantheid gemeentelijke woningvoorraad

In de gemeente Soest bestaat 25% van de totale voorraad uit woningen uit de bouwperiode 1945-1975. Het gaat vooral om appartementen, meer dan de helft (61%) van de appartementen is van 1945-1975. In de gemeente Scherpenzeel heeft 40% van de totale voorraad een bouwjaar tussen 1945-1975. Het aandeel appartementen met bouwjaar 1945-1975 is hier relatief klein, namelijk 5% ten opzichte van 45% in het grondgebonden segment.

Gemeenten als IJsselstein (44%), Houten (34%), Eemnes (40%) en Amersfoort (39%) scoren relatief hoog op het aandeel woningen met een energielabel A of B. Op basis van de beschikbare cijfers hebben gemeenten als De Bilt (13%), Baarn (17%), Bunnik (18%) en De Ronde Venen (18%) relatief gezien het laagste aandeel woningen met een energiezuinig energielabel.

2.11 Kenmerk 10: gebrek aan focus op leef- en woonkwaliteit

In het verleden investeerden woningcorporaties op grote schaal in de leef- en woonkwaliteit van (kwetsbare) wijken en buurten. Bijvoorbeeld via wijkvernieuwingprogramma's, maar ook door middel van hun toewijzingsbeleid (huisvesten van hogere inkomens in relatief goedkope huurwoningen). Onder meer door de herziene Woningwet en maatregelen als de verhuurdersheffing investeren corporaties momenteel minder in leef- en woonkwaliteit. En dat terwijl corporaties een belangrijke rol spelen in de ondersteuning van kwetsbare wijken, zie onderstaande box. Op dit moment zijn hier nog geen grote problemen, maar de verwachting is dat dit op korte termijn wel het geval kan zijn. Er zijn met name urgente zorgen over de gevolgen van het passend toewijzen, namelijk dat er een (te) hoge instroom van kwetsbare huurders plaatsvindt in kwetsbare wijken met veel goedkopere huurwoningen waar al leefbaarheidsproblemen zijn.

'CORPORATIES SPELEN BELANGRIJKE ROL IN LEEFBAARHEID'

Uit onderzoek van TU Delft is gebleken dat corporaties een belangrijke rol spelen in de ondersteuning van kwetsbare wijken. Zij dragen bij aan wijkvernieuwingactiviteiten en hebben intensieve relaties met zowel actoren in de wijk als op overheidsniveau. Het stopzetten van activiteiten op dit gebied vormt daardoor een potentieel risico. De controle en mogelijkheid tot interventie neemt door het terugtrekken van corporaties af, waardoor sociale problematiek mogelijk toeneemt. Vooral wijken met een eenzijdig woningaanbod, gericht op de laagste inkomens, vormen een risico.

Het verhoogde risico op leefbaarheidsafname hangt samen met het beleid van scheiden van wonen en zorg. Hierdoor belanden mensen met een zorgbehoefte in een reguliere (sociale huur)woning in plaats van in een zorgvoorziening. Als gevolg hiervan zien corporaties een toename van overlast door verwarde personen in hun buurten. Als corporaties niet de mogelijkheid hebben deze problematiek aan te pakken (en zorginstellingen het ook niet doen) beïnvloedt dit de leefbaarheid in negatieve zin.

3 Deel 2: veranderopgaven tot 2025

3.1 Aanpak bij deel 2

Op basis van de belangrijkste tien kenmerken werken we in deel 2 van het position paper de vijf belangrijkste veranderopgaven tot 2025 uit:

- veranderopgave 1: plancapaciteit en doorstroming bevorderen;
- veranderopgave 2: kansen lage- en middeninkomens vergroten;
- veranderopgave 3: transformatie en inbreiding stimuleren;
- veranderopgave 4: flexibiliteit vergroten;
- veranderopgave 5: verduurzaming bevorderen.

Oplossingsrichtingen per veranderopgave

In de volgende hoofdstukken zoomen we aan de hand een krachtenveldanalyse in op wat stakeholders (buiten de provincie om) zouden kunnen doen om bij te dragen aan de verschillende veranderopgaven. Om de rollen van de verschillende stakeholders in kaart te brengen maken we gebruik van de Mendelow's-matrix. Hierbij worden stakeholders ingedeeld op basis van twee variabelen:

1. Welke invloed heeft de stakeholder op het thema?
2. Hoeveel belang heeft stakeholder bij de uitkomsten?

Door dit in kaart te brengen, krijgt u inzicht in welke stakeholders in potentie een grote rol kunnen spelen in de oplossingsrichtingen. Stakeholders met een hoge mate van belang en invloed zijn in deze zin de sleutelspelers. De rol van de provincie Utrecht wordt telkens in de matrix aangegeven, en uitgewerkt. In de slotparagraaf per hoofdstuk staan we hier uitgebreider bij stil, als voorzet voor mogelijke rollen die de provincie kan hebben bij deze veranderopgaven.

PROCES IS BIJ IEDERE OPLOSSINGSRICHTING EEN BELANGRIJK AANDACHTSPUNT

Uit verschillende evaluaties is naar voren gekomen dat naast de inhoudelijke oplossingsrichtingen voornamelijk het proces een belangrijk aandachtspunt is. Een belangrijke uitkomst is dat de betrokken stakeholders zoals gemeenten en bouwers en ontwikkelaars onvoldoende capaciteit hebben om bijvoorbeeld projecten op te pakken. Daarnaast is gebleken dat kennis veelal gefragmenteerd is.

Knoppen om als provincie aan te draaien

De provincie wenst de mismatch in de woningmarkt in balans te brengen om zo een goede ruimtelijke ordening tot stand te brengen. Dat kan betekenen dat er op regionaal en provinciaal niveau keuzes worden gemaakt die niet per se (alleen) in het belang zijn van de woningbouw, maar ook in samenhang met andere ruimtelijke en niet ruimtelijke domeinen in uw beleid.

In de uitwerking van instrumenten en acties in de volgende hoofdstukken hanteren we telkens het uitgangspunt dat iedere stakeholder doet waar hij het meest invloed op kan hebben en het meest effectief in kan opereren. Waar het gaat om de rol van de provincie geven we een aanzet voor mogelijke knoppen waar de provincie aan kan draaien. Uitwerking van deze (en andere) knoppen, verdere verdieping en keuzes die de provincie daar in wil maken is niet het onderwerp van dit rapport, maar gaat het resultaat vormen van de reeks co-designsessies die samen met stakeholders georganiseerd worden gedurende de zomer en het najaar. Dit rapport geeft hier een eerste verkenning voor.

MOGELIJKE ROLLEN ALS PROVINCIE UTRECHT BIJ DE GESIGNALEERDE KNELPUNTEN

We onderscheiden drie rollen:

- De rol van beleidsmaker: In de eerste plaats heeft u als provincie een overstijgende rol: u geeft kaders waarbinnen de regio's en gemeenten keuzes kunnen maken. Het gaat om de rol als beleidsmaker en regisseur. Achterliggende veronderstelling is dat stakeholders tegen knelpunten aanlopen die een bovenlokaal en/of bovenregionaal karakter hebben.
- De rol van aanjager. Deze rol vertaalt zich in het aanjagen van nieuwe initiatieven die helpen bij het oplossen van de knelpunten die we in het voorgaande hoofdstuk signaleerden. Deze rol is met name gericht op gemeenten en regio's. Achterliggende veronderstelling is dat gemeenten knelpunten in kennis en regelgeving ervaren waardoor bijvoorbeeld de programmering, doorstroming, transformatie, verduurzaming en dergelijke minder van de grond komen dan vanuit de provinciale visie wenselijk is. Eventueel kan het aanjagen van beleidsthema's ook ingevuld worden met het oplossen van eventuele financiële knelpunten. Dit is in principe alleen aan de orde wanneer sprake is van financieringsproblemen waarin bestaande financiers en financieringsvormen niet voorzien.
- De rol van kennismakelaar-verbinder. Het gaat daarbij om het verbinden van partijen om ervoor te zorgen dat de gesignaleerde knelpunten in de provinciale woningmarkt worden opgelost. In de praktijk gaat het daarbij om een bredere groep stakeholders, gericht op gemeenten, regio's, woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars, zorgpartijen, met een zwaartepunt op de eerste twee actoren. De provincie kan haar rol als kennismakelaar-verbinder ook invullen door te sturen op afspraken over concrete prestaties (locatie-ontwikkeling, programmering, acties), en daarnaast te komen tot kennisontwikkeling en uitwisseling. Dit hangt samen met de achterliggende veronderstelling dat gemeenten, regio's en andere betrokken stakeholders onvoldoende beschikken over de benodigde informatie en achtergrond om de gesignaleerde knelpunten op een goede manier op te lossen. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om specifieke kennis, en daarvoor een expertteam voor dit thema op te richten en ter beschikking te stellen aan betrokkenen.

4 Veranderopgave 1: plancapaciteit en doorstroming bevorderen

4.1 De veranderopgave in beeld

Door verschillende ontwikkelingen op de koopmarkt (groeïende vraag, stijgende prijzen, aangescherpte financieringsmaatregelen), sociale huurmarkt (inkomenseisen, passend toewijzen) en vrijesectorhuurmarkt (groeïende vraag, gebrek aan aanbod) zit de Utrechtse woningmarkt op slot. Huishoudens kunnen niet altijd de gewenste verhuizing maken, waardoor de doorstroming stagneert. Deze doorstroming kan op gang worden geholpen door consumenten te verleiden om te verhuizen en door tegelijkertijd te zorgen voor voldoende passend aanbod. Een passende programmering met voldoende koopwoningen tot € 320.000 en middeldure huurwoningen (inclusief bovenkant sociale huur) is hierbij van groot belang.

Dit hoofdstuk gaat in op veranderopgave 1: het bevorderen van de plancapaciteit en doorstroming. Achtereenvolgens leest u over de opgave in het kort (paragraaf 1) en wat stakeholders hier nu al aan doen, binnen provincie Utrecht (paragraaf 2). In paragraaf 3 gaan we in op mogelijke acties die stakeholders alleen of samen kunnen ondernemen om de plancapaciteit en doorstroming te bevorderen. Paragraaf 4 gaat vervolgens over de knoppen waarover de provincie Utrecht kan beschikken om bij te dragen aan de veranderopgave, aanvullend op de mogelijke acties van andere stakeholders.

4.2 Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen

Provincie zet tot nu vooral in op aanjagen, stimuleren en activeren van de keten

De provincie Utrecht heeft in de Kadernota "Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling" (WBO) de ambitie geformuleerd om te zorgen voor een 'betere afstemming van vraag en aanbod (gezonde woningmarkt).

Hieraan zijn drie opgaven verbonden:

1. aanjagen van op vraag afgestemd aanbod;
2. stimuleren van het opnamevermogen van de woningmarkt;
3. activeren ketenpartijen.

In het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling 2017 t/m 2021 wordt daarnaast het toevoegen van woningen als een belangrijke opgave gezien. In de PRS 2013-2028 is een woningbouwprogramma opgenomen van 68.000 woningen, dat grotendeels binnenstedelijk gerealiseerd moet worden. De druk is vooral groot bij sociale huur, middeldure huur en huisvesting voor vergunninghouders.

De provincie organiseert regelmatig bijeenkomsten met diverse stakeholders. Zoals bijvoorbeeld "het grote verbindingsdebat" in februari 2016 en bijeenkomsten in het kader van het BOB-traject (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming).

Tot slot is in december 2016 het beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling vastgesteld met daarin drie hoofdambities:

1. een aanbod van stedelijke milieus passend bij de vraag;
2. een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit;
3. optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

U16 en Regio Amersfoort hebben een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem

Binnen de regio U16 zijn de huisvestingsverordeningen op elkaar afgestemd door deze merendeels eenduidig te maken. Gemeenten hebben een directe regie op de verdeling van sociale woonruimte door middel van de huisvestingsverordening. Alle sociale huurwoningen in de U16 worden aangeboden via het woonruimteverdelingssysteem Woningnet. Ook de regio Amersfoort (exclusief Baarn en Barneveld) werkt met Woningnet.

Gemeenten zetten doorstroming hoog op de agenda in hun woonvisies

Het bevorderen van de doorstroming staat ook in de verschillende gemeentelijke woonvisies hoog op de agenda. Zo wil de gemeente Utrecht haar woningvoorraad efficiënter gebruiken (doorstroming bevorderen) door te zorgen voor: voldoende alternatieven (naast sociale huur ook middeldure huur en koop), voorrangregelingen voor ouderen bij achterlaten grote woning, huurmatiging voor senioren bij verhuizing naar een meer passende woningen en gerichte toepassing van tijdelijke huurcontracten. De gemeente Nieuwegein werkt ook met een voorrangregeling en heeft net als de gemeente Utrecht ook een verhuisadviseur voor senioren; als schakel tussen vraag en aanbod.

Vrijwel alle gemeenten hebben te kampen met een gebrek aan voldoende ambtelijke capaciteit, waardoor de doorlooptijd van onder meer vergunnings- en bestemmingsplanprocedures vertraging oplopen. Het bevorderen van de plancapaciteit (van hard naar zacht), is hierdoor lastig.

Woningcorporaties willen bouwen, maar kampen met zachte plannen

Uit een rondvraag onder de 22 leden van Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) blijkt dat Utrechtse corporaties voldoende financiële middelen hebben om te bouwen, maar dat de locaties achterblijven. Als de corporaties al hun plannen realiseren, bouwen zij de komende vijf jaar ruim 8.500 sociale huurwoningen. Circa 40% van de plannen, zo'n 3.500 woningen, blijken echter zacht omdat locaties om allerlei redenen onzeker zijn.

Bovendien hebben de corporaties te maken met scheefwoners. Circa 15% van alle huurders van RWU-leden had in 2016 een inkomen boven € 44.360. De corporaties hebben onvoldoende instrumenten in handen om het scheefwonen op grote schaal tegen te gaan. Ook de verhuurdersheffing, de verduurzaming en passend toewijzen hebben gevolgen voor de investeringscapaciteit van corporaties.

Ontwikkelaars hebben de afgelopen jaren circa 22.000 woningen gerealiseerd

In de periode 2010-2016 zijn er in totaal zo'n 28.500 vergunningen voor nieuwbouwwoningen in de provincie Utrecht verleend. Het ging om circa 18.500 koopwoningen en 10.000 huurwoningen. Marktpartijen waaronder ontwikkelaars hadden daarin een aandeel van circa 82% bij de koopwoningen en 68% bij de huurwoningen. In totaal waren ze goed voor circa 22.000 nieuwbouwwaardvergunningen.

Beleggers bevorderen doorstroming door aankoop van woningen voor middeldure en dure huur

Beleggers zijn tot op heden in de provincie Utrecht vooral bezig om meer woningen te verwerven, hiermee helpen ze indirect mee aan het bevorderen van de doorstroming. Net als corporaties merken ook beleggers dat er een tekort aan locaties is. Daarnaast rekenen gemeenten volgens beleggers niet altijd met marktconforme grondprijzen. Opvallend is overigens wel dat als er middeldure huurwoningen worden gerealiseerd, het voornamelijk om appartementen gaat. Bijvoorbeeld in de gemeente Utrecht bestaat de programmering van de komende jaren voor circa 90% uit appartementen.

Conclusie opgave 1: plancapaciteit en doorstroming bevorderen

Er is veel bewustzijn onder alle stakeholders in de provincie dat voldoende plancapaciteit en doorstroming een wezenlijk thema is in de provincie Utrecht. Toch zijn de effecten tot op heden beperkt.

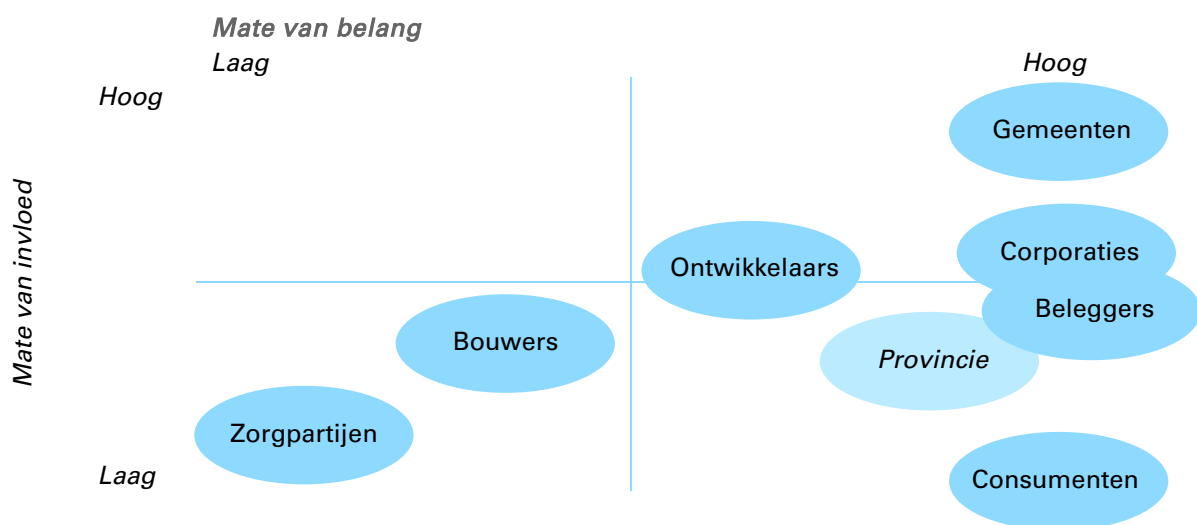
Uit de evaluatie van het WBO-programma is naar voren gekomen dat de provincie en de gemeenten samen een (indirecte) bijdrage leveren aan de realisatie van meer dan 8.000 extra woningen. Voor het overige is er nog weinig concreet resultaat op het vlak van doorstroming behaald.

Om de plancapaciteit en doorstroming te bevorderen, is een goede mix nodig van woningtypen, oppervlaktes en prijscategorieën. Daarbij is het van groot belang dat er voldoende harde plancapaciteit is. Er zijn vooralsnog geen concrete Utrechtse initiatieven waarbij beleggers en corporaties strategisch samenwerken om de doorstroming te bevorderen. Zowel gemeenten als marktpartijen hebben onvoldoende capaciteit om snel genoeg bij te schakelen.

4.3 Oplossingsrichtingen om de plancapaciteit en doorstroming te bevorderen

Hieronder volgt de krachtenanalyse voor de eerste opgave in de vorm van een matrix. Daarna geven we per stakeholder een overzicht van mogelijke oplossingsrichtingen die de plancapaciteit en doorstroming op de woningmarkt moeten bevorderen. Wat opvalt aan de matrix is dat er veel partijen groot belang hebben bij voldoende plancapaciteit en doorstroming maar dat het partijen elk afzonderlijk ontbreekt aan invloed. Dit gaat alleen wanneer partijen samen aan de slag gaan om plancapaciteit en doorstroming te bevorderen.

Figuur 15: krachtenveldanalyse plancapaciteit en doorstroming bevorderen



Beleggers hebben groot belang en beperkt invloed op het faciliteren van doorstromers

Door de focus op het realiseren van koopwoningen, krijgen beleggers veelal onvoldoende kansen om middeldure huurwoningen te verwerven. Ze zijn in veel gevallen afhankelijk van bijvoorbeeld ontwikkelaars. Belangrijkste acties waar beleggers veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

1. Inzetten op voldoende huurwoningen met een huurprijs van € 711 tot circa € 900 die voor doorstroming kunnen zorgen. Denk hierbij aan woningen van voldoende oppervlakte (>50 m² gbo) en een goede mix tussen appartementen en grondgebonden woningen. Beleggers kunnen ook in het huurprijssegment tussen grofweg € 630 en € 710 investeren als corporaties dat niet meer doen.
2. Samenwerken met corporaties, onder meer door doorstromers vanuit sociale huurwoningen naar middeldure huurwoningen (scheefwoners) voorrang te geven. Zie hiervoor onderstaande box. Beleggers kunnen ook op het vlak van nieuwbouw samenwerken met corporaties.

EIGEN HAARD BEVORDERT DOORSTROMING IN AMSTELVEEN

Woningcorporatie Eigen Haard verhuurde 38 van 44 woningen in een nieuwbouwcomplex in Amstelveen aan doorstromers. Met een voorrangsregeling krijgen scheefhuurders de mogelijkheid door te stromen naar een vrijesectorhuurwoning. Eigen Haard benaderde huurders met een relatief hoog inkomen en een (lichte) verhuiscwens. Door goede informatievoorziening en voorrangsregels werden zij gestimuleerd te verhuizen naar een vrijesectorhuurwoning. Gemiddeld betalen de huurders nu € 250 meer per maand. Eigen Haard wil in de toekomst de samenwerking aangaan met andere corporaties en beleggers (die woningen in het middensegment beschikbaar stellen voor doorstroming) om het succes uit te bouwen¹³.

Woningcorporaties kunnen doorstroming van eigen huurders deels bevorderen

Het ontbreekt woningcorporaties aan harde instrumenten om doorstroming af te dwingen. Het gaat overwegend om verleiden van bewoners, en het faciliteren van de gewenste verhuisbewegingen. Belangrijkste acties waar woningcorporaties veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

3. Volop inzetten op de nieuwbouw van sociale huurwoningen.
4. Goedkope scheefwoners actief stimuleren om te verhuizen naar een passende woning, hiervoor kunnen ze samenwerken met beleggers (zie bovenstaande box).
5. Tijdelijke huurcontracten aan starters verstrekken om te zorgen dat huurders kunnen doorstromen indien er sprake is van voldoende inkomensstijging. Op die manier blijven de huurwoningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. Het is wel van belang dat de huurders dan een realistisch alternatief hebben. Aedes en Platform31 hebben verschillende modelovereenkomsten gemaakt die woningcorporaties kunnen gebruiken bij tijdelijke verhuur aan verschillende doelgroepen.
6. Maximale inkomensafhankelijke huurverhoging geven aan goedkope scheefwoners. De corporaties benutten de ruimte daarvoor in aanzienlijke mate, maar zij streven ook naar een evenwichtige prijs-kwaliteitsopbouw in hun voorraad. Het is overigens niet zeker of deze huurverhoging daadwerkelijk de aanzet tot verhuizing geeft.
7. De doorstroming van senioren bevorderen met behulp van een verhuisadviseur. Deze verhuisadviseur biedt hulp en geeft advies aan senioren met een verhuiscwens naar een beter passende woning. De gemeenten Nieuwegein en Utrecht hebben al zo'n adviseur. Zij hebben daarnaast ook een voorrangsregeling voor senior huurders van 55 jaar en ouder die een grote huurwoning achterlaten en willen verhuizen naar een kleinere woning.

MODELOVEREENKOMSTEN TIJDELIJKE VERHUUR

In de Wet Doorstroming Huurmarkt is onder andere geregeld dat woningcorporaties vanaf 1 juli 2016 tijdelijke huurcontracten mogen gebruiken. Corporaties mogen deze contracten aanbieden aan verschillende doelgroepen. Hierbij valt te denken aan:

- Jongerencontract.
- Tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woningen voor maximaal twee jaar of voor onzelfstandige woningen voor maximaal vijf jaar (bijvoorbeeld voor vergunninghouders).
- Huurovereenkomst voor grote gezinnen, promovendi of tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen¹⁴.

Gemeenten kunnen middeldure segment programmeren en stimuleringsmaatregelen verkennen

Gemeenten hebben de meeste invloed op de plancapaciteit en doorstroming. Tegelijkertijd is de materie taai en moet het thema concurreren met andere belangen binnen de gemeentelijke beleidsafwegingen en bijvoorbeeld de financiële belangen die samenhangen met de realisatie van (dure) nieuwbouwwoningen.

¹³ Bron: 'Eigen Haard verleidt huurders tot doorstromen.' Aedes (29 november 2016).

¹⁴ Bron: 'Modelovereenkomsten tijdelijke verhuur beschikbaar.' Aedes (19 augustus 2016).

Bovendien hebben ze weinig harde instrumenten in handen. Belangrijkste acties waar gemeenten veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

8. Voldoende huur- en koopwoningen (in alle prijs categorieën) programmeren die aansluiten bij de woonwensen van doorstromers. Daarnaast de realisatie van deze woningen zo veel mogelijk in de komende vijf jaar plannen, plus daar voldoende ambtelijke capaciteit voor vrij maken. Gemeenten kunnen er hiermee vooral voor zorgen dat er een realistisch alternatief is om door te kunnen stromen. Recent heeft bijvoorbeeld de gemeente Den Haag in haar woonvisie 2017-2030 vastgesteld dat ze 20% van de nieuwbouw wil richten op middeldure huur (€ 710 tot € 900). Overigens blijft het ook belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn die passen bij de woonwensen van de doelgroep.
9. In de prestatieafspraken met corporaties concrete maatregelen opnemen om doorstroming te bevorderen, zie hierboven. In dit kader kunnen gemeenten ook prestatieafspraken maken met (institutionele) beleggers.
10. Samenwerking zoeken en in regionaal verband afspraken maken over kwalitatieve woningbouw-programmering. De regio FoodValley is hier al eerste stappen in aan het zetten. Hierbij kijken ze niet alleen naar woningaantallen, maar juist ook naar doelgroepen en type woningen. Daarnaast kunnen gemeenten ook in regionaal verband verschillende stakeholders binnen de keten op regionaal niveau met elkaar verbinden. De Regio Amersfoort organiseert in samenwerking met marktpartijen jaarlijkse bijeenkomsten voor het platform woningmarkt. De regio FoodValley werkt in dit kader samen met de Stichting Vastgoedmonitor, een platform voor diverse marktpartijen.
11. Stimuleringsmaatregelen verkennen en inzetten, denk aan tussenvormen tussen koop en huur (zoals koopgarant), (door)starterslening, doorstroompremie of verhuiskostenpremie.

DEN HAAG KIEST VOOR BETAALBAAR EN STEDELIJK WONEN IN VEELZIJDIGE WIJKEN

Het Den Haag van 2030 telt voldoende woningen in het sociale huur- en middenklasseselement. De stad biedt plaats aan een breed scala aan doelgroepen: van starters en studenten tot stedelijke gezinnen en 'empty nesters'. De nadruk ligt op stedelijk wonen: compact, met een hoge dichtheid aan voorzieningen. Ook de ambitieuze 'schaalsprong', om het Haagse woningbestand versneld te verduurzamen, krijgt voorrang in het woonbeleid. Die keuzes zijn vervat in de Woonvisie 2017-2030, die de gemeente Den Haag vandaag aan de stad presenteert¹⁵.

Ontwikkelaars hebben concepten geschikt voor doorstroming op de plank liggen

Belangrijkste acties waar ontwikkelaars veel invloed op kunnen uitoefenen die bijdragen aan de oplossing:

12. Verschillende ontwikkelaars ontwikkelen momenteel woonconcepten voor middeninkomens, denk hierbij aan Sustay. Zij lopen er in veel gevallen tegenaan dat ze bij veel gemeenten onvoldoende aan bod komen, vanwege een tekort aan locaties of geen ruimte in de programmering. Ontwikkelaars kunnen geholpen worden als hier meer mogelijkheden zijn.

Zorgpartijen hebben beperkte invloed om de doorstroming te stimuleren

Belangrijkste acties waar zorgpartijen veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

13. Kunnen indirect bijdragen aan het stimuleren van de plancapaciteit en doorstroming. Ze kunnen actief samenwerken met corporaties en beleggers bij nieuwbouw en om doorstroming vanuit reguliere huurwoningen naar zorgwoningen mogelijk te maken.

¹⁵ Bron: 'Den Haag kiest voor betaalbaar en stedelijk wonen in veelzijdige wijken.' Gemeente Den Haag (19 april 2017).

Bouwers hebben invloed op de introductie van tijdelijke en prefab woonconcepten

Belangrijkste acties waar bouwers (samen met gemeenten) veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

14. Tijdelijke en prefab huisvesting ontwikkelen en neerzetten om de huidige piek in woningvraag te kunnen faciliteren. De nieuwbouw en doorstroming zijn gebaat bij korte bouwprocessen, innovaties daarin dragen bij om de bouwstroom op gang te helpen. Zo hebben verschillende bouwers prefab woningen ontwikkeld, denk aan MorgenWonen van VolkerWessels en de iQwoning van Ballast Nedam¹⁶. Naast prefab woningen kunnen ook tijdelijke woonconcepten bijdragen om de doorstroming op gang te helpen.

Consumenten kunnen zeer beperkt invloed uitoefenen

Voor woonconsumenten geldt dat ze praktisch geen invloed hebben op het bevorderen van plancapaciteit en de doorstroming, anders dan hun eigen verhuisgedrag. De keuzevrijheid in de provincie Utrecht is in de praktijk echter beperkt en soms praktisch en financieel minder aantrekkelijk dan hoe men nu woont.

Mogelijke andere acties kunnen zijn:

15. Samen (huur-)woningen ontwikkelen door een wooncoöperatie op te zetten. De gemeente Amsterdam gaat hiervoor in een pilot drie locaties uitgeven¹⁷.
16. Koopwoningen ontwikkelen door (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Net als bij de huurwoningen zijn woonconsumenten wel in hoge mate afhankelijk van de beschikbaarheid van grond.

Provincie heeft invloed op bovenregionale afstemming woningbouwprogrammering en het verbinden van partijen om gezamenlijk de plancapaciteit en doorstroming te bevorderen.

De provincie heeft met name invloed op het verbinden van andere partijen om zo de plancapaciteit en de doorstroming te beïnvloeden. Daarnaast kan de provincie bij het Rijk lobbyen voor meer wettelijke instrumenten om de plancapaciteit en doorstroming te bevorderen. Meer over de (potentiële) rollen van de provincie in de volgende paragraaf.

Conclusies oplossingsrichtingen plancapaciteit en doorstroming bevorderen

De belangrijkste stakeholders om de plancapaciteit en doorstroming te bevorderen zijn gemeenten in de programmering van nieuwbouw en de afspraken die ze hierover maakt met corporaties, beleggers en ontwikkelaars. Daarnaast hebben ook ontwikkelaars in potentie een hoge mate van invloed indien zij grondposities in eigendom hebben waarop zij woningen kunnen ontwikkelen die de nieuwbouw en doorstroming bevorderen. Zonder afspraken hierover zullen het in de praktijk echter ook woningen zijn die op de korte termijn goed verkocht worden en het meeste rendement opleveren.

De belangrijkste instrumenten zijn het op korte termijn vergroten van het aanbod aan middeldure huur- en koopwoningen, om consumenten de kans te geven om door te stromen. Tegelijkertijd kunnen zittende huishoudens op verschillende manieren verleid en gestimuleerd worden om te verhuizen, bijvoorbeeld met verhuiscoaches.

Naar verwachting komen de stakeholders er onvoldoende uit om de plancapaciteit en doorstroming op korte termijn te bevorderen. Harde wettelijke instrumenten ontbreken grotendeels en het bevorderen van nieuwbouw en doorstroming door slechts één van de typen stakeholders biedt geen soelaas. Interventie van de provincie op het gezamenlijk aanpakken van de plancapaciteit en doorstroming is gewenst. Meer hierover in de volgende paragraaf.

¹⁶ Bron: 'Prefabwoning is bezig aan stille doorbraak.' FD (12 oktober 2016).

¹⁷ Bron: 'Amsterdam maakt zelfbouw van huurwoningen mogelijk'. Gemeente Amsterdam (11 februari 2016).

4.4 Knoppen voor de provincie om de plancapaciteit en doorstroming te bevorderen

De rol van de provincie in het bevorderen van plancapaciteit en doorstroming kan zich richten op gemeenten en woningcorporaties en beleggers. We zien hen gezamenlijk als de sleutelpartijen om de nieuwbouw en doorstroming te verbeteren. Activiteiten in deze rol kunnen met name gericht zijn op het stimuleren van meer en beter geschikt aanbod in de segmenten waar de doorstroming nu stopt op ontwikkellocaties en in bestaand vastgoed. De provincie kan overwegen een grote rol te pakken bij de bovenregionale afstemming van programmering, zoals in sommige andere provincies gebeurt.

DISCLAIMER

Deze paragraaf vormt een eerste verkenning van mogelijke instrumenten en activiteiten die de provincie zou kunnen ondernemen op het thema plancapaciteit en doorstroming. Het is een neutrale inventarisatie van knoppen, uitgewerkt naar de verschillende rollen die de provincie kan nemen. Belangrijk daarbij is dat de keuzes die de provincie daarbij uiteindelijk maakt, mede voortkomen uit de verkenning van wat ze in aanvulling op activiteiten van andere stakeholders kan doen om op een effectieve manier de gewenste resultaten te bereiken.

Deze verdieping vindt plaats in het co-design traject. De voorliggende paragraaf biedt daar input voor en is in die zin geen advies of aanbeveling.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van beleidsmaker, diegene die kaders stelt¹⁸

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Bevorderen plancapaciteit en doorstroming benoemen in de PRS en PRV. Dit vergt echter een herziening van de PRS/PRV.
- Nieuwe woningbouwlocaties opnemen in de PRS/PRV.
- Nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk maken buiten de huidige rode contour, om daarbij tekorten in de huidige programmering aan te vullen.
- Sturen op het hard maken van nu nog publiekrechtelijk zachte plannen, en daarbij inzetten op de segmenten waar de doorstroming stopt. Bijvoorbeeld door de punt hoog op de agenda in gesprekken met gemeenten te zetten, en na te gaan op welke wijze concrete knelpunten in het hard maken van plannen opgelost kunnen worden en gemeenten hierbij te ondersteunen. Het gaat daarbij concreet om het toevoegen van woningen die aansluiten bij de vraag en nog onvoldoende beschikbaar zijn in de bestaande voorraad, levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen.
- Sturen op (versneld) herprogrammeren van bestaande plannen, van kwalitatief minder gewenste plannen naar kwalitatieve gewenste plannen. Dit kan bijvoorbeeld door hierover met gemeenten in gesprek te gaan, en hen te ondersteunen in initiatieven voor herprogrammering.

Voor een aantal van de bovengenoemde knoppen geldt dat de provincie hier op dit moment niet voor heeft gekozen en dat het aanpassing van de huidige ruimtelijke kaders vergt, met name herziening van de PRS/PRV, en inzet van haar doorzettingsmogelijkheden zoals mogelijk zelfs een proactieve aanwijzing. Aandachtspunt is daarnaast het draagvlak onder gemeenten en regio's voor inzet van de provinciale sturingsmogelijkheden. We schatten in dat private partijen (ontwikkelaars, beleggers, corporaties) deze koerswijziging mogelijk wel zullen ondersteunen. Inzet betekent een wijziging in de huidige sturingsfilosofie. Daarnaast heeft een nieuwe toekomstige woningbouwlocatie ook belangrijke consequenties voor andere beleidsvelden en keuzes die de provincie op ruimtelijk vlak maakt.

¹⁸ Hier wordt vaak ook de rol van woningmarktregisseur onder verstaan, de term is echter breder: omdat we ook uitdrukkelijk doelen op het opstellen van (ruimtelijke) kaders voor beleid.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van aanjager van de doorstroming gericht op gemeenten, corporaties, beleggers en rijk

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Initiatief te nemen voor een doorstromingsconvenant waartoe de provincie de Utrechtse regio's en gemeenten uitnodigt, samen met de top vijf aan beleggers en de Utrechtse woningcorporaties.
- Binnen de huidige provinciale ruimtelijke kaders het toevoegen van kwalitatief toekomstgerichte woningen aanjagen door een grotere rol te spelen in het afstemmen van kwantitatieve en kwalitatieve productie. Dit instrument draagt bij aan doorstroming op de lange termijn. Afhankelijk van het woningtype, is de verhuisketen die dit met zich meebrengt langer: een dure woning levert gemiddeld vier tot vijf verhuisketens op, een starterswoning gemiddeld circa een tot anderhalf. In dat opzicht is het vraaggericht woningen toevoegen zeer belangrijk om het slot van de woningmarkt af te krijgen. Op de korte termijn is belangrijk de doorstroming te bevorderen door de beschikbaarheid van goedkope en middelduren koop en huurwoningen te vergroten.
- Provinciale regionale woningmarktregisseurs kunnen succesvolle voorbeelden rond versnellen plancapaciteit en doorstromingsketens aanreiken.
- Sturen op afspraken over bevorderen plancapaciteit en doorstroming met de regio's, zodat regio's de ontbrekende schakels opnemen in hun woningmarktprogrammering.
- Initiatieven van bijvoorbeeld woningcorporaties en beleggers om de doorstroming te bevorderen financieel ondersteunen door een innovatiesubsidie op 'doorstroomregelingen'.
- Koppeling leggen tussen het bereiken van plancapaciteit- en doorstromingsdoelstellingen en provinciale investeringsprogramma's.
- Lobbyen voor meer instrumenten en/of aandacht voor bevorderen plancapaciteit en doorstroming bij het rijk, eventueel in samenwerking met andere belangenorganisaties.

Deze mogelijke knoppen sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie, en zullen naar verwachting meer draagvlak bij regio's en gemeenten hebben.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van kennismakelaar-verbinder bij plancapaciteit en doorstroming, gericht op gemeenten, corporaties en beleggers

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Opvullen van leemten in de kennis rond bevorderen plancapaciteit en doorstroming bij gemeenten, en woningcorporaties en beleggers via bijeenkomsten en mensen met elkaar in contact brengen. Kenniscafé's, conferenties en werkbezoeken organiseren.
- Gemeenten en regio's een inventarisatie aanbieden om inzicht te krijgen in de lokale behoefte en tekorten en overschotten speciaal gericht op doorstroming.
- Een regiogrensoverschrijdend kwalitatief woningmarktonderzoek initiëren, waarvoor het voorliggende position paper een eerste aanzet geeft. Dit laat met minder investering en met meer diepgang de vraag zien. Het gaat concreet om de overlap in marktregio's, woonmilieus, productsegmenten, transformatie van leegkomend vastgoed naar woningen en/of woonconcepten en uitwerkingsrichtingen van woonmilieus.

Deze instrumenten en activiteiten sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie en voorziet naar verwachting sterk in de vraag van andere stakeholders. De impact van deze activiteiten kan groot zijn, wanneer de provincie dit vraaggericht organiseert.

Figuur 16: verkennende matrix provinciale beïnvloedingsmogelijkheden



5 Veranderopgave 2: kansen lage- en middeninkomens vergroten

5.1 De veranderopgave in beeld

De betaalbaarheid in de koop- en huursector staat onder druk. Vooral de lagere middeninkomens hebben het in de provincie Utrecht moeilijk op de woningmarkt. Door strenge inkomenseisen voor sociale huurwoningen zijn deze veelal niet toegankelijk voor deze doelgroep. Ook de koopwoningmarkt is slecht toegankelijk door de aangescherpte hypotheeknormen en stijgende woningprijzen. De middeldure huurmarkt is traditioneel erg klein, bovendien sluit het aanbod niet altijd goed aan bij de vraag. Momenteel gaat er veel aandacht uit naar dit segment, maar er wordt nog onvoldoende gebouwd om aan de groeiende vraag te voldoen.

Dit hoofdstuk gaat in op veranderopgave 2: het vergroten van de kansen voor lage en middeninkomens. We focussen hierbij met name op de huursector. Achtereenvolgens leest u over de opgave in het kort (paragraaf 1) en wat stakeholders hier nu al aan doen, binnen provincie Utrecht (paragraaf 2). In paragraaf 3 gaan we in op mogelijke acties die stakeholders alleen of samen kunnen ondernemen om de doorstroming te bevorderen. Paragraaf 4 gaat vervolgens over de knoppen waarover de provincie Utrecht kan beschikken om bij te dragen aan de veranderopgave, aanvullend op de mogelijke acties van andere stakeholders.

5.2 Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen

Gemeenten hebben sociale huur op netvlies, middeldure huurbeleid wordt steeds concreter

Binnen de provincie loopt de gemeente Utrecht voorop waar het gaat om het middeldure huurbeleid. Sinds 2014 heeft ze het Actieplan Middeldure Huur met verschillende concrete acties om het segment te stimuleren. Sindsdien wordt jaarlijks een fors aantal middeldure huurwoningen gebouwd. De gemeente Utrecht heeft in juni 2017 bekend gemaakt dat ze nieuwe kaders wil stellen voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen. Onder meer door locatie, oppervlaktes en huurprijs te koppelen. Andere Utrechtse gemeenten hebben de doelgroep middeninkomens en het segment middeldure huur vaak wel in hun woonvisie benoemd, maar concreet beleid ontbreekt vaak. Daarnaast wordt middeldure huur zelden voldoende geprogrammeerd en ontbreken marktconforme grondprijzen. Aan de andere kant is sociale huur al wel sinds jaar en dag een belangrijk thema binnen het woonbeleid. De doelstellingen zijn concreet en de afspraken met corporaties worden jaarlijks geactualiseerd. Verschillende gemeenten hebben een minimum aandeel sociale huur opgenomen in de woningbouwprogrammering, waaronder recent nog de gemeente Amersfoort.

Woningcorporaties kunnen zich niet meer richten op middeninkomens

Sinds de herziene Woningwet moeten woningcorporaties passend toewijzen en zich voornamelijk op de primaire doelgroep richten. In het vorige hoofdstuk kwam al naar voren dat zij echter kampen met veel zachte plannen. In veel gevallen focussen ze niet of beperkt op middeninkomens. Dit gebeurt voornamelijk via bestaand bezit, zij bouwen niet meer voor deze doelgroep.

Vrijwel alle corporaties hebben dus nog wel middeldure huurwoningen in bezit. In de U16-gemeenten ging het in 2016 om circa 4,8% van de corporatievoorraad¹⁹. De vraag is wat ze met deze woningen gaan doen: in bezit houden, uitponden (verkopen aan particulieren) of complexgewijs verkopen aan derden. Door het wegvallen van corporaties is er een gat aan het ontstaan, vaak beginnend bij een huurprijs van circa € 630.

Beleggers signaleren een tekort aan locaties

Institutionele beleggers willen graag investeren in woningen voor middeninkomens. Zij lopen er echter tegenaan dat er relatief weinig locaties beschikbaar zijn, omdat grondeigenaren vaak de voorkeur geven aan koopwoningen. Vooral in de gemeente Utrecht wordt veel geïnvesteerd, bijvoorbeeld door Syntrus Achmea RE&F. Dat fonds investeerde de afgelopen jaren in zo'n 1.000 woningen, waarvan 97% met een huurprijs tussen € 700 en € 1.000. Ook in andere gemeenten wordt volop in middeldure huurwoningen geïnvesteerd, denk bijvoorbeeld aan het Stationskwartier in Veenendaal en Vathorst in Amersfoort. Mede omdat beleggers een relatief hoge grondwaarde moeten betalen, worden veel projecten aan de bovenkant van de prijsrange van middeldure huur verhuurd. Beleggers willen in veel gevallen ook in huurwoningen van zo'n € 630 tot € 800 investeren, maar daar hoort wel een marktconforme (lagere) grondwaarde bij.

Conclusie opgave 2: kansen lage- middeninkomens vergroten

Alle betrokken stakeholders hebben door dat er sprake is van een urgent woningmarktprobleem voor Utrechtse lage- en middeninkomens. Nu de rolverdeling op de woningmarkt na de herziene Woningwet zich steeds verder uitkristalliseert, worden er grotere stappen gezet om het tekort aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen aan te pakken.

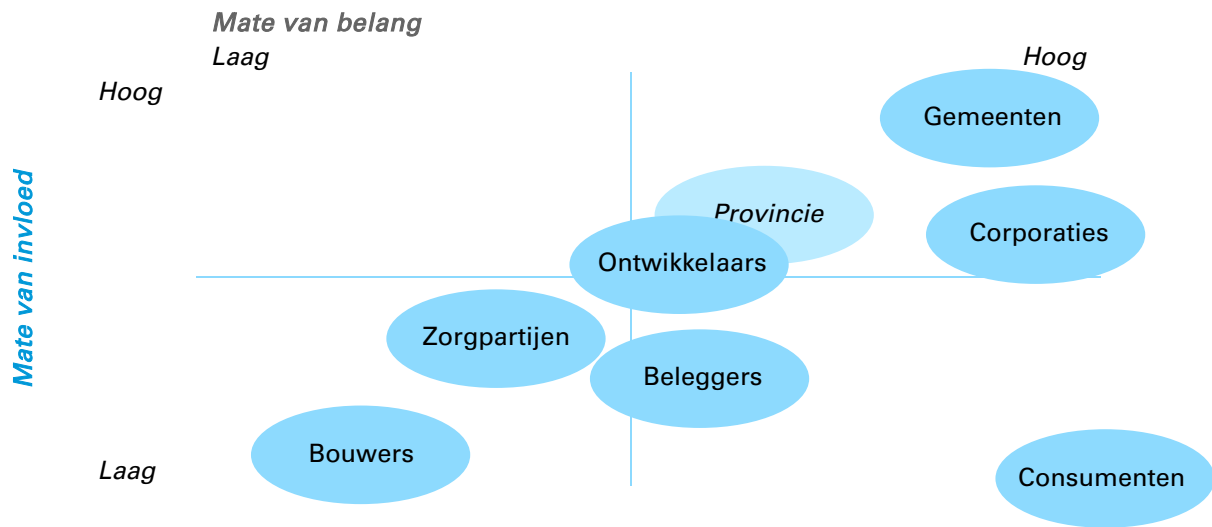
Sociale huur is bij alle gemeenten een belangrijk onderwerp en staat hoog op de politieke agenda. Corporaties weten sinds de herziene Woningwet waar ze aan toe zijn, het is nu zaak om in goede onderlinge samenwerking te zorgen voor voldoende woningen voor de primaire doelgroep. Als het gaat om concreet beleid voor middeninkomens lopen grote gemeenten als de gemeente Utrecht traditioneel voorop. Nu de aantallen te realiseren middeldure huurwoningen daar op orde zijn, verschuift de focus naar kwaliteit en aanvullende afspraken met beleggers. In andere gemeenten komen beleggers in veel gevallen nog onvoldoende aan bod, door een gemis aan langetermijnvisie, voldoende locaties en passende grondprijzen. Gemeenten, corporaties en beleggers kunnen intensiever samenwerken om tekorten aan sociale- en middeldure huurwoningen aan te pakken.

5.3 Oplossingsrichtingen om de kansen van lage- en middeninkomens te vergroten

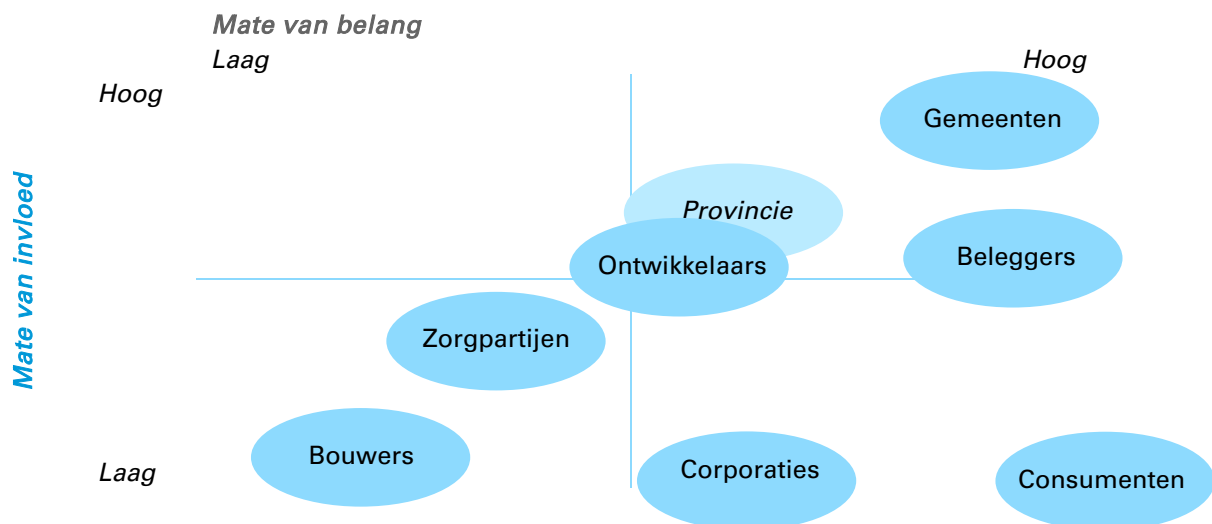
Hieronder volgt de krachtenanalyse voor de tweede opgave 'de kansen voor lage- en middeninkomens vergroten' in de vorm van twee matrixen. We maken hierbij onderscheid tussen lage inkomens en middeninkomens, vanwege het grote verschil in wetgeving tussen sociale huur en middeldure huur. Daarna geven we per stakeholder een overzicht van mogelijke oplossingsrichtingen die de kansen voor lage- en middeninkomens moeten vergroten.

¹⁹ Bron: Voorraadrapportage 2016 Woningcorporaties Regio Utrecht.

Figuur 17: krachtenveldanalyse kansen lage inkomens vergroten



Figuur 18: krachtenveldanalyse kansen middeninkomens vergroten



Beleggers kunnen een platform met corporaties opzetten en prestatieafspraken maken

Beleggers richten zich met name op middeninkomens, aangezien ze idealiter in middeldure huurwoningen investeren. Om de investeringskansen te verhogen, staan ze steeds vaker open voor bovenkant sociale huur.

Belangrijkste acties waar beleggers veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

1. Nadrukkelijker samenwerking zoeken met corporaties. Bijvoorbeeld door het opzetten van een platform om middeldure huur te stimuleren, zoals het Platform Amsterdam Middenhuur (zie onderstaande box). Gezien de druk op dit segment in met name de gemeente Utrecht, is het kansrijk om daar te starten.
2. Prestatieafspraken maken met gemeenten over middeldure huur, bijvoorbeeld over aantallen toe te voegen woningen, concrete locaties, te hanteren huurindexatie en uitpondtermijnen. Voornamelijk institutionele beleggers zijn mogelijkheden aan het verkennen om beter te kunnen samenwerken met gemeenten.

PLATFORM MIDDENHUUR IN AMSTERDAM VAN START

Vijf Amsterdamse corporaties en vijf institutionele beleggers willen samen zorgen voor meer huurwoningen in het middensegment. De organisaties hebben zich verenigd in het Platform Amsterdam Middenhuur (PAM). De partijen willen voor 2025 minimaal 10.000 woningen bouwen met een huur tussen € 725 en € 1.000. Huishoudens uit een sociale huurwoning krijgen voorrang wanneer zij doorstromen naar een woning in dit middensegment²⁰.

Woningcorporaties hebben invloed op meer huisvesting voor lage inkomens

Sinds de herziene Woningwet mogen corporaties zich nagenoeg alleen nog maar richten op de primaire doelgroep. In het vorige hoofdstuk is naar voren gekomen dat corporaties wel willen bouwen, maar kampen met zachte plannen. Zij zijn in dit geval afhankelijk van grondeigenaren. Belangrijkste acties waar woningcorporaties veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

3. Niet-DAEB-bezit (deels) complexgewijs verkopen of uitponden om budget vrij te maken voor investeringen in woningen voor de primaire doelgroep. Corporaties kunnen ook het niet-DAEB-bezit behouden om deels te voorzien in middeninkomens.
4. De woningportefeuille op middellange termijn laten aansluiten bij huishoudensverduunning door kleinere woningen te realiseren en grotere woningen op termijn uit te ponden.
5. Voorzien in huisvesting voor middeninkomens in wijken waar beleggers het laten afweten. Woningcorporatie Ymere geeft bijvoorbeeld middeninkomens (tussen € 36.166 en € 47.040, prijspeil 2017) voorrang op een vrijesectorhuurwoning. Hiermee voorziet Ymere, binnen de mogelijkheden die de herziene Woningwet biedt, nog in de huisvestingsvraag van middeninkomens.

Gemeenten hebben invloed op concrete beleidsdoelen voor lage- en middeninkomens

Gemeenten hebben de meeste invloed om de kansen voor lage- en middeninkomens te vergroten, primair via beleid. Daarnaast kunnen zij ook extra sturen als ze grondeigenaar zijn. Vanwege passief grondbeleid is dit steeds minder het geval, het is dan lastiger om aanvullende afspraken te maken. Belangrijkste acties waar gemeenten veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

6. In de programmering voldoende woningen opnemen die aansluiten bij de wensen van lage- en middeninkomens. Hierbij is het van groot belang dat vooral op korte termijn (komende vijf jaar) voldoende woningen worden gerealiseerd.
7. Concreet woonbeleid maken om langdurig te voorzien in voldoende huur- en koopwoningen voor lage- en middeninkomens. Veel gemeenten hanteren nu bijvoorbeeld een minimaal percentage sociale huur bij woningbouwplannen, middeldure huur kan daaraan toegevoegd worden. Handhaving bij uitpanding van woningen is hierbij van groot belang, al vraagt dit veel capaciteit en middelen.
8. Naast de bestemmingsplancategorie sociale huur ook gebruik maken van de aanstaande bestemmingsplancategorie middeldure huur. Hiermee kunnen gemeenten concrete locaties voor middeldure huur aanwijzen en het planologisch borgen. In een gemeentelijke verordening kan dan de maximale aanvangshuur, huurindexatie en termijn (> tien jaar) worden vastgesteld. Deze wijziging van het Bro is voor advies aan de Raad van State verzonden, naar verwachting gaat ze eind 2017 akkoord.
9. Afspraken maken met beleggers over: grondprijs, additionele grondkosten bij uitponden binnen 'x' jaar, realisatieverplichting, exploitatie duur, aanvangshuur, indexatiebeleid, huurniveau bij wederverhuur, product, metrage, et cetera. Daarnaast kunnen gemeenten door middel van een bidbook beleggers verleiden om te investeren, zoals de gemeente Utrecht in 2014 heeft gedaan.
10. Naast grondprijzen voor sociale huurwoningen ook marktconform (residueel) rekenen aan grondprijzen voor middeldure huur. De gemeente Utrecht is hier al mee bezig, als onderdeel van haar Actieplan Middeldure Huur. Ook voor andere gemeenten is dit kansrijk, aangezien zij hiermee de slaagkansen voor het segment vergroten.
11. Onderlinge samenwerking zoeken en in regionaal verband de kansen voor middeldure huur inzichtelijk maken en de kansen verkennen om gezamenlijk projecten te selecteren die kansrijk zijn voor het segment.

²⁰ Bron: 'Platform Middenhuur in Amsterdam van start.' Aedes (22 februari 2017).

De Regio Amersfoort heeft in april 2016 een themabijeenkomst middeldure huur georganiseerd, samen met marktpartijen. Een ander voorbeeld is de samenwerking tussen tien gemeenten in de subregio Noordoost-Brabant. Ze ontwikkelen momenteel samen kennis over het segment middeldure huur, selecteren kansrijke projecten die ze aan beleggers willen aanbieden en organiseren een beleggingsmeeting om in contact te komen met marktpartijen.

Ontwikkelaars hebben invloed op woonproducten voor de doelgroepen

Belangrijkste acties waar ontwikkelaars veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

12. Ontwikkelaars kunnen nieuwe woonconcepten ontwikkelen die aansluiten bij de vraag vanuit de doelgroepen. Zo ontwikkelde AM recent een appartementencomplex met Friends-woningen op Overhoeks in Amsterdam, dat door belegger MN in belegging is genomen. Het concept houdt in dat één woning geschikt is voor twee eenpersoonshuishoudens met ieder hun eigen huurcontract. Gemeenten kunnen hierin faciliteren door de regels omtrent woningdelen te versoepelen.

Zorgpartijen kunnen samenwerking zoeken met corporaties en beleggers

Belangrijkste acties waar zorgpartijen veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

13. Samenwerking zoeken met corporaties en beleggers om in de vraag naar zorgwoningen te voorzien. Bijvoorbeeld door verhuizingen te begeleiden of samen nieuwbouw te ontwikkelen. Zo ontwikkelde woningcorporatie Wooncompagnie eind 2016 voor Woonzorggroep Samen De Elshof een kleinschalig complex voor dementerenden in Anna Paulowna. Diverse institutionele beleggers hebben een zorgfonds waarbij zij samenwerken met zorgpartijen. Zo investeerde Syntrus Achmea RE&F onlangs in nieuwbouwcomplex 'De Makroon' in Amsterdam, waarbij Amstelring de zorg verleent.

Bouwers kunnen in vernieuwende concepten investeren

Belangrijkste acties waar bouwers veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

14. Een aantal bouwers is bezig om innovatieve concepten te ontwikkelen die de bouwkosten kunnen drukken en productiesnelheid kunnen verhogen. Een voorbeeld hiervan is Jan Snel, gespecialiseerd in flexibel bouwen en (semi)permanente huisvesting. Recent hebben zij de snelwoning geïntroduceerd, een grondgebonden nul-op-de-meterwoning die binnen 15 tot 20 weken opgeleverd kan worden. De woning kan als betaalbare huurwoning worden aangeboden.

Consumenten hebben beperkte invloed om kansen lage- en middeninkomens te vergroten

Voor woonconsumenten is het belang groot, maar geldt dat ze praktisch geen invloed hebben om kansen voor lage- en middeninkomens te vergroten, anders dan via huurdersorganisaties inzetten op ander woonbeleid en prestatieafspraken. Ze zijn in hoge mate afhankelijk van andere stakeholders.

Provincie heeft invloed op het verbinden van partijen om gezamenlijk tot afspraken te komen om de kansen voor lage- en middeninkomens te vergroten

De provincie heeft met name invloed op het verbinden van andere partijen om zo de kansen voor lage- en middeninkomens te vergroten. Daarnaast kan de provincie bij het Rijk lobbyen voor meer instrumenten, denk hierbij aan de eerdere lobby om middeldure huur in een bestemmingsplan mogelijk te maken. Meer over de (potentiële) rollen van de provincie in de volgende paragraaf.

Conclusies oplossingsrichtingen lage- en middeninkomens

De belangrijkste stakeholders om de kansen voor lage- en middeninkomens te vergroten zijn gemeenten, corporaties en beleggers. Daarnaast hebben ook ontwikkelaars een hoge mate van invloed indien zij grondposities in eigendom hebben waarop zij woningen kunnen ontwikkelen.

Het belangrijkste instrument is het aanpassen van de programmering door (samenwerkende) gemeenten en zorgen dat er voldoende locaties beschikbaar komen voor deze doelgroepen. Daarnaast gaat het om het maken van concreet beleid gericht op deze segmenten en vergroten van de samenwerking tussen de drie belangrijkste stakeholders, bijvoorbeeld in de vorm van een platform zoals het Platform Amsterdam Middenhuur.

Het thema vraagt om veel samenwerking tussen partijen en duidelijke keuzes, meer dan nu het geval is. Juist in de verbinding tussen partijen, en het aanjagen zien we veel meerwaarde van de provincie. Meer hierover in de volgende paragraaf.

5.4 Knoppen voor de provincie om de kansen van lage- en middeninkomens te vergroten

De belangrijkste stakeholders om meer kansen te creëren voor lage- en middeninkomens zijn gemeenten, corporaties en beleggers. Naar verwachting komen de stakeholders er onvoldoende uit om op korte termijn meer kansen voor lage- en middeninkomens te creëren. De provincie kan overwegen hierop meer inzet te plegen.

DISCLAIMER

Deze paragraaf vormt een eerste verkenning van mogelijke instrumenten en activiteiten die de provincie zou kunnen ondernemen om de kansen van lage- en middeninkomens te vergroten. Het is een neutrale inventarisatie van knoppen, uitgewerkt naar de verschillende rollen die de provincie kan nemen. Belangrijk daarbij is dat de keuzes die de provincie daarbij uiteindelijk maakt, mede voortkomen uit de verkenning van wat ze in aanvulling op activiteiten van andere stakeholders kan doen om op een effectieve manier de gewenste resultaten te bereiken.

Deze verdieping vindt plaats in het co-design traject. De voorliggende paragraaf biedt daar input voor en is in die zin geen advies of aanbeveling.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van beleidsmaker, diegene die kaders stelt²¹

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Initiatief nemen voor een regionale afspraak van een vast aandeel sociale en middeldure huur per gemeente. Het gaat niet om een vast aandeel per project (dit is bij kleine projecten in de praktijk lastig en ineffectief), maar een vast aandeel in de totale nieuwbouw. De benodigde verhouding sociale huur en middeldure huur verschilt, en vormt een belangrijke kennisvraag (zie later deze paragraaf).

Dit is een onderwerp waar de provincie op dit moment niet actief op stuurt. Om dit te kunnen afdwingen door middel van kaderstelling (provinciaal belang) is herziening van de PRS/PRV noodzakelijk. Vanuit een verbindende rol kan dit thans wel worden opgepakt

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van aanjager gericht op gemeenten en corporaties en beleggers

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Gemeenten en woningcorporaties ondersteunen bij de prestatieafspraken op lokaal en regionaal niveau.
- Vergroten van de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en beleggers, bijvoorbeeld in het faciliteren van een platform zoals het Platform Amsterdam Middenhuur (PAM) en het initiëren van afspraken hierover. Afspraken kunnen gaan over: geleide prijsstijgingen, een minimale exploitatieperiode, en een ratio tussen woninggrootte en huurprijs.
- Gezamenlijk inventariseren en aanbieden van geschikte locaties voor woningen in de sociale en middeldure huur en woningen op het grensvlak van beide, in de vorm van een bidbook per regio.

²¹ Hier wordt vaak ook de rol van woningmarktregisseur onder verstaan, de term is echter breder: omdat we ook uitdrukkelijk doelen op het opstellen van (ruimtelijke) kaders voor beleid.

- Bij het Rijk lobbyen voor meer instrumenten en/of aandacht om de kansen voor lage- en middeninkomens te vergroten, eventueel in samenwerking met andere belangenorganisaties. Houd hierbij de samenwerkingstafels middenhuur ook goed in de gaten.

Deze mogelijke knoppen sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van kennismakelaar-verbinder gericht op gemeenten, corporaties en beleggers

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen voor de sociale huur op:

- Bestuurders en directeurs van corporaties en beleggers interviewen om meer inzicht te krijgen in belemmeringen om de kansen van lage inkomens te verbeteren en kennisvragen in beeld te krijgen.
- Inventariseren of er op provinciaal of regionaal niveau noodzaak is voor nadere verdelingsregels om de toegang tot de sociale woningvoorraad te waarborgen.
- Initiatief nemen voor een gezamenlijk jaarlijks onderzoek naar de vereiste omvang van de kernvoorraad, in regio's die dat nog niet doen.

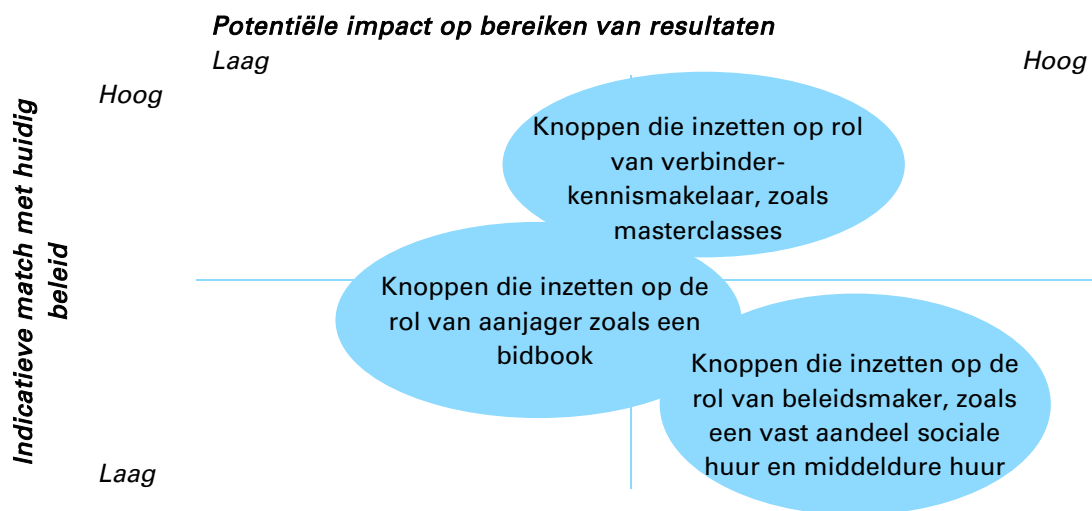
Deze mogelijke knoppen sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie, en zullen naar verwachting meer draagvlak bij regio's en gemeenten en woningcorporaties hebben.

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen voor de middeldure huur op:

- Organiseren van masterclasses middeldure huur voor gemeenten, rond thema's waar gemeenten moeite mee hebben, zoals: contractvorming met beleggers, vastleggen van prestatieafspraken, locatieselectie, grondprijnsbeleid.

Deze knop sluit aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie, en zal naar verwachting meer draagvlak bij regio's en gemeenten en beleggers hebben.

Figuur 19: verkennende matrix provinciale beïnvloedingsmogelijkheden



6 Veranderopgave 3: transformatie en inbreiding stimuleren

6.1 De veranderopgave in beeld

De provincie Utrecht is aantrekkelijk om te wonen, te werken en te recreëren. Om de schaarse ruimte goed te besteden, is het van belang dat de ruimte goed wordt benut. De provincie wil dat nieuwe bouw mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied goed worden benut. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingkernen nastreeft. Dit is vertaald in een ruimtelijke afbakening van de kernen door middel van de rode contouren.

Dit hoofdstuk gaat in op veranderopgave 3: transformatie en inbreiding stimuleren. Achtereenvolgens leest u over de opgave in het kort (paragraaf 1) en wat stakeholders hier nu al aan doen, binnen provincie Utrecht (paragraaf 2). In paragraaf 3 gaan we in op mogelijke acties die stakeholders alleen of samen kunnen ondernemen om de doorstroming te bevorderen. Paragraaf 4 gaat vervolgens over de knoppen waarover de provincie Utrecht kan beschikken om bij te dragen aan de veranderopgave, aanvullend op de mogelijke acties van andere stakeholders.

6.2 Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen

Provincie is actief met terugbrengen leegstand en stimuleren efficiënt ruimtegebruik

In het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling en de Kadernota "Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling" heeft de provincie Utrecht ook de ambitie van efficiënt ruimtegebruik geformuleerd. Hieraan zijn drie opgaven verbonden:

1. terugbrengen van structurele leegstand kantoren;
2. stimuleren tijdelijk gebruik van niet (volledig) benutte gebieden of gebouwen;
3. stimuleren van meervoudig ruimtegebruik.

Ook in de Provinciale Structuurvisie maakte de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft een proactieve houding bij de transformatie van leegstaand vastgoed, onder meer via de Aanpak Kantoren Transformatie Provincie Utrecht. Deze aanpak bestaat uit twee sporen:

- het reduceren van de plancapaciteit via het regulerende of sturende spoor: 'de kraan dicht';
- het aanjagen van herbestemming en transformatie van leegstaande kantoren met het faciliterende spoor: 'dweilen'.

De provincie heeft in de afgelopen jaren marktpartijen en gemeenten ondersteund om de bestaande leegstand in de provincie aan te pakken en te komen tot transformatie van kantoren naar andere functies. De provincie blijft dit de komende jaren ook doen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Het ondersteunen met 'quicksans' ('de wasstraat') op gebouwniveau, om de transformatiemogelijkheden in kaart te brengen.
- Het stimuleren en ondersteunen van gemeenten en marktpartijen om te komen tot een gebiedsgerichte aanpak van de leegstand. De leegstand is vaak geconcentreerd in monofunctionele kantoorlocaties.

Omdat er nog geen standaardaanpak voor deze locaties bestaat, moet op dit terrein nog veel pionierswerk worden verricht. De provincie faciliteert gemeenten en marktpartijen met het ontwikkelen van instrumenten en de toepassing daarvan op de kantoorlocaties met een hoge leegstand.

- Netwerkvorming en kennisdeling: voor een effectieve aanpak van de leegstand is het belangrijk dat partijen beschikken over actuele en adequate informatie en elkaar weten te vinden. De provincie neemt hierbij een initiërende en verbindende rol op zich.

De laatste jaren zijn er vele kantoren meters getransformeerd naar woningen, in de periode 2013-2025 bijvoorbeeld circa 80.000 m² in de gehele provincie²². Daarnaast zijn verschillende publicaties uitgebracht zoals de Notitie meervoudig ruimtegebruik, de publicatie Transformatie van serviceflats en de factsheet Stadslandbouw in kantoorpanden.

Tot slot wordt ook in het beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling ingezet op efficiënt ruimtegebruik. Bijvoorbeeld bij de hoofddambitie 'optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte'. Hieronder valt het realiseren van binnenstedelijke woningbouw, transformatie van bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties en beleefbaar water en groen in het stedelijk gebied.

Utrechtse gemeenten maken werk van transformatie

De provincie werkt in haar aanpak van leegstaand vastgoed proactief samen met de gemeenten Amersfoort, Houten, Leusden, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Veenendaal en Woerden. Via de website utrechttransformeert.nl worden onder meer transformatiekansen in beeld gebracht, inspiraties gedeeld (zoals Rhijnhuizen, De Neudeflat en De Hoef) en de stand van zaken gemonitord. Ook is er een mogelijkheid om een aanvraag te doen voor bijvoorbeeld een garantstelling, (achtergestelde) lening of subsidie. Voor het laatste werkt de provincie samen met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU).

Beleggers kiezen door aantrekkende woningmarkt vaker voor transformatie

Gezien de focus op het binnenstedelijk bouwen, zijn ook marktpartijen sneller geneigd om te kiezen voor inbreiding of transformatie. Als het bestaande pand voldoende is afgeschreven en er een bestemmingswijziging mogelijk is, is het voor eigenaren of beleggers interessant om te transformeren of te gaan voor sloop-nieuwbouw. In de provincie Utrecht gebeurt dit al op grote schaal. Een sterk voorbeeld hiervan is onder meer de realisatie van 1.200 woningen in het gebied Oudenoord-Nijenoord, waar onder meer partijen als Amvest, Bouwinvest en Syntrus Achmea RE&F woningen hebben aangekocht. Maar denk bijvoorbeeld ook aan Stadsring 185 in Amersfoort, Hartje Maarsssen en Club Rhijnhuizen in Nieuwegein.

Conclusie opgave 3: transformatie en inbreiding stimuleren

Mede door het provinciaal beleid dat woningbouw grotendeels binnen de rode contouren moet plaatsvinden, zijn er goede ervaringen opgedaan met inbreidingsplannen en transformaties. Uit de evaluatie van het WBO-programma is naar voren gekomen dat het programma een effectieve bijdrage heeft geleverd aan de aanpak van de kantorenleegstand door onder meer kantoortransformaties te ondersteunen.

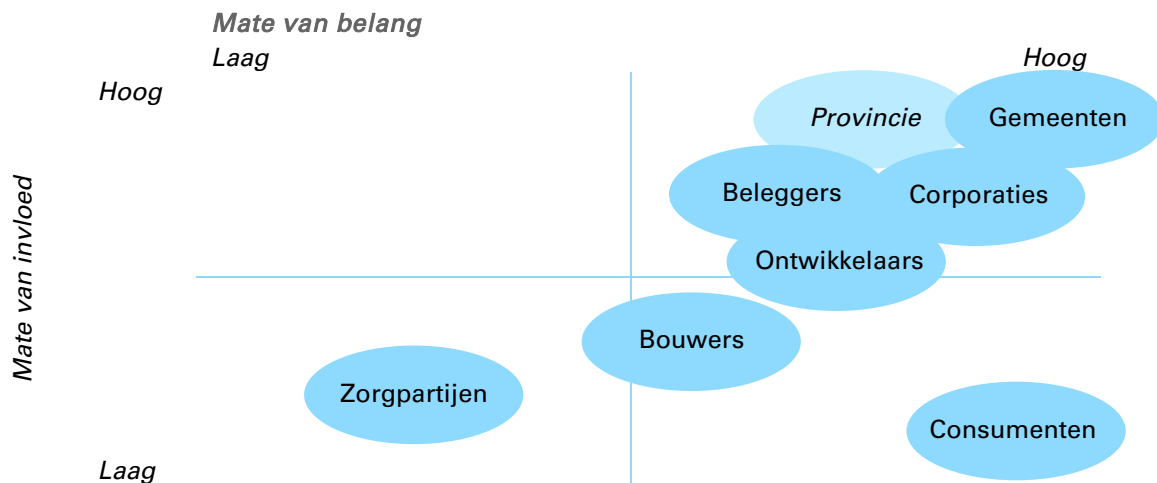
Een heldere visie op transformatie helpt marktpartijen om transformatiekansen te pakken. Hier kunnen zowel provincie, regio's als gemeenten aan bijdragen. Deze visie moet gaan op de locaties waar transformatie (niet) moet plaatsvinden. Daarnaast is het ook van belang dat kwaliteit hieraan gekoppeld wordt. Een aanvullende voorwaarde is dat er in de harde en zachte plancapaciteit voldoende ruimte is voor nieuwe binnenstedelijke initiatieven. Marktpartijen kiezen voor transformatie als het om een aantrekkelijke woonlocatie gaat en het een haalbare businesscase is.

²² Bron: BAK, 2016 (Verslag Platform Aanpak Kantoren Transformatie, 2016).

6.3 Oplossingsrichtingen om transformatie en inbreiding te stimuleren

Hieronder volgt de krachtenanalyse voor de derde opgave 'transformatie en inbreiding stimuleren' in de vorm van een matrix. Daarna geven we per stakeholder een overzicht van mogelijke oplossingsrichtingen die transformatie en inbreiding moeten stimuleren.

Figuur 20: krachtenveldanalyse transformatie en inbreiding stimuleren²³



Beleggers kunnen eigen bezit doorlichten op transformatiekansen

Belangrijkste acties waar beleggers veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

1. In beeld brengen welk vastgoed nu wordt onderbenut of leeg staat en ook wat de komende jaren (mogelijk) leeg komt te staan. Het gaat in de provincie Utrecht vaak om kantorenvastgoed uit de eigen portefeuille. Een goed voorbeeld hiervan is het kantoor aan de Oudenoord in Utrecht, dat was al in eigendom van Syntrus Achmea en is recent getransformeerd naar 70 vrijesectorhuurappartementen.
2. Daarnaast zijn er nu veel intermediairs actief die complexen aankopen en met bestemmingswijziging naar wonen doorverkopen aan beleggers. Men is vaak gericht op kleinere appartementen. Dit kan soms een oplossing zijn, maar is niet overal wenselijk, en vraagt om aanpasbaar vermogen voor de toekomst.

Woningcorporaties kunnen eigen en ander bezit doorlichten op transformatiekansen

Belangrijkste acties waar woningcorporaties veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

3. In beeld brengen welk vastgoed nu wordt onderbenut of leeg staat en ook wat de komende jaren (mogelijk) leeg komt te staan. Het gaat hierbij overwegend om maatschappelijk vastgoed. Hier zien we grote kansen.
4. Voormalige verzorgingshuizen transformeren naar zelfstandige woningen. Platform31 heeft op verzoek van het ministerie van BZK tien praktijkvoorbeelden uitgewerkt van zorgvastgoed dat getransformeerd is naar woningen voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen zoals studenten en starters²⁴.

²³ Overige grondeigenaren zoals boeren (bij VAB's en bedrijven (bij bedrijventerreinen of kantoren) zijn ook stakeholders bij transformatie en inbreiding. Hun rol is vergelijkbaar met die van zorgpartijen.

²⁴ Bron: 'Transformatie zorgvastgoed. Tien praktijkvoorbeelden' (Platform31) juni 2015.

Gemeenten kunnen proactief sturen op transformatie en inbreiding

Belangrijkste acties waar gemeenten veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

5. Duidelijke visie ontwikkelen over waar transformaties idealiter plaatsvinden, inzetten op een gebiedsgerichte benadering en aanpak. Transformatie kan in deze zin goed gekoppeld worden aan de doelstellingen rondom verduurzaming.
6. Inzetten op een proactieve aanpak en goede samenwerking met stakeholders als corporaties en particuliere eigenaren. Daarbij kunnen ze het proces rondom transformatie stroomlijnen en versoepelen. Gemeenten kunnen transformatie stimuleren door de gebouweigenaar te ondersteunen, aangezien die niet altijd de meest vanzelfsprekende partij is om te transformeren. Een goed voorbeeld hiervan is de transformatie van het kantoor Molenwerf in Amsterdam naar appartementen, waarbij de gemeente met een interdisciplinair team heeft ondersteund. Zie onderstaande box voor meer instrumenten.
7. In beeld brengen welk (maatschappelijk) vastgoed nu leeg staat en ook wat de komende jaren leeg komt te staan en dit naar voren halen in de transformatieopgave. Gemeenten zijn gemiddeld genomen voor circa 50% eigenaar van dit type vastgoed en kunnen initiatiefnemer zijn in de verkoop met herbestemming naar wonen.
8. Voldoende ruimte en flexibiliteit houden in programmering om transformaties vanuit het oogpunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking mogelijk te maken. Goed gebruik maken van de kruiselgevallenregeling (Bor) hoort hier bij.
9. Onderlinge samenwerking zoeken en in regionaal verband een visie op transformatie en inbreiding ontwikkelen. Het belangrijkste doel hiervan is marktpartijen beter in positie te brengen. Een goede samenwerking met marktpartijen is hierbij van groot belang. Gemeenten kunnen ook in regionaal verband afspraken maken over een minimum aandeel transformatie en inbreiding in hun programmering.

GEMEENTELIJKE REGIE-INSTRUMENTEN IN BEELD

In opdracht van het ministerie van BZK heeft SBR onderzoek gedaan naar maatregelen voor de transformatie van kantoren naar (bijvoorbeeld) wonen. Daarin zijn de volgende instrumenten naar voren gekomen:

- Ondersteunen van de gebouweigenaar, potentiële afnemers of ontwikkelaars.
- Een planstudie of haalbaarheidsstudie laten verrichten.
- Zekerheden vooraf bieden, kansen benadrukken en over successen communiceren.
- Mobiliseren van interne en externe kennis en creativiteit, moderne olieman zijn.
- Geen dwingende maatregelen of negatieve prikkels inzetten.

Ontwikkelaars kunnen actief samen gaan werken met andere stakeholders

Belangrijkste acties waar ontwikkelaars veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

10. Samenwerking zoeken met andere stakeholders om transformatie en inbreiding te stimuleren.
11. Ontwikkelaars worden steeds slimmer in herontwikkeling en transformatie. Het is een echt vak, waar zeker kleine(re) specialistische partijen steeds beter in worden.
12. Fungeren als matchmaker bij nieuwe initiatieven. Heilijgers heeft hierover een white paper gepubliceerd waarin zij aan de hand van transformatiecase De Toorop in Amsterdam voorstelt om in de eerste plaats vanuit de eindgebruiker te denken. De ontwikkelaar heeft dan een adviesrol in het voortraject.

Zorgpartijen kunnen eigen bezit doorlichten op transformatiekansen

Belangrijkste acties waar zorgpartijen veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

13. In beeld brengen welk vastgoed nu wordt onderbenut of leeg staat en ook wat de komende jaren (mogelijk) leeg komt te staan. Indien er sprake is van een transformatie-opgave kunnen zorgpartijen samenwerken met corporaties en beleggers.

Bouwers kunnen in vernieuwende concepten investeren

Belangrijkste acties waar bouwers veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

14. Investeren in vernieuwende concepten die bouwkosten kunnen drukken en productiesnelheid kunnen verhogen, dit sluit in hoge mate aan bij de rol van bouwers bij de vorige oplossingsrichting. Ook bij transformatie kunnen zij ervoor zorgen dat ze een concept ontwikkelen wat in de fabriek kan worden gerealiseerd en wat vervolgens ter plaatse geïntegreerd kan worden met het casco. Denk aan box-in-box-concepten en modulaire delen die zelfstandige (autarkische) eenheden in bestaand vastgoed kunnen integreren.

Consumenten hebben beperkte invloed om transformatie en inbreiding te stimuleren

Voor woonconsumenten geldt dat ze praktisch geen invloed hebben om transformatie en inbreiding te stimuleren, anders dan mogelijk via crowdfunding en zelfbouw (zie paragraaf 4.3). Ze zijn in hoge mate afhankelijk van andere stakeholders.

Provincie heeft invloed op aanjagen transformatie en het verbinden van partijen om gezamenlijk de transformatie en inbreiding te stimuleren

De provincie heeft met name invloed op het verbinden van andere partijen om zo de kansen voor lage- en middeninkomens te vergroten. Daarnaast kan de provincie bij het Rijk lobbyen voor meer instrumenten om transformatie en inbreiding te stimuleren. Meer over de (potentiële) rollen van de provincie in de volgende paragraaf.

Conclusies oplossingsrichtingen transformatie en inbreiding stimuleren

De belangrijkste stakeholders om meer transformatie en inbreiding te stimuleren zijn gemeenten, provincie en corporaties.

De belangrijkste instrumenten zijn het scheppen van duidelijke kaders waar en wanneer transformatie kan plaatsvinden en het proces richting transformatie te stroomlijnen. Een belangrijke succesvoorwaarde is dat die stakeholders betrokken worden die ook de meeste kennis en impact hebben.

We zien op het thema van transformatie en inbreiding de meeste meerwaarde voor de provincie vanuit de rol van kennismakelaar en aanjager. Meer hierover in de volgende paragraaf.

6.4 Knoppen voor de provincie om transformatie en inbreiding te stimuleren

De belangrijkste stakeholders om meer transformatie en inbreiding te stimuleren zijn gemeenten, regio's en ontwikkelaars. Belangrijk is het verduidelijken van kaders voor waar en wanneer en onder welke voorwaarden transformatie kan plaatsvinden. Daarnaast helpt het om het proces richting transformatie te stroomlijnen. Hierin kan de provincie overwegen een rol te vervullen. Binnen de nieuwbouwplanning geven regio's en gemeenten, conform de Ladder voor duurzame verstedelijking en conform provinciaal beleid, prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen.

DISCLAIMER

Deze paragraaf vormt een eerste verkenning van mogelijke instrumenten en activiteiten die de provincie zou kunnen ondernemen om transformatie en inbreiding te stimuleren. Het is een neutrale inventarisatie van knoppen, uitgewerkt naar de verschillende rollen die de provincie kan nemen. Belangrijk daarbij is dat de keuzes die de provincie daarbij uiteindelijk maakt, mede voortkomen uit de verkenning van wat ze in aanvulling op activiteiten van andere stakeholders kan doen om op een effectieve manier de gewenste resultaten te bereiken.

Deze verdieping vindt plaats in het co-design traject. De voorliggende paragraaf biedt daar input voor en is in die zin geen advies of aanbeveling.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van beleidsmaker, diegene die kaders stelt²⁵

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Uitbreiding voorwaardelijk verbinden aan transformatie en inbreiding, medewerking, medewerking verlenen aan (ruimtelijk passende) uitbreidingslocaties, onder voorwaarde van transformatie en binnenstedelijke verdichting.
- Opstellen van een regionale visie op transformatie en inbreiding verplichten.
- Bevorderen van toepassing van de (verruimde) kruimelgevallenregeling, op plekken die zich lenen voor woningbouw. Hierdoor zijn functiewijzigingen van bestaande bouwwerken naar woningen veelal niet meer Ladder-plichtig. Overwegen om een onderscheid te maken naar regio's met zeer hoge vraagdynamiek en regio's met minder grote vraagdynamiek en bij een zeer hoge vraagdynamiek de motiveringsplicht te verlichten.

In haar ruimtelijk beleid geeft de provincie Utrecht de voorkeur aan binnenstedelijke ontwikkeling. Uitbreiding moet via de LDV worden beargumenteerd. De nieuwe Ladder is recent geïntroduceerd en brengt dit op het vlak van inbreiding meer ruimte met zich mee. Op dit moment is onzeker wat het draagvlak onder gemeenten en regio's is voor een dergelijke aanpassing van de huidige kaders.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van aanjager bij transformatie en inbreiding, gericht op gemeenten en corporaties en beleggers

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Werk van gemeenten uit handen nemen bij transformatie en inbreiden, om (vooral kleine) gemeenten niet onevenredig zwaar te belasten in RO-procedures rond transformatie.
- Procesondersteuning bij inbreidingslocaties van gemeenten financieren, bijvoorbeeld bij vergunningverlening.
- Voorrang geven in plantoetsing bij tijdelijk gebruik van panden voor wonen.
- Zelfbouw stimuleren als ontwikkelmethode voor transformatie van bestaand vastgoed, bijvoorbeeld bij maatschappelijk vastgoed in eigendom van gemeenten.
- Financiële bijdrage leveren aan onrendabele projecten, indien ze een breder belang dienen en marktpartijen er aantoonbaar niet uit kunnen komen.

Deze mogelijke knoppen sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie, en zullen naar verwachting veel draagvlak hebben bij regio's en gemeenten en private partijen.

²⁵ Hier wordt vaak ook de rol van woningmarktregisseur onder verstaan, de term is echter breder: omdat we ook uitdrukkelijk doelen op het opstellen van (ruimtelijke) kaders voor beleid.

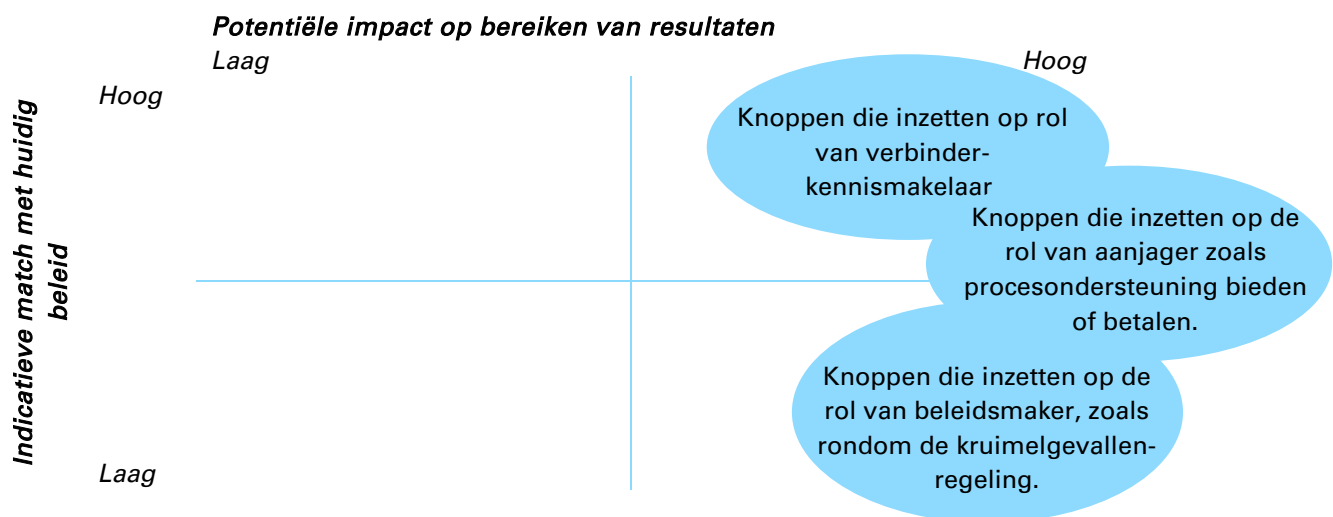
Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van kennismakelaar-verbinder gericht op gemeenten, corporaties en beleggers

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Provinciaal Transformatieteam uitbreiden met transformaties van ander type vastgoed naar wonen. De ervaringen benutten en verder brengen. Specifieke aandachtsvelden: het toepassen van bouwkundige wet- en regelgeving, financiering en fiscaliteit, bruikbare woon- en inrichtingsconcepten. Daarbij kan samengewerkt worden met het landelijke Expertteam Transformatie vanuit het ministerie van BZK²⁶
- Onafhankelijke adviseurs en ervaringsdeskundigen ter beschikking stellen na analogie van het 'Watertorenberaad'²⁷. De leden in het 'beraad' kunnen adviseren hoe concrete projecten verder gebracht kunnen worden.
- Provinciaal matchingsloket opzetten van eigenaren en potentiële afnemers van getransformeerd vastgoed. Het kan gaan om een website waarin actuele vraag en aanbod gematcht worden.
- Focus op het ondersteunen van gemeenten met weinig ervaring met transformatie.

Deze mogelijke knoppen sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie, en zullen naar verwachting veel draagvlak hebben bij regio's en gemeenten en private partijen.

Figuur 21: verkennende matrix provinciale beïnvloedingsmogelijkheden



²⁶Het Expertteam Transformatie van het Ministerie van BZK beschikt over kennis over Transformatie om gemeenten (verder) te helpen en biedt ondersteuning op maat aan in de vorm van experts. De experts hebben praktijkervaring in de voorbereiding en uitvoering van transformatie van gebouwen en gebieden in opdracht van één of meerdere gemeenten.

²⁷ Het Watertorenberaad is een samenwerking van verschillende sectoren in de gebiedsontwikkeling. Het beraad gaat letterlijk met partijen om de tafel zitten om actuele problemen en projecten aan te pakken. Door de gezamenlijke kennis en ervaring van de leden komt men tot concrete oplossingen, die getest worden in pilots.

7 Veranderopgave 4: flexibiliteit vergroten

7.1 De veranderopgave in beeld

De woningvraag is de afgelopen jaren weer flink aangetrokken, de nieuwbouw kan dat vooralsnog onvoldoende bijbenen. Omdat procedures op de woningmarkt traag zijn, hebben stakeholders er moeite mee om te voldoen aan de groeiende vraag. Ondanks de toename van het aantal plannen, blijft er de komende jaren een woningtekort in de provincie Utrecht.

Naast de groeiende vraag is er ook sprake van een veranderende vraag. Woonvoorkeuren van consumenten veranderen in hoge mate en ook de toekomstige demografie is verschillend ten opzichte van de laatste jaren. Denk bijvoorbeeld aan de toenemende vergrijzing en de groei van het aantal kleinere huishoudens. Om hierop en toekomstige laagconjunctuur te kunnen inspringen, is het van belang dat er voldoende kwaliteit wordt gerealiseerd en dat woningplannen voldoende flexibel en aanpasbaar zijn. Tijdelijke woonconcepten kunnen fungeren als een flexibele schil om de woningmarkt.

Dit hoofdstuk gaat in op veranderopgave 4: het vergroten van de flexibiliteit van de woningmarkt. Achtereenvolgens leest u over de opgave in het kort (paragraaf 1) en wat stakeholders hier nu al aan doen, binnen provincie Utrecht (paragraaf 2). In paragraaf 3 gaan we in op mogelijke acties die stakeholders alleen of samen kunnen ondernemen om de flexibiliteit te bevorderen. Paragraaf 4 gaat vervolgens over de knoppen waarover de provincie Utrecht kan beschikken om bij te dragen aan de veranderopgave, aanvullend op de mogelijke acties van andere stakeholders.

7.2 Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen

FoodValley zet stappen richting kwalitatieve woonprogrammering

De regio FoodValley is in het kader van de regionale woonagenda in 2016 gestart met een traject om te komen tot een kwalitatieve woonprogrammering, waarbij zowel op nieuwbouw als op bestaande bouw wordt gefocust. De FoodValley-gemeenten werken hiervoor samen met betrokken stakeholders, onder meer via de Stichting Vastgoedmonitor regio FoodValley (samenwerkingsverband van marktpartijen). Onderdeel van het traject rondom kwalitatieve woonprogrammering is een actieagenda waarin de belangrijkste acties worden uitgelijnd. Hieronder vallen onder meer het vergroten van de flexibiliteit en differentiëren van de kwaliteit van de uitleglocaties en het stimuleren van middeldure huur.

Regio Amersfoort werkt aan Regionale Ruimtelijke Visie

De regio Amersfoort werkt momenteel aan de Regionale Ruimtelijke Visie (RVV), wat één van de speerpunten is van de Strategische Agenda Regio Amersfoort 2016-2018. Het doel van de RVV is het vinden van een goede balans tussen de ruimtevragers in de regio (zoals wonen, werken, detailhandel, voorzieningen, groen, verkeer, energie).

Ontwikkelaars bouwen vraaggerichter, zijn nog beperkt adaptief

Sinds de crisis zijn marktpartijen meer bezig met vraaggericht bouwen. De voornaamste reden om consumenten in een eerder stadium te betrekken is om de risico's af te dekken. Het gaat hierbij nog wel voornamelijk om koopwoningen. Denk bijvoorbeeld aan verschillende projecten op het Veemarktterrein in de gemeente Utrecht. Hier hebben de toekomstige bewoners zelf hun woning samengesteld uit diverse keuzemogelijkheden.

Aan de andere kant zijn veel marktpartijen nog onvoldoende bezig om de veranderende woonvoorkeuren te implementeren en doet men in veel gevallen nog ongeveer hetzelfde wat men voor de crisis deed. Woonwensen spelen steeds nadrukkelijker een rol bij projectontwikkeling, steeds vaker met behulp van big data. Bij grootschalige projecten zijn de keuzemogelijkheden echter vaak relatief beperkt. De flexibiliteit van grote partijen is ook beperkt, wat overigens tekenend is voor vrijwel de alle stakeholders op de woningmarkt.

Conclusie opgave 4: flexibiliteit vergroten

De afgelopen jaren hebben laten zien dat de woningmarkt in hoge mate beïnvloed wordt door de economie. In geval van laagconjunctuur blijven huishoudens zitten waar ze zitten en komen projecten niet van de grond. Bij hoogconjunctuur moeten in korte tijd veel plannen gereed gemaakt worden. De stakeholders in de provincie Utrecht hebben hier moeite mee. Ambtelijke capaciteit wordt gezien als knelpunt, al lossen veel gemeenten dat op door capaciteit in te huren.

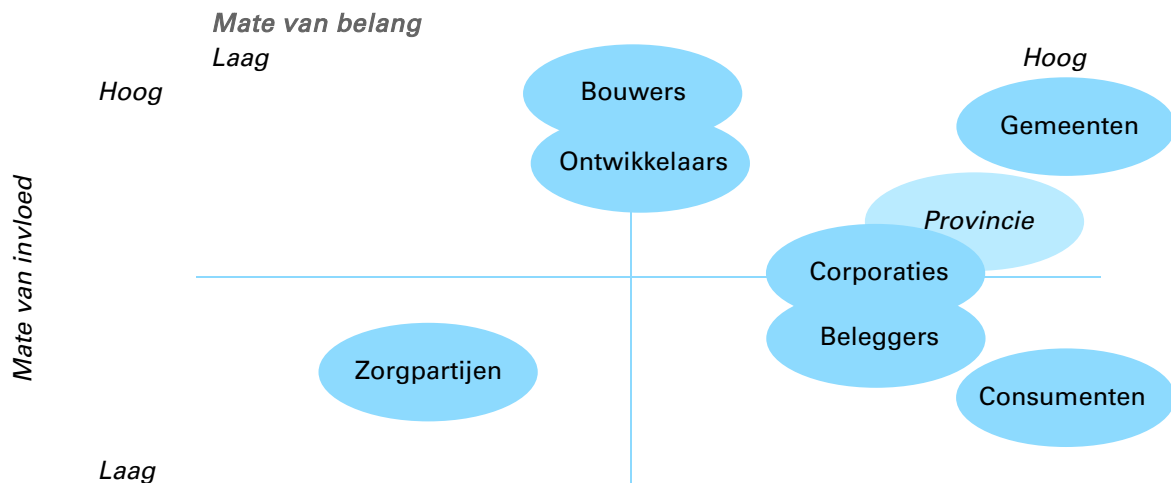
Uit de evaluatie van het WBO-programma is naar voren gekomen dat het consumentgericht bouwen een belangrijke impuls heeft gekregen. Daarnaast heeft de inzet van FINC (Financieel Innovatieve Constructies) onder andere geleid tot de creatie van nieuwe financieringsconstructies voor woningbouwprojecten.

Tot voor kort waren veel stakeholders bij woonprogrammering gefocust op kwantiteit: aantallen woningen. De crisis heeft er mede voor gezorgd dat er een grotere nadruk is komen te liggen op kwaliteit. Zowel overheid als markt moeten nog de nodige stappen zetten om voldoende adaptief te zijn om te kunnen inspelen op veranderende vraag. Tijdelijke woonconcepten kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Overigens is ook de koppeling met de bestaande voorraad van groot belang, aangezien het merendeel van de toekomstige Utrechtse woningvoorraad er nu al staat.

7.3 Oplossingsrichtingen om de flexibiliteit te vergroten

Hieronder volgt de krachtenanalyse voor de vierde opgave 'flexibiliteit vergroten' in de vorm van een matrix. Daarna geven we per stakeholder een overzicht van mogelijke oplossingsrichtingen die de flexibiliteit (en adaptiviteit) van woningbouwplannen moeten vergroten.

Figuur 22: krachtenveldanalyse flexibiliteit vergroten



Beleggers hebben invloed op investeringen in flexibel bouwen

Belangrijkste acties waar beleggers veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

1. Investeren in flexibel bouwen en (semi-)permanente woningen, als een kortetermijnbelegging. Door naast het investeren in permanente woningen ook in tijdelijke huisvesting te investeren, kunnen beleggers beter inspelen op de huidige piekvraag naar woningen die mogelijk in de toekomst afvlakt. Verschillende bouwers hebben al woonconcepten ontwikkeld die na een periode van tien tot twintig jaar gedemonteerd en verscheept kunnen worden. Bij studentenhuisvesting is hier al langer sprake van, denk bijvoorbeeld aan Ravel Residence en AmstelHome in Amsterdam.

Woningcorporaties kunnen portefeuille aanpassen aan veranderende demografische opbouw

Belangrijkste acties waar woningcorporaties veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

2. De woningportefeuille herijken en aan laten sluiten bij de veranderende demografische opbouw, denk bijvoorbeeld aan kleinere woningen voor het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens. Zo kiest Woningstichting De Key ervoor om alleen nog maar kleine woningen (maximaal 40 m² gbo) te bouwen, waarbij ze zich voornamelijk op starters richt²⁸. In 's-Hertogenbosch heeft corporatie Zayaz een locatie ter beschikking gesteld om te experimenteren met nieuwe woonvormen, onder de naam 'Minitopia - Dromen over anders wonen'. Belangrijk is dat woningtypen zijn samen te voegen en te splitsen.
3. Met andere corporaties binnen de administratieve woningmarktregio samenwerken om in samenspraak te verkennen of corporaties mogelijk in een aangrenzende gemeente kunnen investeren, als ze daarvoor middelen ter beschikking hebben. De corporaties hebben de wens uitgesproken om een gezamenlijke portefeuilleanalyse uit te voeren.

Gemeenten hebben belang bij vraaggerichte programmering

Gemeenten hebben de meeste invloed op het waarborgen van voldoende flexibiliteit van plannen. Ze hebben echter intern te maken met meerdere belangen (woonbeleid versus grond), lopende grondexploitaties en lopende contracten en overeenkomsten. Belangrijkste acties waar gemeenten veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

²⁸ Bron: 'Corporaties bouwen wel, maar kleiner en goedkoper' (Nul20) september 2015.

4. Voldoende flexibiliteit behouden om onvoorziene projecten te faciliteren. Bijvoorbeeld rekening houden met een minimaal percentage aan initiatieven vanuit de markt, denk aan transformaties en inbreiding. Denk ook aan diverse flexconcepten, zie onderstaande box.
5. Meer ruimte bieden voor experimenten om op te schalen en te zorgen voor snelheid, denk hierbij aan pilotprojecten 'snel en flexibel bouwen'.
6. Op regelmatige basis met de belangrijkste stakeholders overleggen om in samenspraak goed inzicht te krijgen in de projecten op de middellange termijn. Doel hiervan is om een inschatting te krijgen van projecten waar zich moeilijkheden voordoen en tijdig op te merken als er sprake is van een tekort aan capaciteit of kennis. Het volledig invullen en up to date houden van de provinciale planmonitor helpt hierbij.
7. Onderlinge samenwerking zoeken en in regionaal verband woningbouwafspraken maken en een regionale kwalitatieve woonvisie opstellen, zoals bijvoorbeeld Samenwerkingsverband Regio Eindhoven dat doet en die inzet op kwaliteit, en niet alleen op aantallen en segmenten. In de regio FoodValley wordt op dit vlak ook goed samengewerkt met de Stichting Vastgoedmonitor, zij brengt ieder jaar een rapportage uit en organiseert verschillende symposia over de woningmarkt. Ook de Regio Amersfoort brengt jaarlijks een monitor uit en organiseert woningmarktplatforms.

FLEXWONEN IS BOOMING

Er komen steeds meer tijdelijke woonunits, flexibele huurcontracten en zogenoemde magic mix-projecten, wooncomplexen waar verschillende doelgroepen - tijdelijk - gemengd wonen. Deze flexwoningen zijn steeds vaker te vinden in leegstaand vastgoed. Een nieuwe bestemming voor leegstaand vastgoed is niet alleen maatschappelijk wenselijk, de exploitatie kan ook prima rendabel worden opgezet, blijkt uit doorrekeningen van Platform31.

De door de veranderende (huur)woningmarkt hebben veel mensen snel, goedkoop woonruimte nodig. Denk aan studenten, arbeidsmigranten, gescheiden mensen, uitstroom ggz en statushouders. Het gaat over meer dan één miljoen huishoudens in Nederland. Platform31 constateert dat de Wet doorstroming huurmarkt resulteren in steeds meer projecten die snel en goedkoop woonruimte aanbieden.²⁹

Ontwikkelaars kunnen zorgen voor flexibiliteit in plannen en consumenten betrekken

Belangrijkste acties waar ontwikkelaars veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

8. Consumenten in een vroegtijdig stadium van de planvorming betrekken om woningen maximaal te laten aansluiten bij woonwensen. AM werkt bijvoorbeeld met het co-creatiemodel I AM YOU, waarbij geïnteresseerden, omwonenden, partners en overige partijen uitgenodigd worden om mee te denken over de toekomstige woonlocatie, de woningontwerpen en woonsferen.
9. Zorgen voor voldoende flexibiliteit in planvorming en woningplattegronden, zodat de woningen flexibel in te richten zijn. Het appartementencomplex BlackJack in Amsterdam-Noord is bijvoorbeeld uitgevoerd zonder dragende wanden in de woningen. Bovendien konden toekomstige bewoners in hoge mate hun eigen plattgrond bepalen³⁰.

Zorgpartijen hebben beperkte invloed om flexibiliteit te vergroten

Belangrijkste acties waar zorgpartijen veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

10. Indien zij nieuwbouw of verbouw van bestaande complexen willen (laten) plegen, hebben zij invloed om het aanpasbaar vermogen te vergroten. Deze rol is dan alsnog beperkt, al is het belang ervan groot, gezien de invloed van beleidsveranderingen op de vastgoedportefeuille van zorgpartijen. Men zal vaker overgaan op huur van woningcorporaties (zo lijkt het alsof je van de zorgpartij huurt maar je huurt iets van de corporatie met een kortere looptijd om zo risico's in het vastgoed te beperken.

²⁹ Bron: 'Flexwonen is booming' (Platform31) 30 maart 2017.

³⁰ Bron: 'BlackJack: meer kwaliteit voor dezelfde prijs' (Architectenweb) 22 mei 2017.

Bouwers hebben belang bij meer bekendheid van innovatieve concepten

Belangrijkste acties waar bouwers veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:
11. Bouwers kunnen hun innovatieve vermogen versterken en beter etaleren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om flexibele plattegronden, tijdelijke woonvormen, en kortere doorlooptijden van bouw.

Consumenten hebben beperkte invloed om flexibiliteit te vergroten

Voor woonconsumenten geldt dat ze praktisch geen invloed hebben om de flexibiliteit van plannen te vergroten, anders dan in een vroeg stadium meedenken over planvorming. Ze zijn in hoge mate afhankelijk van andere stakeholders.

Provincie heeft invloed op kennisontsluiting en het verbinden van partijen om gezamenlijk de flexibiliteit te vergroten

De provincie heeft met name invloed op kennisontsluiting en het verbinden van andere partijen om zo de flexibiliteit van plannen te vergroten. Daarnaast kan de provincie bij het Rijk lobbyen voor meer instrumenten om de flexibiliteit te vergroten. Meer over de (potentiële) rollen van de provincie in de volgende paragraaf.

Conclusies oplossingsrichtingen flexibiliteit vergroten

De belangrijkste stakeholders om de flexibiliteit van woningbouwplannen en gebouwen te vergroten zijn gemeenten, regio's en ontwikkelaars.

De belangrijkste instrumenten zijn zorgen voor voldoende flexibiliteit in woningbouwplannen en producten. Het is hierbij van belang dat goed samengewerkt wordt door overheden en marktpartijen, onder meer door monitoring aan de voorkant, maar ook door als overheden hogere eisen aan het aanpasbaar vermogen te stellen. Dit is geen kostenpost maar een toekomstgerichte investering! Voor partijen met een langetermijnperspectief ligt dit meer voor de hand dan voor partijen met een kortetermijnperspectief.

Dit thema kan over de hele linie meer aandacht krijgen, hierin kan de provincie een voortrekkersrol vervullen. Meer hierover in de volgende paragraaf.

7.4 Knoppen voor de provincie om de flexibiliteit te vergroten

Het vergroten van de flexibiliteit van nieuwbouw, is naar de toekomst toe een van de grootste opgaven waar gemeenten mee worstelen. We zien veel meerwaarde in met name de rol van kennismakelaar-verbinder en aanjager, naast de rol van beleidsmaker. Hieronder een voorzet.

DISCLAIMER

Deze paragraaf vormt een eerste verkenning van mogelijke instrumenten en activiteiten die de provincie zou kunnen ondernemen om flexibiliteit te vergroten. Het is een neutrale inventarisatie van knoppen, uitgewerkt naar de verschillende rollen die de provincie kan nemen. Belangrijk daarbij is dat de keuzes die de provincie daarbij uiteindelijk maakt, mede voortkomen uit de verkenning van wat ze in aanvulling op activiteiten van andere stakeholders kan doen om op een effectieve manier de gewenste resultaten te bereiken.

Deze verdieping vindt plaats in het co-design traject. De voorliggende paragraaf biedt daar input voor en is in die zin geen advies of aanbeveling.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van beleidsmaker, diegene die kaders stelt³¹

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Afspraken met gemeenten maken over kwaliteitseisen voor aanpasbaar bouwen, zoals een hoge verdiepingshoogte zodat deze geschikt is voor verschillende functies.
- Afspraken met gemeenten maken om te komen tot flexibel programmeren, waarvan een deel van de woningbouwprogrammering, op maat ingevuld kan worden om te voorzien in de vraag.
- Afspraken met gemeenten maken om eventuele belemmeringen voor splitsen en weer samenvoegen van woningen in het gemeentelijk beleid weg te nemen.

Vanuit kaderstelling sluiten deze knoppen niet aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie, daarbij is "kwaliteit" immers de primaire verantwoordelijkheid van gemeenten. Vanuit de aanjagende/kennisdelende/verbindende rol sluit de knoppen wel aan en zullen naar verwachting veel draagvlak hebben bij regio's en gemeenten en private partijen. Aandachtspunt is dat flexibel bouwen nog weinig prioriteit krijgt bij gemeenten en andere marktpartijen.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van aanjager gericht op gemeenten en corporaties en beleggers, ontwikkelaars en bouwers

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Pilotregeling voor aanpasbaar bouwen uitschrijven, waarin innovatie en brede toepasbaarheid van adaptieve bouwvormen voorop staan.
- Beleid voor meer flexibiliteit koppelen aan beleid gericht op binnenstedelijk bouwen, transformatie en verduurzaming van de bestaande voorraad.
- Lobbyen bij het rijk voor meer instrumenten en/of aandacht om de flexibiliteit van plannen te kunnen vergroten, eventueel in samenwerking met andere belangenorganisaties.

Deze mogelijke knoppen sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie, en zullen naar verwachting veel draagvlak hebben bij regio's en gemeenten en private partijen. Aandachtspunt is dat flexibel bouwen nog weinig prioriteit krijgt bij gemeenten en andere marktpartijen.

³¹ Hier wordt vaak ook de rol van woningmarktregisseur onder verstaan, de term is echter breder: omdat we ook uitdrukkelijk doelen op het opstellen van (ruimtelijke) kaders voor beleid.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van kennismakelaar-verbinder bij flexibiliteit gericht op gemeenten, corporaties en beleggers.

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Een meer gebruiksvriendelijke planmonitor lanceren.
- Platform / website oprichten om inspirerende flexibele concepten te laten zien (nieuwe woonvormen, adaptieve seriebouw).
- Jaarlijks een ontwerp of project-realisatiewedstrijd houden, met recent gerealiseerde flexibele projecten in Utrecht.
- Expo flexibele woonvormen organiseren..
- Werkbezoeken aan interessante projecten in de provincie of elders in Nederland.
- Kennisnetwerk 'flexibel bouwen' opzetten, waarin gemeenten met elkaar kennis kunnen uitwisselen rond ervaringen met adaptief bouwen (voorbeelden, het oplossen van belemmeringen delen).

Deze mogelijke knoppen sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie, en zullen naar verwachting veel draagvlak hebben bij regio's en gemeenten en private partijen. Aandachtspunt is dat flexibel bouwen nog weinig prioriteit krijgt bij gemeenten en andere marktpartijen.

Figuur 23: verkennende matrix provinciale beïnvloedingsmogelijkheden



8 Veranderopgave 5: verduurzaming bevorderen

8.1 De veranderopgave in beeld

De komende jaren ligt een grote uitdaging in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad binnen de provincie Utrecht. De kerndoelstelling van de Energieagenda van het kabinet is om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Om dit te bereiken moet het aardgas uit de woningen verdwijnen en plaatsmaken voor bijvoorbeeld elektriciteit en gebruik van restwarmte.

Achtereenvolgens leest u over de opgave (paragraaf 1) en wat stakeholders hier nu al aan doen, binnen provincie Utrecht (paragraaf 2). In paragraaf 3 gaan we in op mogelijke acties die stakeholders alleen of samen kunnen ondernemen om de verduurzaming te bevorderen. Paragraaf 4 gaat vervolgens over de knoppen waarover de provincie Utrecht kan beschikken om bij te dragen aan de veranderopgave, aanvullend op de mogelijke acties van andere stakeholders.

8.2 Wat stakeholders in provincie Utrecht nu al doen

Duurzaamheid en energietransitie speerpunten provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft in haar Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling en bijbehorende uitvoeringsprogramma 2017 t/m 2021 ingezet op duurzaamheid. Ook in het coalitieakkoord 2015-2018 zijn duurzaamheid en energietransitie belangrijke onderwerpen. De provinciale Agenda Duurzame Energie gaat leiden tot een uitvoeringsprogramma. Deze agenda wordt samen met gemeenten, bedrijven, maatschappelijke organisaties, corporaties, waterschappen en financiers opgesteld. De Economic Board Utrecht (EBU) vervult hierin een centrale rol. Onderdeel van de Agenda wordt een revoluerend Utrechts Energiefonds. Hieruit kunnen voorzieningen worden gefinancierd die het realiseren van de afspraken uit het landelijk Energieakkoord versnellen. Denk aan garantstellingen, leningen en investeringen. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld subsidies denkbaar voor innovaties of bij duidelijk publiek-provinciaal belang.

In de verduurzamingsaanpak van de provincie wordt het accent gelegd bij de energietransitie. De provincie heeft hierbij de ambitie om voor 2020 minimaal 50.000 Nul Op de Meter-woningen (NOM) te realiseren. Mede in het kader hiervan heeft de provincie samen met de Economic Board Utrecht de NOM-Alliantie opgericht. Deze NOM Alliantie richt zich op het aanjagen, ondersteunen en/of bundelen van projecten om zo schaalgrootte te realiseren waarbij een gezonde businesscase ontstaat en daarna een gegarandeerde uitvoering. Daarnaast organiseert de NOM Alliantie kennissessies waarbij goede voorbeelden en nieuwe inzichten gedeeld worden. Ook zetten zij zich in om de verschillende partijen in de (bouw)keten beter met elkaar te laten samenwerken.

Verder wordt de wasstraat Duurzaamheid actief ingezet bij gemeenten en woningbouwcorporaties om hen te helpen bij het opstellen van businesscases en het inzichtelijk maken van technische mogelijkheden om te komen tot NOM of NOM ready renovaties en nieuwbouw.

Tot slot streeft de provincie naar aardgasloze wijken in 2040. Bij gebiedsontwikkeling gaat het niet alleen om isolatie van individuele woningen, maar ook over de keuze van het energiedistributiesysteem. Of aardgasnetten worden vervangen door duurzame warmtenetten of elektriciteitsnetten zal van de wijk afhangen.

Utrechtse gemeenten stellen scherpe doelstellingen rondom duurzaamheid

Verschillende gemeenten zijn actief bezig om de verduurzaming van de woningvoorraad te stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan U-THUIS, een initiatief van 15 Utrechtse gemeenten om woningeigenaren te ondersteunen met energiebesparing en duurzaam opwekken van energie.

Utrechtse gemeenten stellen ook scherpe doelstellingen rondom duurzaamheid. Bijvoorbeeld de gemeente Veenendaal: energieneutraal in 2035. De gemeente heeft in het kader hiervan een startnotitie opgesteld en heeft een energieloket voor voorlichting en advies.

Ook circulair bouwen wordt een steeds belangrijker onderwerp. De gemeente Utrecht heeft in december 2016 een motie aangenomen dat circulair bouwen de nieuwe norm wordt. De aangenomen motie is bedoeld om de discussie te stimuleren en de bouwbranche te prikkelen tot circulaire bouw.

Ook corporaties en beleggers zetten in op verduurzaming

Ook marktpartijen zijn volop bezig om de woningvoorraad te verduurzamen. Aedes en de Woonbond spannen zich ervoor in dat alle corporatiewoningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. Ook beleggers zijn actief bezig met de verduurzaming van hun woningportefeuille. Bij nieuwbouw zijn ze in hoge mate bezig met duurzaamheid, bijvoorbeeld in Stationskwartier in Veenendaal. Daar worden 55 zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen verhuurd door Syntrus Achmea RE&F. Beleggers zijn daarnaast ook volop bezig om hun bestaande woningportefeuille te verduurzamen. Via de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) wordt niet alleen naar de individuele woningen gekeken, maar ook naar het overkoepelende beleid van vastgoedportefeuilles.

Conclusie opgave 5: verduurzaming bevorderen

Om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad in de provincie Utrecht in 2050 energieneutraal is, moeten de betrokken stakeholders nog forse stappen zetten. Duurzaamheid en energietransformatie staan hoog op de provinciale agenda, om de gestelde doelstellingen te behalen, werkt zij samen met diverse organisaties. Ook de Utrechtse gemeenten zijn zich bewust van het grote belang van verduurzaming, zo stelt bijvoorbeeld de gemeente Veenendaal om al in 2035 energieneutraal te zijn.

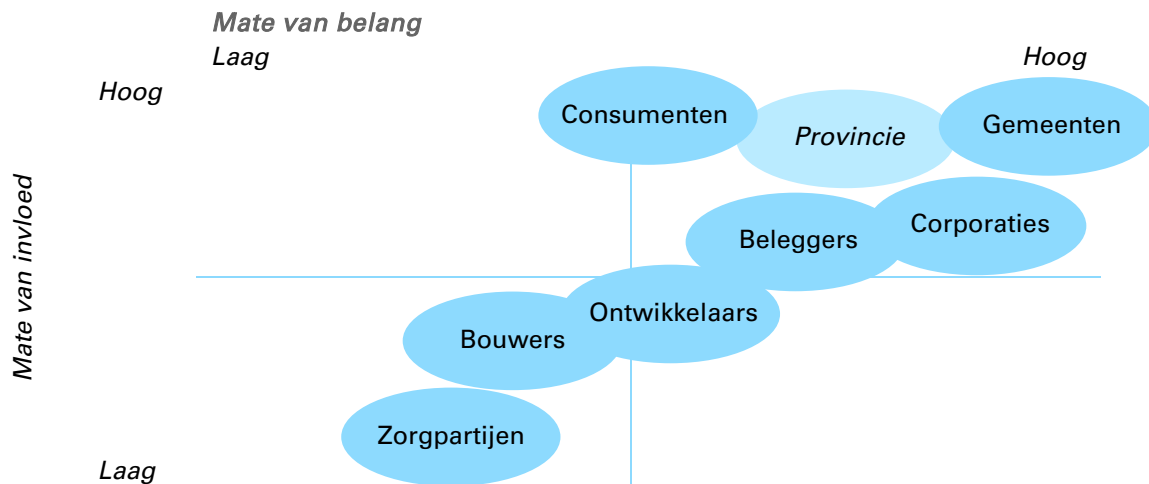
Marktpartijen hebben zich ook doelen gesteld om de woningvoorraad te verduurzamen, denk hierbij aan corporaties en beleggers. Hiermee worden de Utrechtse huurwoningen steeds duurzamer. Een grote uitdaging ligt daarnaast in de relatief grote particuliere koopwoningvoorraad. Bij veel consumenten is duurzaamheid nog altijd een kwestie van financiën, verduurzaming is interessant als het geld oplevert. Veel huishoudens hebben het belang van duurzaamheid nog onvoldoende op het netvlies, terwijl uit onderzoek van TIAS VastgoedLAB³² is gebleken dat koopwoningen met een duurzamer energielabel sneller verkopen. De komende jaren moeten overheden en andere stakeholders zich blijven inzetten voor verduurzaming van de bestaande voorraad.

³² Bron: 'Groen energielabel helpt bij woningverkoop' TIAS (2 november 2016).

8.3 Oplossingsrichtingen om verduurzaming van de woningvoorraad te bevorderen

Hieronder volgt de krachtenanalyse voor de vijfde opgave 'verduurzaming bevorderen' in de vorm van een matrix. Daarna geven we per stakeholder een overzicht van mogelijke oplossingsrichtingen die de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad moeten bevorderen.

Figuur 24: krachtenveldanalyse verduurzaming bevorderen³³



Beleggers kunnen investeren in duurzame fondsen en verduurzaming voorraad

Belangrijkste acties waar beleggers veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

12. Naast verduurzaming van de huidige portefeuille kunnen ze duurzame beleggingsfondsen starten waarbij volledig geïnvesteerd wordt in energiezuinige woningen en duurzame infrastructuur. Een voorbeeld hiervan is het Groenwoningen Fonds, dat door de belastingdienst is aangewezen als Groenfonds.
13. Investeren in de verduurzaming van de bestaande voorraad en gezamenlijk zoals IVBN en Vastgoedbelang een afspraak te maken over verduurzaming van de bestaande voorraad naar label B in 2020 en label A in 2030.
14. De kosten voor het realiseren van energieneutrale woningen voorfinancieren. Het gaat dan om een gebouwgebonden financiering. Gemeenteraadsleden in Amsterdam hebben hiervoor een initiatiefvoorstel gedaan. Ze stellen voor een wijk en een bijbehorend wijk-renovatieplan te selecteren voor een pilot³⁴.

Woningcorporaties hebben belang bij verduurzaming portefeuille

Belangrijkste acties waar woningcorporaties veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

15. Concrete duurzaamheidsvisie opstellen om geformuleerde doelstellingen rondom verduurzaming naar label B in 2020 te bereiken.
16. Ook particuliere eigenaren aanbieden mee te doen in verduurzaming van woningen in de bestaande voorraad.
17. Alleen woningen uitponen die al verduurzaamd zijn.
18. Aanstellen van energiecoaches die huurders adviseren over duurzaam energieverbruik. Woningcorporatie Eigen Haard werkt hier bijvoorbeeld al zes jaar mee. De corporatie ziet het verduurzamen van de woning niet los van het beïnvloeden van het gedrag van de huurder, aangezien anders de investeringen deels teniet worden gedaan bij onzorgvuldig gebruik.
19. Monitoren van energieprestaties bij duurzaamheidsmaatregelen van nul-op-de-meterwoningen en woningen met een lager energielabel.

³³ Onder consumenten worden in dit geval eigenaars-bewoners verstaan.

³⁴ Bron: 'D66: laat beleggers verduurzaming voorfinancieren' Nul20 (15 mei 2017).

20. Aedes faciliteert haar leden actief in de onderwerpen energie en duurzaamheid, onder meer via de Zonnewijzer. Daarnaast zijn er verschillende subsidies aan te vragen, de Energiesubsidiewijzer van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Gemeenten hebben voorbeeldrol en invloed op doelstellingen rondom verduurzaming ook voor particuliere eigenaren

Door verduurzaming hoog op de agenda te plaatsen, kunnen gemeenten veel invloed uitoefenen op dit onderwerp. Een goede samenwerking met andere stakeholders is van groot belang. Belangrijkste acties waar gemeenten veel invloed op kunnen uitoefenen en bijdragen aan de oplossing:

21. Strakke doelstellingen formuleren om verduurzaming te bereiken. Daarbij kunnen gemeenten extra capaciteit, samenwerking met ketenpartijen opzoeken en aanvullende financiële middelen inzetten om de verduurzaming van de (particuliere) woningvoorraad te versnellen, zie box hieronder.
22. Aansluiten bij lopende initiatieven en pilots, zoals de Green Deals Regionale energiestrategieën en voor aardgasvrije wijken en de Stroomversnelling. Een ander voorbeeld is het aanjaagprogramma Renovatiesprong van Platform31 dat gericht is op het verbeteren en verduurzamen van particuliere woningen. Een belangrijke taak van gemeenten is om het draagvlak van bewoners (huurders en kopers) te vergroten.
23. Voorbeeldrol pakken bij verduurzaming van eigen vastgoed, om hiermee uit te stralen dat het een koploper wil zijn bij verduurzaming.
24. Communicatiestrategie voor bewustzijnsvergroting van particuliere eigenaren opstarten, hier liggen de grootste toekomstige uitdagingen.
25. Middelen reserveren voor duurzaamheidsinvesteringen met een revolverend karakter gericht op particulieren, het gaat om investeringen in isolatie en installatie.
26. In beeld brengen welke maatregelen in installaties zich het best lonen op buurt- en wijkniveau, en hierop inzetten.
27. Onderlinge samenwerking zoeken en in regionaal verband concrete doelstellingen formuleren omtrent verduurzaming om stakeholders in positie te brengen. Bijvoorbeeld door regionaal in beeld te brengen waar de uitdagingen liggen en een symposium organiseren om het gezamenlijk over oplossingsrichtingen te hebben.

AMSTERDAM ZET VERSNELLINGSMIDDELEN IN

Het Amsterdamse College van B en W heeft besloten om ruim € 2 miljoen versnellingsmiddelen beschikbaar te stellen voor een aantal projecten die het tempo van de verduurzaming moeten verhogen. De projecten richten zich op maatregelen die bewoners en bedrijven kunnen nemen. Zo wordt de organisatie die 'de Amsterdamse Energielening' uitvoert ondersteund, zodat er middelen beschikbaar komen voor Verenigingen van Eigenaren die deze lening voor bijvoorbeeld woningisolatie willen aanvragen.

Daarnaast draagt de gemeente ook bij aan het oprichten van een energiecoöperatie in Zuidoost en zijn vergunningaanvragen voor zonnepanelen in 2017 en 2018 gratis. Ook werd de 'Zoncoalitie', een samenwerking van de gemeente, Alliander, installateurs, zonbedrijven en zoncoöperaties, geholpen met het opzetten van een professionele organisatie en het starten van de uitvoering met als ambitie om dit jaar nog 120.000 zonnepanelen in Amsterdam te installeren³⁵.

Ontwikkelaars kunnen ervaringen in 'nul-op-de-meter' smart maken en grootschalig uitrollen in nieuwbouw en de bestaande voorraad.

Belangrijkste acties waar ontwikkelaars veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

28. Renovatie en verduurzaming van bestaande woningen zien als kernactiviteit naast nieuwbouw en hier heel goed in worden.

³⁵ Bron: 'Meer geld naar verduurzaming Amsterdam' Cobouw (13 februari 2017).

29. Ervaringen in renovatie van bestaande woningen tot nul-op-de-meterwoningen smart maken, met meer focus op prestaties monitoren en leefstijlafhankelijke duurzaamheidsmaatregelen.
30. Differentiëren in duurzaamheidsprestatiepakketten afhankelijk van budget, gewenste terugverdientijd, locatie, leefstijl en leeftijd van woning.
31. Leren van de ervaringen die worden opgedaan bij de verduurzaming van de kantorenmarkt. Ontwikkelaar OVG is hier bijvoorbeeld koploper in, denk aan de herontwikkeling van kantoorgebouw SPARK in Amsterdam dat grondig gerenoveerd wordt en van energielabel G naar energielabel A gaat.

Zorgpartijen hebben beperkte invloed, maar kunnen samenwerking zoeken

Belangrijkste acties waar zorgpartijen veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

32. Samenwerking zoeken met nieuwe partners en een crowdfundingactie starten om verduurzamingsmaatregelen te implementeren. Zo zijn Habion en Urgenda samen ZonopZorg gestart, een initiatief om zoveel mogelijk verzorgingshuizen in Nederland te voorzien van zonnepanelen³⁶.

Bouwers hebben belang bij bewustzijn voordelen verduurzaming

Belangrijkste acties waar bouwers veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

33. Actief samenwerking opzoeken met andere stakeholders en coalities vormen om verduurzaming onder alle betrokkenen een prominent thema te maken. De verduurzaming van de bestaande voorraad brengt zeer grote kansen met zich mee voor bouwers. Zie het succes van nul-op-de-meter van de Stroomversnelling, PALET en dergelijke.
34. Inzetten op technologische en sociale innovatie, om de verduurzaming zo efficiënt en effectief mogelijk te kunnen implementeren. Een goed voorbeeld hiervan is Finch Buildings, zij hebben een duurzaam, gezond en circulair modulair bouwsysteem. Zo realiseerde ze voor Woningstichting Ons Doel in Leiden tijdelijke huisvesting in combinatie met een grondabonnement (garantie dat de woningen binnen de gemeente verplaatst mogen worden).

Consumenten hebben cruciale rol in verduurzaming koopwoningvoorraad

Woonconsumenten hebben veel invloed om de verduurzaming van de bestaande voorraad te bevorderen, in geval zij de eigenaar zijn van een koopwoning. Belangrijkste acties waar woonconsumenten veel invloed op kunnen uitoefenen en die bijdragen aan de oplossing:

35. Opzetten van een energiecoöperatie of een ander initiatief om zich gezamenlijk in te zetten voor de verduurzaming van de woningvoorraad. Via hieropgewekt.nl zijn verschillende lokale initiatieven te vinden, waaronder 12 in de provincie Utrecht.
36. Uitwisselen van ervaringen met het verduurzamen van je eigen woning en heel concreet maken wat je zelf kunt doen. Bijvoorbeeld: #mijnwoningdoetmee.

Provincie heeft invloed op kennisontsluiting en het verbinden van partijen om gezamenlijk de verduurzaming te bevorderen

De provincie heeft met name invloed op kennisontsluiting en het verbinden van andere partijen om zo de verduurzaming te bevorderen. Daarnaast kan de provincie bij het Rijk lobbyen voor meer instrumenten om de verduurzaming een impuls te geven. Meer over de (potentiële) rollen van de provincie in paragraaf 4.

Conclusies oplossingsrichtingen verduurzaming bevorderen

De belangrijkste stakeholders om de verduurzaming van de bestaande voorraad te bevorderen zijn woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en bouwers. Consumenten hebben een cruciale rol, maar zijn voor de provincie een lastige stakeholder om mee samen te werken.

Naar verwachting komen de stakeholders er onvoldoende uit om op termijn de verduurzaming van de bestaande voorraad in het particuliere domein te bevorderen en echt slimme combinaties van isolatie en installaties te maken, die passen bij locatie, woningtype en eigenaar.

³⁶ Bron: 'Zonnepanelen voor verzorgingshuis via crowdfunding' Aedes (21 oktober 2015).

Op dit punt is de rol van kennismakelaar en verbinder van de provincie gewenst, daarnaast kan de provincie met middelen en garantstellingen duurzaamheid aanjagen. Meer hierover in de volgende paragraaf.

8.4 Knoppen voor de provincie om de verduurzaming te bevorderen

In het bevorderen van de duurzaamheid ligt het zwaartepunt van de provincie op de rol van aanjager en de rol van kennismakelaar-verbinder, en minder op de rol van woningmarktregisseur en beleidsmaker schatten we in. Duurzaamheid bevorderen staat bij alle gemeenten en regio's hoog op de prioriteitenlijst, de opgave ligt echter vooral bij de particuliere eigenaren van woningen. Het gaat dan om het creëren van bewustwording en stimuleren van verduurzamen van woningen.

DISCLAIMER

Deze paragraaf vormt een eerste verkenning van mogelijke instrumenten en activiteiten die de provincie zou kunnen ondernemen om duurzaamheid te bevorderen. Het is een neutrale inventarisatie van knoppen, uitgewerkt naar de verschillende rollen die de provincie kan nemen. Belangrijk daarbij is dat de keuzes die de provincie daarbij uiteindelijk maakt, mede voortkomen uit de verkenning van wat ze in aanvulling op activiteiten van andere stakeholders kan doen om op een effectieve manier de gewenste resultaten te bereiken.

Deze verdieping vindt plaats in het co-design traject. De voorliggende paragraaf biedt daar input voor en is in die zin geen advies of aanbeveling.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van beleidsmaker, diegene die kaders stelt³⁷

Een verkenning levert de volgende mogelijke knop op:

- De verduurzaming van particuliere woningen stimuleren. Het bewustzijn van particuliere eigenaren in het verduurzamen van de eigen woning is gemiddeld nog relatief laag.

In het huidige provinciale beleid heeft de provincie er niet voor gekozen hier aandacht aan te schenken.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van aanjager gericht op gemeenten en corporaties en beleggers en particuliere eigenaren

Een verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Pilotregeling initiëren voor verduurzaming van de particuliere voorraad. Het is daarbij efficiënt dat een provincie hiertoe het initiatief neemt, omdat de aanpak voor een individuele gemeente soms veel inspanning vergt, en men vaak opnieuw hetzelfde wiel dreigt uit te vinden.
- Uitwerking van een provinciaal programma om te komen tot energieneutraal gebouwde omgeving, gericht op particulieren en verenigingen van eigenaren, zoals duurzaamheidsleningen met een lage rente en andere revolverende arrangementen.
- Randvoorwaarden scheppen om marktpartijen goede kwaliteit te laten leveren in het verduurzamen van woningen. Het gaat dan bijvoorbeeld om randvoorwaarden bij leningen.
- Lobbyen bij het rijk voor meer instrumenten en/of aandacht om de verduurzaming te bevorderen, eventueel in samenwerking met andere belangenorganisaties.

Deze mogelijke knoppen sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie (al is het huidige beleid rond duurzaamheid vooral gericht op woningcorporaties), en zullen naar verwachting veel draagvlak hebben bij regio's en gemeenten en private partijen. Belangrijk is dat de bewustwording van nut en noodzaak van verduurzaming van particuliere woningen er één is van de lange adem.

³⁷ Hier wordt vaak ook de rol van woningmarktregisseur onder verstaan, de term is echter breder: omdat we ook uitdrukkelijk doelen op het opstellen van (ruimtelijke) kaders voor beleid.

Mogelijke instrumenten en activiteiten vanuit de rol van kennismakelaar-verbinder gericht op gemeenten, corporaties en beleggers en particuliere eigenaren

Een eerste verkenning levert de volgende mogelijke knoppen op:

- Vergroten van het kennisniveau van gemeenten en particuliere eigenaren over wanneer welke duurzaamheidsingrepen bruikbaar zijn, gegeven de specifieke situatie. Het gaat er dan om in beeld te krijgen welke installatietechnische mogelijkheden geografisch gezien geschikt zijn, aanvullend op isolatie van woningen (warmtenetten, gasvrij wonen, gezamenlijke smart grids).
- Vraaggericht kennis leveren over verduurzaming van de woonomgeving. Hier is meer behoefte aan dan de algemene en aanbodgeoriënteerde informatieoverdracht die er overwegend is.
- Opbouwen van een kennisnetwerk van duurzaamheidsexperts binnen de provincie Utrecht.
- Benutten van digitale mogelijkheden om eigenaren, gemeenten en dergelijke van informatie te voorzien.

Deze mogelijke knoppen sluiten aan bij de huidige sturingsfilosofie van de provincie (al is het huidige beleid rond duurzaamheid vooral gericht op woningcorporaties), en zullen naar verwachting veel draagvlak hebben bij regio's en gemeenten en private partijen. Belangrijk is dat de bewustwording van nut en noodzaak van verduurzaming van particuliere woningen er één is van de lange adem.

Figuur 25: verkennende matrix provinciale beïnvloedingsmogelijkheden

