PROVINCIE UTRECHT

Betaalbaar bouwen in de provincie Utrecht. Hoe dan?

Kanaal30 Utrecht, 9 februari 2023

INHOUDSOPGAVE

Opening door dagvoorzitter Elisabeth van den Hoogen 4

Vraaggesprek met Rob van Muilekom, gedeputeerde provincie Utrecht 5

Keynote speech Carla Muters, voorzitter van de Raad van Bestuur van de Nationale Hypotheek Garantie 6

Paneldiscussie 8

Workshop Samenwerking en betaalbaarheid in de Merwedekanaalzone 11

Workshop De rol van industriële woningbouw bij betaalbaarheid 12

Workshop Alternatieve financieringsconstructies voor toekomstbestendige woningbouw 13

Workshop Gemeenten de hand reiken voor meer betaalbare woningen, maar hoe? 14

Workshop Scenario's voor woningbouw in tijden van slecht weer 15

Op 9 februari 2023 vond het Platform Wonen *Betaalbaar bouwen in de provincie Utrecht, hoe dan?* plaats bij Kanaal30 in Utrecht. Met een rijke vertegenwoordiging vanuit de provincie Utrecht, gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers, banken en adviesbureaus bespraken we de grote woningbouwopgave in onze regio. Tot en met 2030 moeten er in Utrecht versneld 83.500 duurzame en betaalbare woningen bij komen. Hoe doen we dat met elkaar en in samenhang met de andere maatschappelijke uitdagingen waar we voor staan? Dit vraagstuk stond centraal tijdens het Platform Wonen.

Opening door dagvoorzitter Elisabeth van den Hoogen

Van de energiecrisis tot stijgende grondstoffenprijzen en van arbeidsmarktkrapte tot teruglopende biodiversiteit: is duurzaam en betaalbaar bouwen in deze tijd überhaupt nog wel mogelijk? Met die vraag trapte Elisabeth van den Hoogen het seminar Betaalbaar bouwen in de Provincie Utrecht af. De nieuwe autoluwe, groene, duurzame stadswijk in de Merwedekanaalzone, waarin de evenementenlocatie Kanaal30 ook gelegen is, laat in ieder geval zien dat er veel mogelijk is.

Van den Hoogen nodigde de aanwezigen uit om op deze dag goed te kijken naar wat er wél mogelijk is, maar ook om kritische vragen te stellen, zich te laten inspireren door de deelsessies en vooral met elkaar in gesprek te blijven.

Vraaggesprek met Rob van Muilekom, gedeputeerde provincie Utrecht

In het vraaggesprek met Van den Hoogen, heette gedeputeerde Rob van Muilekom alle aanwezigen welkom. Van Muilekom benadrukte de urgentie om snel betaalbare woningen bij te bouwen.‘Het Rijk, provincies, gemeenten en andere partijen staan voor een grote opgave,’ merkte hij op. ‘De huizenprijzen zijn enorm gestegen, de middenhuur sector is klein, er vindt onvoldoende doorstroming plaats, we hebben een nijpend woningtekort, de hypotheekrente neemt toe, de bevolking vergrijst, er is oorlog, een krappe arbeidsmarkt en een groeiend aantal jongeren woont noodgedwongen thuis. We moeten echt samen de schouders onder deze problemen zetten, om tot goede oplossingen te komen.’

De provincie krijgt een regierol, wat inhoudt dat er een breed ondersteunings- en financieringspakket ligt. Denk aan het programma Versnelling Woningbouw, lobby en monitoring richting het Rijk en pro-actief initiatief en advies naar gemeenten en andere partners toe. Van Muilekom legde ook een belangrijke verantwoordelijkheid bij de corporaties, projectontwikkelaars en beleggers neer. ‘We zullen het echt samen moeten doen. Als je grondeigenaar bent en je ondersteunt de gezamenlijke doelstelling om de woningmarkt in beweging te brengen, dan zul je moeten accepteren dat je winst een tandje minder is.’

Als afsluiter riep Van Muilekom alle aanwezigen op om hun ambities uit te spreken. ‘Durf je als organisatie kwetsbaar op te stellen en anderen om hulp te vragen. We hebben heel veel van elkaar te leren.’

Keynote speech Carla Muters, voorzitter van de Raad van Bestuur van de Nationale Hypotheek Garantie

Carla Muters gaf in haar keynote een reflectie op de uitdaging van het financieren van betaalbare woningen en het belang van samenwerking tussen partijen op de woningmarkt. Als voorzitter van de Raad van Bestuur van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft zij een brede blik op de hele keten van aankoop, beheer en verkoop van woningen. ‘Wij kunnen partijen samenbrengen om tot oplossingen te komen,’ gaf zij aan.

‘De Minister voor Volkshuisvesting is enorm actief en durft maatregelen te nemen die pijn doen,’ merkte ze op. ‘Dat betekent dat er veel op ons afkomt, maar dat is ook nodig als je kijkt naar de problemen waar we voor staan. De huizenprijzen zijn enorm gestegen, de middenhuur sector is zo klein (10%), dat er nauwelijks doorstroom plaatsvindt, we hebben een nijpend woningtekort, de hypotheekrente neemt toe, de bevolking vergrijst, er is oorlog, een krappe arbeidsmarkt en een groeiend aantal jongeren woont noodgedwongen thuis.’

Om tot oplossingen te komen, moeten we onderscheid maken tussen de lange en de korte termijn, vertelde Muters. ‘We kunnen op korte termijn wel starterssubsidies verstrekken, maar we moeten ook rekening houden met de stijgende energielasten, verduurzaming en inflatie. Die kunnen ervoor zorgen dat woningen op lange termijn nog steeds niet betaalbaar zijn. Daarom moeten we bij de woningbouw ook kijken naar alternatieve woonvormen, zoals coöperatief wonen en tiny houses. NHG kijkt in dit soort situaties mee naar mogelijke financieringsoplossingen.’

Verder kan de NHG de markt voor koopwoningen aanjagen door meer groepen een kans te geven. Zo wordt er momenteel gekeken naar regelingen voor flexwerkers, ondernemers en mensen die door covid vast zijn komen te zitten. Ook is de NHG bezig met regelingen voor duurhuur, hospita's en alternatieve, coöperatieve woonvormen. Met 106% financieringsruimte is er de mogelijkheid voor woningeigenaren om te verduurzamen. En de NHG adviseert bij ingewikkelde situaties, zoals de erfpachtconstructie.

Muters sloot haar betoog af met de oproep aan allen om de betaalbaarheid van woningen op lange termijn goed te houden. 'Laten we zorgen dat de consument het kan blijven betalen, werk met elkaar samen en schakel NHG in voor advies. We hebben samen een hoop te doen.'

Paneldiscussie

Tussen de twee workshoprondes in was er een paneldiscussie onder leiding van dagvoorzitter Elisabeth van den Hoogen. Deelnemers waren Astrid Janssen (wethouder gemeente Amersfoort), Rob van Muilekom (gedeputeerde provincie Utrecht), Trees van Haarst (directeur-bestuurder woningcorporatie Veenvesters), Arjen Gielen (voorzitter bestuur van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten) en Marien Kleinjan (directeur AM, regio Midden).

Instrumenten voor betaalbare en duurzame woningbouw

Astrid Janssen gaf aan dat de gemeente Amersfoort de beschikbare instrumenten voor betaalbaar bouwen maximaal benut, maar dat dit niet per se overeenkomt met kwalitatief bouwen. ‘Je gaat toch al snel naar de minimale eisen toe. Wat je bouwt klopt dan binnen de regels, maar passen de woningen ook bij de mensen die ze zoeken? Daar moeten we het gesprek over voeren.’ Rob van Muilekom en Arjen Gielen merkten op dat het bij gemeenten soms aan menskracht en expertise ontbreekt. Van Muilekom: ‘Ik vraag mij, met respect, af of de gemeenten in deze arbeidsmarktkrapte al die nota’s, handreikingen en instrumenten vanuit het ministerie nog wel kunnen bijbenen.’

De rol van woningcorporaties bij betaalbare woningen

‘Woningcorporaties zijn de meest aangewezen instanties om sociale huurwoningen te realiseren,’ stelde Trees van Haarst vast. ‘Wij hebben ogen en oren in de wijk en zijn heel goed in leefbaarheid.’ Marien Kleinjan merkte op dat je met private partijen wel afspraken kunt maken, maar daar niet op kunt handhaven. Daar heb je overheden voor nodig. Arjen Gielen gaf aan voorstander te zijn van een gezonde marktwerking, ook bij het realiseren van sociale huur. ‘Betrek er altijd andere partijen bij en kijk naar de mogelijkheden om vastgoed te transformeren, zoals oude ziekenhuizen, verpleeghuizen en winkelpanden. Toezichthouders vinden dat lastig, maar daar kunnen we wel het gesprek over voeren.’

Buitenstedelijk bouwen

Marien Kleinjan was van mening dat buitenstedelijk bouwen grote voordelen biedt, doordat je makkelijker kunt werken met industrialisatie. ‘Binnenstedelijk heb je vaak te maken met een hoge dichtheid, intensieve bouw en unieke projecten,’ stelde hij. Desondanks is het volgens hem heel goed mogelijk om ook binnenstedelijk betaalbaar te bouwen. Rob van Muilekom merkte op dat bouwen in de polder ook niet gratis is. ‘Je hebt daar geen voorzieningen, infra en OV, die wel in de buurt zijn als je binnenstedelijk bouwt.’ Astrid Janssen gaf aan dat het gaat om het

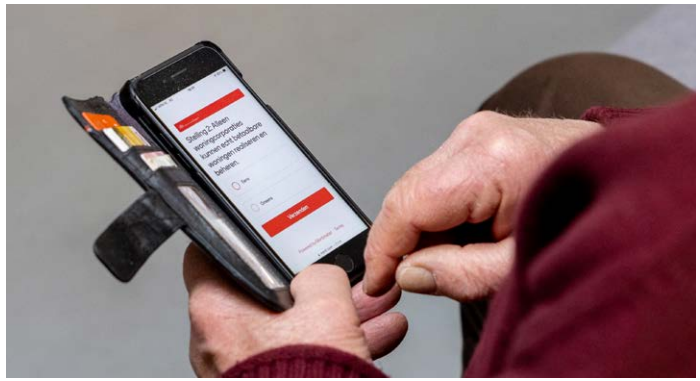
totale volume aan te realiseren woningen. ‘Wij bouwen zoveel mogelijk binnenstedelijk en gaan voor 20% naar uitleglocaties toe.’

Over de schaduw heen springen

Om samen resultaten te kunnen boeken, moeten we bereid zijn om over onze eigen schaduw heen te springen. Trees van Haarst vindt dat woningcorporaties minder lokaal mogen gaan denken. ‘De woningvraag is heel mobiel: in elke regio, in heel Nederland. Daar moeten we samen naar kijken. Samenwerking tussen woningcoöperaties betekent dat als de één iets niet kan, de ander inspringt.’ Arjen Gielen stelde dat de SVn de komende jaren meer gaat focussen op het koppelen van publiek en privaat kapitaal. ‘We willen bewuster aansluiten op het ABP en PGGM, hun kapitaal wellicht koppelen aan de behoefte die er in gemeenten en provincies bestaat.’

Woontafels en versnellingstafels

Van Muilekom onderstreepte tenslotte het belang om met elkaar in gesprek te blijven. ‘We weten elkaar al goed te vinden, maar soms mag het nog een beetje meer. Laten we elkaar ook na deze bijeenkomst ontmoeten in woontafels en versnellingstafels, waarin we de mensen uit de regio actief betrekken. Zo kunnen we als markt en overheid samenwerken om de knelpunten bloot te leggen én deze steeds weer met de beste aanpak oplossen.’



Workshop Samenwerking en betaalbaarheid in de Merwedekanaalzone

In de Merwedekanaalzone in Utrecht wordt gewerkt aan een autoluwe, groene, duurzame stadswijk met een groot aandeel betaalbare woningen en verschillende voorzieningen. In februari 2022 stemde de gemeenteraad in met het bestemmingsplan voor de wijk en de bouw van de eerste 4.250 woningen gaat in de eerste helft van 2023 starten. Emirto Rienhart en Niel Glas, projectmanagers bij de gemeente Utrecht, vertelden over de geleerde lessen.

Organisatie: samenwerking, taken, rol en bevoegdheden

Toen het initiatief voor de nieuwe wijk zes jaar geleden ontstond, was de gemeente voor ongeveer een derde van de oppervlakte grondeigenaar, de rest was in particuliere handen. Er waren dus veel partijen betrokken, wat betekende dat het tijd kostte om tot echte gebiedsontwikkeling te komen. ‘Gebiedsgericht kijken betekent dat je over je eigen kavelgrenzen heen kijkt naar het belang van het geheel,’ vertelden Emirto en Niel. ‘Dat uitgangspunt zat niet meteen bij iedereen tussen de oren. Vaak betekende dit ook dat er vanuit tien verschillende brillen naar een thema werd gekeken. Dat had uiteindelijk wel het effect dat alleen de beste ambities stand hielden.’

Bestemmingsplan en beleidsregels

In het stedenbouwkundig plan Merwede was het uitgangspunt “Samen wat moet en zelfstandig wat kan.” Er is ongeveer 600.000 vierkante meter aan woonoppervlakte aangewezen, waarvan 30% is bestemd voor sociale huur, 25% voor middenhuur en betaalbare koop, en 45% voor vrije sectorhuur en koop. Daarnaast komen er twee basisscholen, een middelbare school, winkels, kantoren en andere maatschappelijke voorzieningen. Veel kantoren en bedrijvigheid zijn nu al in het gebied gevestigd.
In het plan zijn vijf thema’s uitgewerkt: gezond en duurzaam, ruimte en afwisseling, mobiel en bereikbaar, levendige stadswijk en groen voorop. Een belangrijk leerpunt was hoe je de juiste balans vindt in flexibiliteit van afspraken. Formuleer je de afspraken heel open, dan kan de uiteindelijke oplevering helemaal anders worden dan je had bedacht. Timmer je alles dicht, dan vinden de eigenaren dat fijn, maar heb je heel weinig ruimte om achteraf zaken aan te passen. Dat is met deze snel veranderende markt niet altijd even handig.

Planvorming en toetsing planvorming

Wat het proces in de planvorming en de toetsing hiervan bemoeilijkte, is dat er soms sprake was van veel, hoge en soms tegenstrijdige ambities. Er speelt ontzettend veel in het gebied, zoals waterberging, hittestress, parkeren en mobiliteit. Daardoor zijn er veel conflicterende belangen, die je met elkaar moet zien te verenigen. Het was daarom wezenlijk om veel tijd te investeren in transparantie, samenwerking en communicatie, zowel met de eigenaren als met instanties.

Workshop De rol van industriële woningbouw bij betaalbaarheid

Er zijn veel opvattingen over industrieel bouwen en niet allemaal positief. De bouw zou lelijk zijn, eenheidsworst en van mindere kwaliteit. Maar kloppen deze naoorlogse beelden van fabrieksmatig bouwen nog wel? Volgens Menso Oosting, directeur Fijn Wonen, zijn industrieel gebouwde woningen voor de leek vaak niet meer te onderscheiden van traditionele gebouwen.

‘We besteden veel aandacht aan duurzaamheid en hoe de woningen eruit zien,’ vertelde hij. ‘We maken hoogbouw, laagbouw, gemêleerde lagen, gebouwen die aan elke kant een ander uiterlijk hebben, getrapte gebouwen en woningen waarvan eigenaren de gevel zelf kunnen ontwerpen. Een groot voordeel aan industrieel bouwen, is dat we de ontwerpen van gebouw tot deurklink in beeld kunnen brengen, voordat het er staat. Dat maakt het gesprek tussen eigenaren, ontwikkelaars en gemeenten veel prettiger en je komt achteraf voor minder verrassingen te staan.’

Niet vreemd dat woningcorporatie Portaal van 507 industrieel gebouwde woningen in 2020 naar 750 in 2023 wil gaan. ‘Voorspelbaar zijn, aan kunnen geven hoeveel woningen we opleveren, in welke kwaliteit, volgens welke planning en vooral of ze betaalbaar zijn, dat zijn belangrijke redenen om voor een industrieel concept te kiezen,‘ aldus Gaby Bouwman en Marnix van Namen, beiden programmamanager projecten bij Portaal. ‘We weten dat deze woningen onder uitstekende condities in de fabriek tot stand zijn gekomen, waardoor we op minder onderhoudskosten hoeven te rekenen. Ook de doorlooptijd is een stuk korter dan we gewend zijn.’

Wat staat industrieel bouwen nog in de weg? Negatieve beeldvorming en maatwerk locaties. ‘Civiele technici willen graag bouwen, die hebben soms weerstand tegen computerwerk. En in de stad zijn er soms verdichte locaties, met veel eisen aan verkeer, aanpalende gebouwen en monumentale panden. Je kunt wel veel versnellen met industrialisatie, maar niet alles.’

Workshop Alternatieve financieringsconstructies voor toekomstbestendige woningbouw

‘De energietransitie moeten we vergeten, want de materiaaltransitie is veel belangrijker.’ Met deze opening had Jim Teunizen van Alba Concepts meteen de aandacht van de aanwezigen. ‘Materialen en grondstoffen zijn extreem schaars, maar we gaan er waardeloos mee om,’ vertelde hij. ‘We moeten veel meer regionaal en lokaal produceren, maar ook kijken naar hernieuwbare en biobased materialen.’ Alleen, waar gaan we die vandaan halen? ‘De scheepvaart stoot heel veel CO2 uit en we maken niet zomaar een landbouw transitie om bouwmaterialen met plantaardige teelt te produceren.’

Het Nieuwe Normaal (HNN)

Alba Concepts werkt samen met partners in het programma Samen Versnellen, een initiatief van Binnenlandse Zaken en Cirkelstad. Daarbij focust het bedrijf zich op het meetbaar maken van circulaire prestaties. Een norm die daarbij wordt gehanteerd is Het Nieuwe Normaal (HNN), wat een minimale score geeft voor circulair bouwen en ook een excellente score, oftewel een bandbreedte om op te sturen. Het Nieuwe Normaal is nog in ontwikkeling.
Hoe zit het verder met de kosten wanneer je meer circulair en klimaatadaptief gaat bouwen? Het antwoord uit veel onderzoeken is: de investering bij biobased bouwen komt onder de streep toch duurder uit. Met andere woorden: het gaat het rendement niet halen op materiaalgebruik en bouwkosten.

NCW – TCO – MKI: kijk naar je hele project

En toch, als je kijkt naar het hele proces dan blijkt traditioneel bouwen toch duurder te zijn dan toekomstbestendig bouwen. Dat liet Jim Teunizen zien op basis van NCW (netto contante waarde), TCO (total cost of ownership) en MKI (milieukostenindicator). Zijn advies: ‘Neem ook milieu-impact beprijzing mee in je berekening en kijk naar onderhoud.’

Na het behandelen van waardecreatie had Jim Teunizen nog een mooie uitsmijter over CO-beprijzing: ‘Hiermee stimuleer je biobased bouwen, want je slaat CO2 op in gebouwen waarbij je biobased materialen gebruikt!’

Workshop Gemeenten de hand reiken voor meer betaalbare woningen, maar hoe?

Wianneke Kastelein en Nander Bras van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, presenteerden de handreiking ‘Instrumenten betaalbare koop voor gemeenten’. Hiermee worden gemeenten stap voor stap meegenomen in de verschillende opties die zij hebben om koopstarters een duwtje in de rug te geven.

De handreiking is ontstaan vanuit de groeiende problematiek van middeninkomens op de woningmarkt. Zij hebben vaak weinig keuze op de woningmarkt, omdat zij een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, terwijl particuliere huurwoningen en koopwoningen veelal buiten hun financiële bereik vallen. ‘Het is een probleem dat is gegroeid door de versnelde prijsstijgingen van de afgelopen jaren.’

Er zijn meerdere speciale instrumenten die de bereikbaarheid van een koopwoning kunnen vergroten, maar juist de diversiteit van het aanbod bemoeilijkt een keuze. Deze handreiking legt de focus op een aantal instrumenten die zich in de afgelopen jaren al bewezen hebben. ‘Neem deze handreiking als basis, dan hoef je het wiel niet opnieuw uit te vinden,’ adviseerden Wianneke Kastelein en Nander Bras.

Inhoud van de handreiking

De handreiking gaat in op de onderdelen informatievoorziening, proces en afwegingskader. Verder komen er vijf archetypen naar voren waartoe de verkoopoplossing verdeeld kan worden.

1. Koopinstrumenten, zoals koopgarant en koopstart;
2. Erfpachtinstrumenten, zoals Duokoop;
3. Mengvorm koop- en erfpachtinstrument, zoals Betaalbaar Koop Zaanstad (BKZ);
4. Financieringsinstrument, zoals de starterslening.
5. Huren met vermogensvorming of een koopoptie.

De handreiking voor gemeenten ‘Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters’ is op 7 februari 2023 gepubliceerd. Zie https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/02/07/eindrapport-handreiking-betaalbare-koop-gemeenten.

Workshop Scenario’s voor woningbouw in tijden van slecht weer

Hoe gaan partijen die bij de woningbouw betrokken zijn om met de urgente vraag naar nieuwe woningen en de maatschappelijke uitdagingen die tegelijkertijd spelen? De gemeente Utrecht bracht met woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en overige partijen een aantal ‘slecht weer scenario’s’ in beeld. Kees Verschoor, strateeg wonen bij gemeente Utrecht, besprak de hoofdlijnen.

In november 2022 deed de gemeente Utrecht een rondgang langs de Utrechtse woningbouwprojecten en inventariseerde daarbij welke interne en externe factoren bepalend zijn voor het mogelijke stagneren daarvan. Bij interne factoren blijkt het vooral te gaan over eisen aan het woningbouwprogramma en eisen aan ruimtelijke inrichting. Bij externe factoren betreft het macro-economische ontwikkelingen zoals consumentenvertrouwen, inflatie, bouwkosten, beschikbaarheid van bouwmaterialen en hypotheekvoorwaarden. Factoren die hier los van staan, maar wel veel invloed hebben, zijn de doorlooptijd van procedures en de mate van publieke investeringen.
Over wat er mogelijk op ons afkomt, schetste Verschoor drie slechtweerscenario’s:

1. ‘Af en toe een bui’, waarbij de kosten van energie en bouwmaterialen niet veel verder stijgen. Door de lage inflatie zijn er geen grote rentestijgingen meer en is er een beperkte recessie. Verwacht herstel: 2024.
2. ‘Zware regen’, waarbij de kosten voor energieprijzen en bouwmaterialen beperkt blijven stijgen. Door lage inflatie stijgt de rente beperkt en daalt de leencapaciteit verder. Dit leidt tot laag vertrouwen, minder vraag naar koop en minder aanbod in het middenhuursegment. Verwacht herstel: 2026.
3. ‘Storm’, waarbij de kosten van energie en bouwmaterialen blijven stijgen. Blijvende inflatie drijft de rente op, leencapaciteit daalt fors. Er is weinig vertrouwen en corporaties komen klem te zitten. Er is minder vraag naar koop, minder aanbod in het middenhuursegment én minder aanbod in de sociale huur. Verwacht herstel: 2028.

Het merendeel van de mensen in de zaal gaf aan te verwachten dat we in het scenario ‘zware regen’ belanden, een kleine minderheid zag een ‘storm’ opdoemen. In de discussie werd besproken wat de diverse partijen kunnen doen om hiermee te dealen: elkaar vasthouden en de samenwerking zoeken, scherp kiezen, focussen op de lange termijn, innoveren en de koers aanpassen.

PROVINCIE :: UTRECHT

Februari 2023,
in opdracht van de provincie Utrecht
Tekst: Rianne Croes, riannecroes.nl
Foto's: Rick Huisinga, huisingafotografie.nl
Lay out: Rolf Resink, hetismooiwerk.nl