

HUREN IN UTRECHT: DE PRODUCTIE MOET OMHOOG

Hoe krijgen we de Utrechtse ontwikkelproductie op gang, ook in de sociale en vrije huursector? Een vraag die woningcorporatie Portaal voorlegde – aan zichzelf en aan twee belangrijke partners in de stad: belegger Bouwinvest en de gemeente Utrecht. Conclusie: het besef wordt breed gedragen dat de huursector volwaardig mee moet doen in de groeispurt van de stad. Maar wie is aan zet om de productie te verhogen?

Reijnder Jan Spits (manager Volkshuisvesting) gaat van start en zet de toon. Zijn corporatie is druk doende om het sociaal wonen in de Domstad te versterken de komende jaren. ‘Momenteel hebben we 20.000 woningen in Groot-Utrecht, verdeeld over de stad zelf en Maarssen, Nieuwegein en Bunnik. De vraag die op ons afkomt is gigantisch, terwijl de locaties schaars zijn. De concurrentie met particuliere ontwikkelaars is fors.’ Overigens is dat niet iets van het laatste jaar, aldus Spits: ‘Utrecht is natuurlijk al langer een aantrekkelijke woningmarkt. Leegstand komt hier praktisch niet voor, wachttijden zijn lang. In de afgelopen jaren was er door de crisis weinig ruimte voor nieuwbouw, die “prop” komt er nu uit.’

Spits geeft aan dat diverse groepen strijden om een plek onder de zon in de stad: ‘Studenten komen naar de stad toe en willen na afronding van hun studie graag blijven. Maar we hebben bijvoorbeeld ook statushouders te huisvesten, alsmede mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. En daarnaast doet de huishoudensverdunding uiteraard zijn werk.’



IN GESPREK

Op alle mogelijke manieren probeert Portaal de druk te verlichten. Spits noemt als voorbeeld het project Place2bu, waarmee in een keer 490 eenkamerstudio's voor jongeren worden toegevoegd: ‘Daarmee proberen we ook onze reguliere woningzoekenden te ontzien en hen meer kans te geven.’ Met de gemeente is Portaal volop in gesprek om de productie nu gaande te houden: ‘De stad groeit door naar 400.000 inwoners en ook bij ons wordt de ambitie neergelegd: “jullie moeten meer bouwen!”. Dat willen wij ook graag, maar dan willen we wel graag de locaties daarvoor hebben. Wij hebben ze zelf niet en via de band van de ontwikkelaars is het ook lastig om aan boord te komen, zeker nu de koopmarkt *booming* is.’ Ook in de gebieden waar Portaal zelf bezit heeft is ‘intensivering’ niet 1/2/3 mogelijk: ‘Dat betekent vaak eerst sloop van woningen en dat sloopprogramma is juist omlaag gebracht, om de druk op de markt niet nog verder te verhogen.’

Met een college van BenW waarin het wonen en planeconomie onder twee verschil-

↳ **Het gevaar dreigt dat Utrecht louter een stad voor de lagere en de hogere inkomens wordt** ↴



lende wethouders resideren, is het volgens Spits ook niet eenvoudig zakendoen: ‘Wij kiezen er daarom nu voor om actief, per plan, de communicatie met het college en de gemeenteraad te zoeken. Volgend jaar zijn er weer verkiezingen, mogelijk dat dan de bakens worden verzet en de gemeente bijvoorbeeld weer een actief grondbeleid wil omarmen – dat kan ons helpen.’ Ook op de vrije sector huurmarkt staat een forse druk: ‘Daardoor valt de groep met



‘ Het gaat er vooral om dat we nú meters maken en de kansen grijpen die zich voordoen ’



Reijnder Jan Spits



Michiel de Bruine



Paulus Jansen

‘De gemeente heeft Rijnenburg geparkeerd, maar ik denk dat we uiteindelijk toch die kant op gaan. We moeten betaalbare woningen realiseren en dat lukt niet alleen in de stad – te complex. Anders lopen we het risico op woningen die of veel te duur zijn of veel te klein. Daar zitten we niet op te wachten; het aanbod moet juist breed zijn samengesteld. We zien nu al gebeuren dat mensen de stad verlaten, omdat er in de omgeving wel de woningen worden gebouwd waar zij behoefte aan hebben.’ Volgens de Bouwinvest-manager moeten er voor de langere termijn afspraken worden gemaakt, waardoor er een gemixt en betaalbaar woningaanbod ontstaat. ‘Ik pleit er dan ook voor dat beleggers met de gemeente afspraken maken over huur- én kwaliteitsniveaus met bijbehorende grondprijzen.’

de nu bekende locaties voldoende zijn om de groei naar 410.000 inwoners mogelijk te maken. ‘Naast de binnenstedelijke locaties zoals de Merwedekanaalzone zijn er in Leidsche Rijn nog zo ‘n 8.000 woningen te gaan, ook dat helpt mee. Veel verder in de tijd kijken heeft weinig zin; ik vind 15 jaar al een hele periode. Het gaat er vooral om dat we nú meters maken en de kansen grijpen die zich voordoen.’ Een relative-ring is daarbij ook op zijn plaats, aldus de wethouder Wonen: ‘Steden zijn nu ineens enorm populair, maar het is de vraag of dat zo blijft. Ik weet nog hoe in de jaren zeventig van de vorige eeuw de steden massaal leegliepen.’

LAST VAN COWBOYS

Het ‘gevecht’ van de corporaties om betaalbare bouwgrond is volgens Jansen van alle tijden en zal ook niet snel verdwijnen. ‘We blijven daarover in gesprek. Voor de komende tijd wil ik vooral inzetten op een nadere regulering van de vrije sector-huurmarkt. We hebben geen behoefte aan cowboys die hier veel te kleine en dure appartementen realiseren. Ook de pensioenbeleggers hebben daar last van, merk ik. Daarom denken we momenteel na welke instrumenten we mogelijk kunnen inzetten om toch een goede mix te realiseren: voor jong en oud, goedkoop en duur. Bijvoorbeeld door een maximaal prijsniveau per m2 vast te stellen, zodat er ook woningen tussen 60 en 120 m2 gebouwd worden. Het segment van de middeldure huur is met een factor zes gegroeid, we starten dit jaar met de bouw van 1.700 woningen in dit segment. Die lijn willen we graag naar de toekomst verder doorzetten.’

ZELF AAN ZET

Kan en wil de gemeente hierop inspelen? Die vraag leggen we voor aan wethouder **Paulus Jansen** (SP). Hij constateert dat de bouwproductie in de Domstad inmiddels vol op toeren is: ‘Het is aanpoten om de vraag bij te houden, maar we starten dit jaar met de bouw van 5.000 woningen – een verdubbeling in drie jaar tijd. Naast de aantallen speelt de kwaliteit een belangrijke rol; duurzaamheid, maar ook bereikbaarheid bijvoorbeeld. We proberen in de *modal split* de fiets voorop te zetten en dat lijkt te lukken. Het draagt bij aan de gezonde stad die we willen zijn met Utrecht.’ Wat Jansen betreft hebben partijen in eerste instantie zelf de verantwoordelijkheid om aan geschikte ontwikkelingslocaties te komen: ‘Daar helpen wij wel mee, bijvoorbeeld met ons digitale systeem waarop we alle bouwlocaties in de stad inzichtelijk maken (zie www.utrecht.mpsso.nl, red.).’ Tot 2030 moeten

een jaarinkomen tussen 35.000 en 45.000 euro tussen wal en schip, die mensen worden de stad uitgedrukt. Zo dreigt het gevaar dat Utrecht louter een stad voor de lagere en de hogere inkomens wordt.’

VERDER GROEIEN

De observaties van Spits kan **Michiel de Bruine**, Head of Dutch Residential Investments van Bouwinvest, voor een belangrijk deel onderschrijven. ‘Het beperkte aantal locaties dat momenteel beschikbaar is, is inderdaad een hobbel. Utrecht is voor ons heel belangrijk en we willen hier graag verder groeien. We hebben 300 woningen in ontwikkeling, op een totaal bezit in de stad van circa 1.600 woningen. Samen met ontwikkelaars zijn wij op zoek naar locaties waar wij middeldure huurwoningen kunnen toevoegen.’ De gemeente heeft volgens De Bruine een belangrijke intermediaire rol in deze: ‘De gemeente moet de regie nemen. Zij

zouden voorwaarden moeten stellen voor het ontwikkelen van gebieden waarbij een mix van sociale huur, vrije sector huur in het middensegment en koopwoningen geborgd wordt. Dit kan vervolgens gerealiseerd worden door een samenwerking tussen corporaties, beleggers en ontwikkelaars. Getuige het Actieplan Middeldure Huur dat de gemeente heeft opgesteld ziet zij daar ook kansen voor.’

BREDE BLIK

De vrije sector huur kan daarbij de verbinding vormen tussen verschillende segmenten in de Utrechtse woningmarkt: ‘Of het nu om starters gaat, gezinnen of senioren: zij hebben allemaal belangstelling voor het wonen in de stad. Daarmee zorgen we er ook voor dat we de gemengde en inclusieve stad houden die wij in Nederland belangrijk vinden.’

De Bruine pleit ervoor om de blik breder te richten dan alleen het binnenstedelijk areaal: