

# LOCATIEONDERZOEK WONINGBOUW REGIO UTRECHT DE OPGAVE

CONCEPT EINDRAPPORT  
SEPTEMBER 2018

*IN OPDRACHT VAN:*  
REGIO U10  
PROVINCIE UTRECHT

**UTRECHT 10**



PROVINCIE **UTRECHT**

**SITE urban development**

## 1- INHOUDSOPGAVE

2. Inleiding	4
3. Woningmarktopgave	6
4. Woningbehoefte	11
5. Bestaand planaanbod	14
6. Plantekort	18
7. Haalbaarheid en randvoorwaarden	21
8. Conclusies	23
Bijlage: indeling kernen woningdynamiek	24

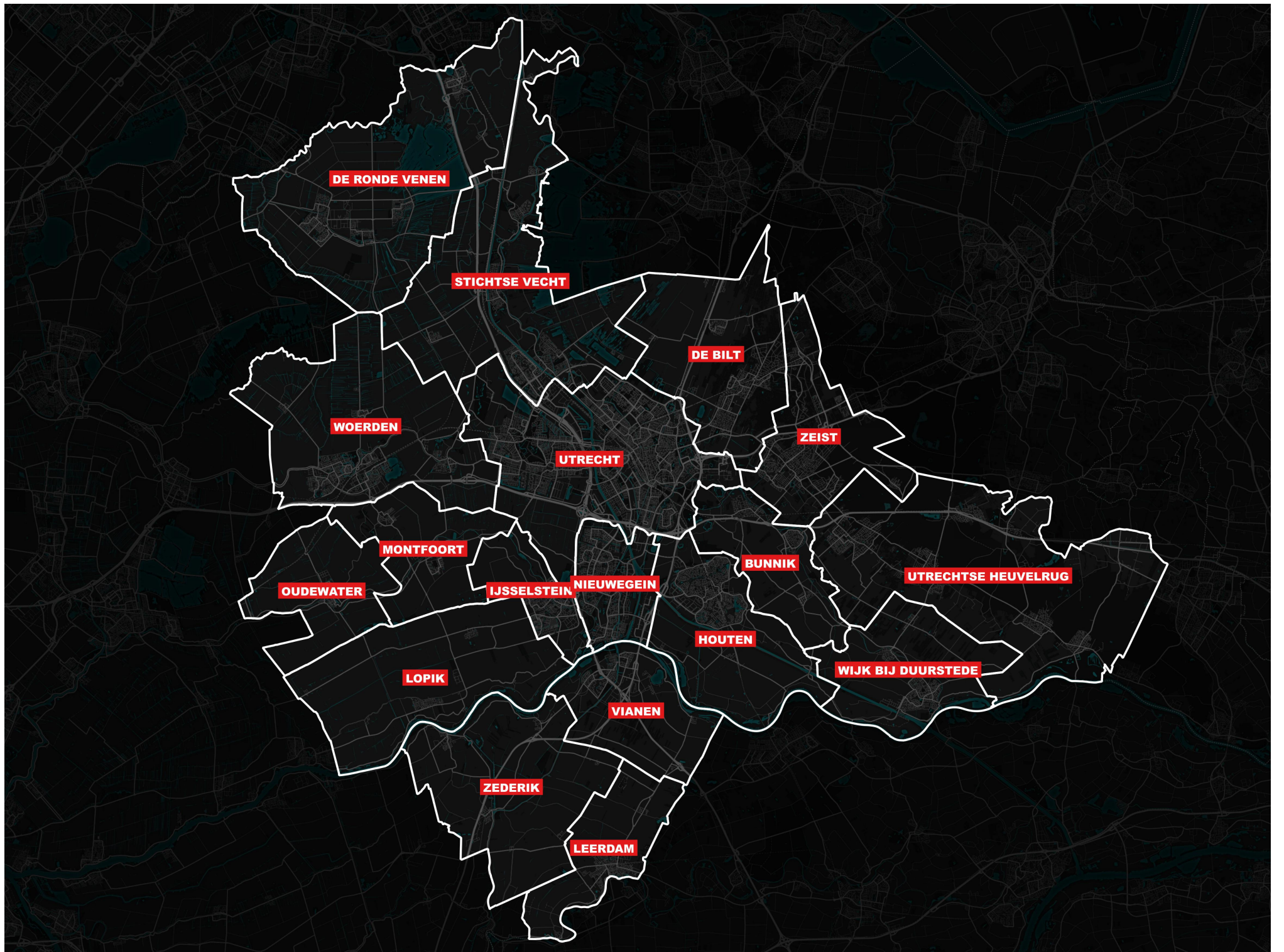
*Locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht: De opgave*

Onderzoek en rapport door: SITE Urban Development

In opdracht van: Regio Utrecht10

Provincie Utrecht

Datum: September 2018



DE RONDE VENEN

STICHTSE VECHT

DE BILT

WOERDEN

ZEIST

UTRECHT

MONTFOORT

BUNNIK

OUDEWATER

IJSSELSTEIN

NIEUWEGEIN

UTRECHTSE HEUVELRUG

LOPIK

HOUTEN

WIJK BIJ DUURSTED

VIANEN

ZEDERIK

LEERDAM

## 2 - INLEIDING

Het gaat goed met Utrecht. De bevolking en het aantal huishoudens in de Utrechtse regio groeien al jaren sneller dan het landelijk gemiddelde en de economie draait op volle toeren. Ook op Europees niveau is Utrecht steevast een van de aanvoorders in ranglijsten wanneer het gaat om economische kracht en leefkwaliteit. Dit succes is niet iedere regio gegeven en moet gekoesterd en gevierd worden.

### Woningmarkt uit balans?

Het heeft echter ook tot gevolg dat de Utrechtse woningmarkt uit balans dreigt te raken. Recent woningmarktonderzoek door STEC in opdracht van de Provincie Utrecht signaleert een disbalans tussen het groeiende aantal huishoudens en de achterblijvende plancapaciteit voor woningbouw in de provincie: er zijn onvoldoende woningbouwplannen voor het groeiend aantal bewoners.

### Druk op de markt is een urgent en gezamenlijk probleem

De druk op de woningmarkt is een urgent probleem geworden dat tot veel maatschappelijke en politieke discussie leidt. Voor sommige gemeenten is het een probleem waarvoor nauwelijks een oplossing te vinden is binnen de gemeentegrenzen. Andere gemeenten hebben juist de ambitie om met grote nieuwe ontwikkelingen het probleem te lijf te gaan, maar hebben hiervoor niet altijd de steun van buurgemeenten, regio of provincie, of stuiten op grenzen ten aanzien van de bereikbaarheid. Het is daarom een probleem waarvoor op regionale schaal een oplossing gevonden moet worden.

Ook in het kader van U Ned en de gesprekken en onderhandelingen daarover staat de regio Utrecht aan de vooravond van een keuze voor de ruimtelijke strategie voor

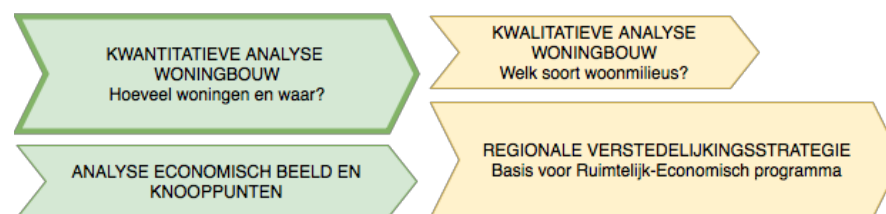
de regio waar wonen, werken, groen, energie en mobiliteit samenkomen. Op welke plekken wordt geïnvesteerd om nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken? Wanneer deze regionale afweging gemaakt is, kunnen lokaal nieuwe plannen in een stroomversnelling terecht komen.

### Naar een regionale strategie

Om grip op deze problematiek te krijgen hebben de samenwerkende gemeenten in de U10 het initiatief genomen om te werken naar een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie waarin vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd in de regio.

Een strategie voor woningbouw kan echter niet los gezien worden van integrale ruimtelijke regionale afwegingen. Ruimte voor woningbouw moet in relatie gezien worden met ruimte voor werken, landschap, mobiliteit, energie en andere ruimtevragers.

Dit locatieonderzoek vormt daarmee één van de (kwantitatieve) bouwstenen die input geven aan het proces naar een gezamenlijke regionale visie.



*Proces naar gezamenlijke regionale strategie is opgeknipt in verschillende fases. Dit rapport is een bouwsteen voor de regionale visie.*

### **Hoeveel woningbouwplannen en waar?**

Om deze eerste stap in het proces naar een regionale strategie te zetten wordt in deze fase dus uitsluitend de kwantitatieve situatie op de woningmarkt in beeld gebracht: wat is de behoefte aan woningen in de woningmarktregio en wat zijn de ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw die passend zijn bij de ambitie van de regio om de ontmoetingsplek voor gezond stedelijk leven te zijn.

Daartoe wordt een antwoord gevraagd op de volgende vragen:

- **Welke woningbouwbehoefte bestaat er in de woningmarktregio Utrecht?** Hierbij is geen nieuw kwantitatief marktonderzoek gevraagd, maar een analyse van bestaande bronnen die in de verschillende onderzoeken en analyses binnen de regio bestaan.
- **Bestaat voor deze behoefte voldoende plancapaciteit?** Hiertoe is een overzicht gemaakt van de plancapaciteit in de regio. Deze planvoorraad is onderverdeeld in verschillende mate van hardheid en uitgezet in de tijd (fasering).

In een separaat document (*Locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht: Potentiële locaties: Een eerste verkenning*) is tevens een eerste (deels theoretische) verkenning gedaan naar mogelijke plekken waar het tekort aan woningbouwplannen kan worden opgelost.

### **Eerste bouwsteen voor gezamenlijke oplossing**

Dit rapport vormt zo een eerste bouwsteen op weg naar een regionale strategie. Hierbij is niet alleen de inhoud van belang, maar het is tevens een stap in het samenwerken tussen de verschillende gemeenten, de provincie en andere partijen . Gegevens worden gedeeld en de lokale dilemma's worden verkend. Waar alle gemeenten de druk van de lokale en regionale woningmarkt voelen, heeft de ene gemeente meer mogelijkheden om daarop te reageren dan de andere: in deze

dynamiek kunnen gemeenten elkaar vinden en uiteindelijk in regionale afspraken gezamenlijk de woningbehoefte invullen.

### 3 - WONINGMARKTDYNAMIEK

Om de confrontatie tussen de woningbehoefte en het planaanbod in beeld te brengen is het allereerst nodig een beeld te hebben van de woningbehoefte. Deze wordt in het volgende hoofdstuk kwantitatief in beeld gebracht en verantwoord.

Toch is het ook belangrijk om ook de aard van de dynamiek op de woningmarkt te duiden.

In gesprekken met de 16 gemeenten is een eerste beeld ontstaan van hoe deze dynamiek op de woningmarkt eruitziet. In gesprek met gemeenten speelt de kwantitatieve druk een grote rol, maar de kwalitatieve dynamiek komt nog prominenter naar voren. De gesprekken gaan niet alleen over hoeveel woningen erbij zouden moeten komen, maar vooral over voor wie er gebouwd moet worden en waar de gemeenten tegen aan lopen bij de realisatie van hun ambities.

Deze dynamiek geeft dus een eerste koppeling naar een meer kwalitatieve opgave en die in deze fase niet wordt uitgewerkt, maar waarvan het goed is om alvast bewust te zijn. In het vervolg op dit onderzoek moet deze kwalitatieve duiding juist een hoofdrol spelen.

#### Marktdynamiek: lokale en regionale woningvraag

Zonder uitzondering is in alle gemeenten en kernen in de regio de vraag naar woningen op dit moment groter dan het aanbod. Deze druk kan deels verklaard worden door de huidige economische conjunctuur, maar er liggen er ook autonome demografische ontwikkelingen aan ten grondslag

Daarbij is deze spanning op de woningmarkt op te delen in twee soorten dynamiek:

- De regionale groei

- De lokale dynamiek

#### De regionale groei: gezinsverduunning en migratie

De Utrechtse regio groeit. Doorzettende gezinsverduunning en een migratieoverschot uit andere regio's in Nederland en uit het buitenland veroorzaken een verwachte toename van het aantal huishoudens tot 2040 met ca. 90.000, bovenop een bestaand geschat woningtekort van ca. 11.000 woningen (bron: PRIMOS 2017).

De populariteit van de regio en de disbalans tussen vraag en aanbod heeft in de gehele regio een prijsopdrijvend en daarmee verdringend effect op verschillende schaalniveaus. Dit legt een aanvullende druk op de lokale woningmarkten in de regio die op zichzelf al onder spanning staan.



### **Lokale dynamiek: starters en senioren in de knel**

Binnen deze context is in gesprekken met de 16 gemeenten een eenduidig beeld ontstaan over de lokale dynamiek. In alle kernen, van dorpen in het buitengebied tot de stad Utrecht is de lokale doorstroming in de markt een knelpunt.

Doelgroepen die met name worden genoemd waar het knelt zijn enerzijds *jongeren* en *starters* op de woningmarkt, die onvoldoende kans hebben op een woning. Door de regionale druk op de markt en het tekort aan specifieke woningen voor deze groep concurreren zij op de markt met andere doelgroepen die meer te besteden hebben.

Anderzijds wordt een gebrek aan woningen die geschikt zijn voor *senioren* als probleem benoemd. De vergrijzing en daarbij horende gezinsverdunding is in de regio het sterkst op de plekken waar de woningvoorraad juist vooral uit eengezinswoningen bestaan: met name in de kleinere kernen en de voormalige groeikernen.

Afhankelijk van de karakteristieken van kernen wordt de oplossing vooral gezocht in meer gediversifieerde woonmilieus, met meer appartementen en kleinere eenheden nabij voorzieningen: een woonvoorkeur die starters en senioren delen en die door een betere doorstroming ook ruimte kan opleveren op de markt voor eengezinswoningen.

### **Omgaan met woningmarktproblematiek: behoudend vs ontwikkelend**

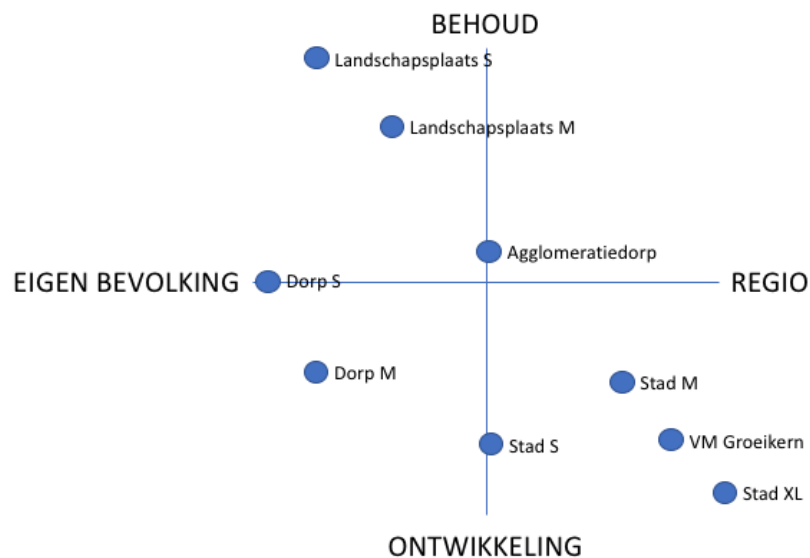
Hoewel de analyse van de woningmarktdynamiek in de regio dus eenduidig is en breed wordt gedeeld, is de reactie op deze dynamiek sterk verschillend in verschillende kernen en gemeenten. De reactie varieert van ontwikkelend tot behoudend, en van bouwen voor de lokale dynamiek tot het bouwen om regionale groei op te vangen.

### *Oplossingen in verschillende mate van bouwambitie:*

1. Behoudend: bescherming van landschappelijke kwaliteit: niet meer bouwen
2. Ontwikkelen voor lokale bevolking / doorstroming – met name voor ouderen/jongeren
3. Ontwikkelen om inwoneraantal en voorzieningenniveau op peil te houden
4. Ontwikkelen om kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad en het dorp/stad te verbeteren
5. Ontwikkelen om de regionale vraag helpen op te vangen

Verschillende kernen kunnen ook meerdere van deze oplossingen en strategieën tegelijk hanteren.

Om dit te duiden hebben wij de dorpen en steden van de U16 geordend in verschillende categorieën die elk een andere mate van ambitie hebben in de ontwikkeling van het woningbouwprogramma en de mate waarin dat voor de eigen bevolking of juist voor de regio is. Onderstaand schema illustreert dit:



Schema: Indeling verschillende plaatscategorieën naar verschillende ontwikkelattitudes (door SITE). Voor een indeling van kernen in de verschillende categorieën, zie bijlage 1

- **Dorp S:** Dorpen in de regio, waarbij de lokale dynamiek de woningmarkt beheerst. Er is druk van buitenaf, maar de ambitie is om vooral bij te bouwen voor de doorstroming van eigen bevolking.
- **Dorp M:** Grotere dorpen waar het voorzieningenniveau dreigt af te kalven door vergrijzing en gezinsverdunding. Deze dorpen willen graag groeien om het verenigingsleven en de winkelkern vitaal te houden.
- **Landschapsplaats S:** Kernen die hun woonkwaliteit ontleen aan het bijzondere landschap waar ze in liggen. De spanning op de markt is groot, prijzen liggen hoog, maar bijbouwen wordt vaak gezien als een aantasting van de kwaliteit.

- **Landschapsplaats M:** Kernen die hun woonkwaliteit ontleen aan het bijzondere landschap waar ze in liggen, maar die ook een stedelijke dynamiek en gemengde bevolking hebben. Binnen deze kernen zijn meer mogelijkheden voor inbreiding, maar uitbreiding is eveneens een aantasting van de kwaliteit van de kern.
- **Agglomeratiedorp:** Dorpen die dichtbij een grote stad liggen waarbij de lokale dynamiek op de woningmarkt wordt overschaduwd door de grote stad waar zij in de buurt liggen. Enerzijds is er een eigen dorpse dynamiek, anderzijds functioneren zij bijna als buitenwijk van de stad.
- **Stad S:** Historische stadskern met voorzieningen en een schil van uitbreidingswijken. Vanuit 'gewoonte' en om voorzieningen te behouden worden er plannen gemaakt voor de volgende uitbreidingswijk, maar in hoeverre de stad een rol speelt in de opvang van regionale groei raakt snel aan een discussie over de identiteit van de plek.
- **Stad M:** Complete middelgrote stad met stedelijke dynamiek en ruimte voor verdichting, inbreiding en door goede verbondenheid ook met mogelijkheden om de regionale groei deels op te vangen.
- **Voormalige Groeikern:** Kern die in een bepaalde periode snel gegroeid is als gevolg van een beleidskeuze om hier de regionale groei op te vangen. Dit heeft een eenzijdige woningvoorraad en bevolking tot gevolg gehad. De grote regionale vraag kan nu worden aangegrepen om de woningvoorraad en de bevolking te diversifiëren.
- **Stad XL:** Centrale stad in de regio waar de economische en woningmarktdynamiek het grootst is en waar de grootste opgave ligt en waar de migratiestromen het grootst zijn.

De indeling in deze categorieën komt voort uit voort uit de observatie dat in de gesprekken met verschillende gemeenten steeds dezelfde thema's en reacties terugkwamen, maar dat deze per type kern wel verschillend waren. Dit schema is

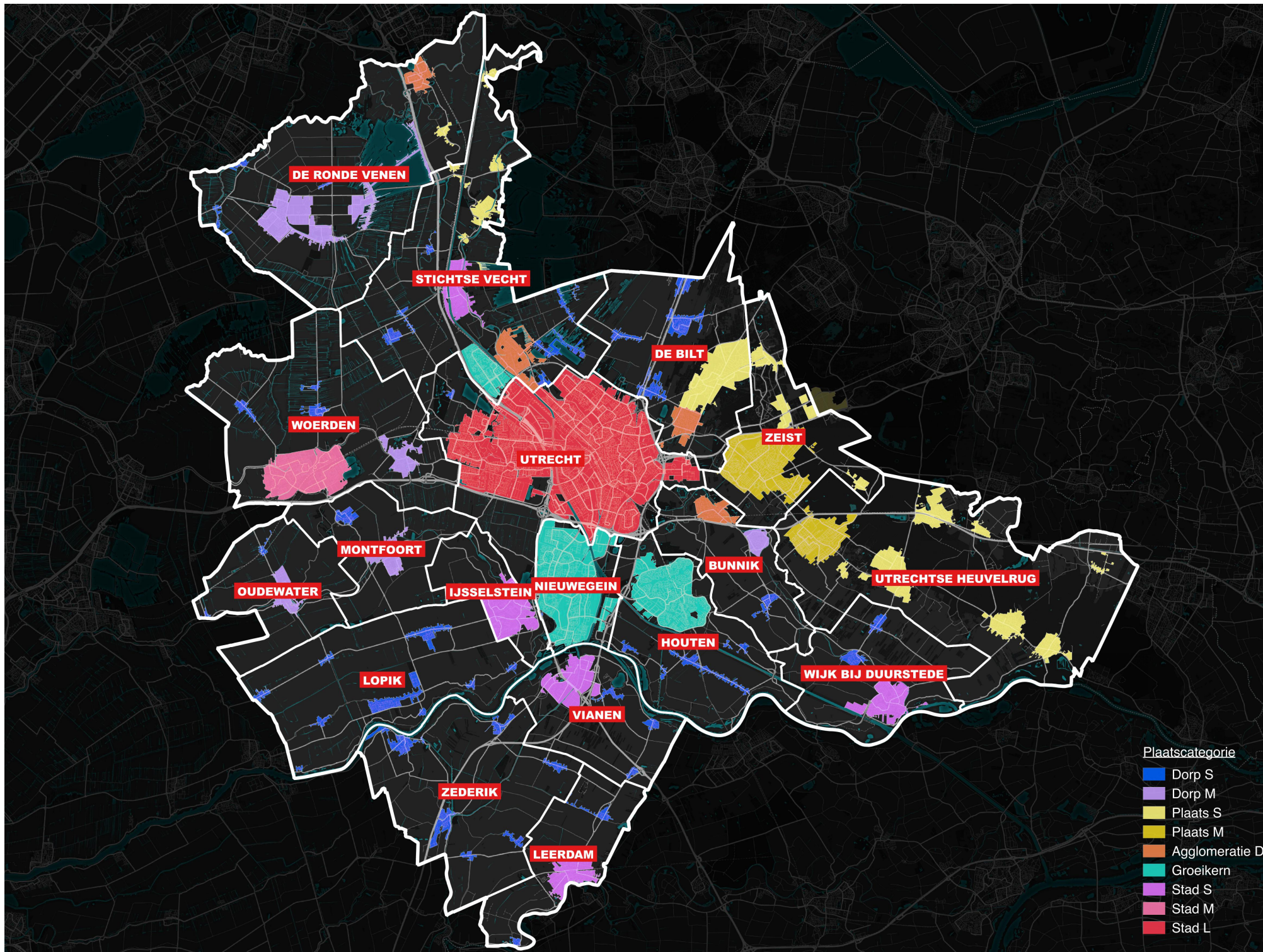


een clustering van hoe deze reacties geïnterpreteerd werden en moet gezien worden als observaties van SITE als bureau.

Voor de kwantitatieve analyse van de woningmarkt zijn de observaties in dit hoofdstuk niet direct van belang. Toch worden ze hier benoemd omdat:

- Deze belangrijke aanbevelingen bevat voor de vervolgfase van dit onderzoek: de kwalitatieve analyse: welk type woonmilieus is behoefte aan in de regio?
- De attitude in ontwikkeling veel zegt over de mogelijkheden om binnen deze kernen een oplossing te verwachten voor de regionale woningmarktproblematiek. De attitude van een kern zoals hier gerapporteerd is een momentopname en kan in de toekomst veranderen.

Voor de indeling van kernen in de categorisering en de specifieke kwalitatieve duiding van de problematiek per plaats categorie, zie bijlage 1.



## 4 – WONINGBEHOEFTE 2017 - 2040

Voor het bepalen van de woningbehoefte tot 2040 is geen nieuw kwantitatief onderzoek gedaan. De woningbehoefte is geraamd op basis van bestaande gegevens en onderzoeken. Voor deze studie is uitgegaan van de periode 2017 – 2040 en van het woningmarktgebied U16 gebaseerd op de prognoses van het PRIMOS-model.

Voor deze studie is voor het bepalen van de woningbehoefte een aantal aannames gedaan:

1. **Huishoudensgroei als basis:** Er wordt uitgegaan van de groei van het aantal huishoudens als basis voor de behoefte van het aantal woningen. De huishoudensgroei is voor het grootste deel bepaald door autonome demografische ontwikkelingen. Andere gegevensbronnen binnen het PRIMOS-model (bijvoorbeeld de inschatting van de woningvoorraad en de gewenste woningvoorraad in 2040) leunen sterker op de bestaande woningbouwplannen in de regio. Om de behoefte aan woningen te bepalen vinden wij dat het aanbod aan woningbouwplannen een zo klein mogelijke rol zou moeten spelen omdat hiermee een cirkelredenering ontstaat. De groei definiëren wij daarmee als het verschil tussen het aantal huishoudens in 2017 en het aantal huishoudens in 2040 volgens PRIMOS.
2. **Oplossen woningtekort?** Volgens de gegevens van PRIMOS was het tekort aan woningen in de regio U16 in 2017 ca. 11.000. Ook maakt PRIMOS-inschattingen voor het woningtekort in de toekomst. In dit onderzoek is ervoor gekozen om dit woningtekort niet in te lopen. De latente vraag naar woningen in de regio Utrecht is groot. Verwacht wordt

### **Woningbehoefte: cijfers U Ned versus cijfers Locatieonderzoek:**

De gehanteerde methodiek voor analyse woningbehoefte sluit aan bij de opgave die vanuit U Ned is bepaald en gecommuniceerd in de gesprekken met het ministerie van Binnenlandse Zaken. Wel is er in het schaalniveau van de cijfers en de gehanteerde periode een aantal verschillen, waardoor de getallen niet 1-op-1 te herkennen zijn:

- Gewenste netto toevoeging woningvoorraad zoals opgenomen in programmaplan U Ned: **84.200 – 99.900** woningen
- Schaal: Dit betreft de U10 (12 Utrechtse gemeenten)
- Periode: Dit betreft de periode van 2016 – 2040
- Eenheid: Dit betreft een bandbreedte gebaseerd op twee verschillende cijfers:
  - Ondergrens bandbreedte: Het verschil tussen de woningvoorraad in 2016 en de woningvoorraad in 2040 (zoals in PRIMOS 2017 voorzien).
  - Bovengrens bandbreedte: Het verschil tussen de woningvoorraad 2016 en de gewenste woningvoorraad in 2040 (zoals in PRIMOS 2017 voorzien).

*In deze studie wordt voortgebouwd op deze cijfers, maar wordt voor de behoefte een aantal aanpassingen gedaan:*

1. Schaal: dit onderzoek hanteert de schaal van de U16, inclusief Zederik en Leerdam. Bij de cijfers worden dus zes gemeenten opgeteld. Deze zijn in het programmaplan U Ned ook apart benoemd.
2. Periode: in 2016 zijn in de U16 regio ca. 4.500 woningen gebouwd. Deze woningen worden van de behoefte afgetrokken en er wordt gerekend met de periode 2017 – 2040.
3. Sloop: In de U16 regio worden in de periode 2017 – 2040 ca. 14.200 woningen gesloopt. Om de woningvoorraad op peil te houden moet voor deze sloop worden gecompenseerd.
4. Van woningvoorraad naar huishoudensgroei: in het model van PRIMOS zit een klein verschil tussen de groei van de woningvoorraad en de groei van het aantal huishoudens. Voor de bepaling van de behoefte is geprobeerd zoveel mogelijk te werken met demografische gegevens en daarom wordt in deze studie verder gewerkt met de huishoudensgroei.

Daarmee wordt de bruto woningbehoefte 2017 – 2040 voor de U16 bepaald op **104.000**

dat indien geprobeerd wordt het tekort op te lossen, er een grotere latente vraag wordt aangewakkerd van mensen die naar de regio Utrecht willen verhuizen. Er is dus gekozen het tekort op de woningmarkt niet in te lopen: de spanning op de woningmarkt blijft daarmee.

3. **Vervanging van sloop:** In de berekening van de woningbehoefte is uitgegaan van de verwachte aantallen te slopen woningen zoals door PRIMOS berekend. Voor de volledige behoefte zal dit getal bij de huishoudensgroei moeten worden opgeteld. Voor het grootste deel zal de terugbouw van te slopen woningen kunnen op dezelfde plek en is hier dus geen behoefte aan nieuwe locaties. Deels zullen deze plekken ook in de bestaande planvoorraad zitten.
4. **Regio: U16:** De totaalaantallen in deze studie zijn de totalen voor de regio U16. Dit zijn de 16 samenwerkende gemeenten in de woningmarktregio. Naast de U16 werken gemeenten ook samen in U10 verband. Tussen de schaalniveaus zullen de cijfers iets verschillen. In deze studie is steeds de U16 als schaalniveau genomen.

Dit levert de volgende woningbehoefte op voor de regio:

<i>Wat</i>	<i>Aantal</i>	<i>Bron</i>
Huishoudensgroei 2017 - 2040	90.000	PRIMOS
Sloop 2017 - 2040	14.000	PRIMOS
<b>Woningbehoefte = huishoudensgroei + vervanging sloop</b>	<b>104.000</b>	

**De (bruto) woningbehoefte 2017 – 2040 is voor de U16 daarmee 104.000**

### **Interpretatie lokale cijfers woningbehoefte**

In de tabel op de volgende pagina geeft een opbouw van de regionale behoefte vanuit de cijfers per gemeente. De cijfers per gemeente zijn gebaseerd op de prognoses van PRIMOS. Op regionaal niveau leveren deze prognoses een helder beeld op, maar wanneer dit wordt vertaald per gemeente kan er vanuit de methodiek van PRIMOS op lokaal niveau een vraagteken ontstaan. Zo is de voorziene huishoudensgroei in Houten lager dan die in het kleinere Bunnik, terwijl daar op het eerste gezicht geen aanwijsbare reden voor is.

In het interpreteren van de methodiek van PRIMOS op het lokale niveau schuilt daarmee een risico. Binnen deze methodiek is er een verschil tussen bijvoorbeeld Houten en Bunnik – mogelijk te verklaren door specifieke demografische gegevens of bestaande woningbouwplannen – maar de regionale woningdruk is in Houten niet anders dan in Bunnik: de regionale druk houdt niet op bij de gemeentegrens.

De interpretatie van de cijfers per gemeente moet dan ook niet gezien worden als de opgave die de gemeente moet oplossen. De dynamiek in de regio overstijgt gemeentegrenzen en het is mogelijk dat juist op plekken waar op basis van demografische gegevens de groei aan de lage kant is (bijvoorbeeld door vergrijzing), de urgentie om te bouwen juist groot is om te voldoen aan de kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld naar gelijkvloerse woningen). Deze opgave is niet op te maken uit de cijfers op de volgende pagina.

De druk en de kwalitatieve opgave ligt dus op de regio als geheel en niet op de gemeenten individueel, terwijl de lokale kwalitatieve vraag juist gericht lokaal maatwerk vraagt.

<i>Bron: PRIMOS</i>		<b>Inwoners</b>	<b>Huishoudens</b>	<b>Huishoudens</b>	<b>HH GROEI</b>	<b>ONTTREKKING</b>	<b>PER GEMEENTE</b>	<b>% V TOTAAL</b>
		2017	2017	2040	2017-2040	2017-2040	2017-2040	
U10	<b>Bunnik</b>	15.156	6.446	8.412	1.966	125	<b>2.091</b>	2%
U10	<b>De Bilt</b>	42.754	19.234	20.437	1.203	874	<b>2.077</b>	2%
U10	<b>Houten</b>	49.300	19.665	21.340	1.675	242	<b>1.917</b>	2%
U10	<b>IJsselstein</b>	34.208	14.218	15.263	1.045	314	<b>1.359</b>	1%
U10	<b>Nieuwegein</b>	61.868	28.276	33.551	5.275	472	<b>5.747</b>	5%
U10	<b>Stichtse Vecht</b>	64.450	27.796	31.782	3.986	690	<b>4.676</b>	5%
U10	<b>Utrecht</b>	343.038	176.592	228.670	52.078	7548	<b>59.626</b>	57%
U10	<b>Utrechtse Heuvelrug</b>	49.035	21.367	24.551	3.184	541	<b>3.725</b>	4%
U10	<b>Vijfheerenlanden</b>	54.461	22.159	26.977	4.638	789	<b>5.427</b>	5%
U10	<b>Woerden</b>	51.513	21.424	25.637	4.213	486	<b>4.699</b>	5%
U10	<b>Wijk bij Duurstede</b>	23.502	9.830	12.136	2.306	182	<b>2.488</b>	2%
U10	<b>Zeist</b>	62.830	28.424	32.408	3.984	1.149	<b>5.133</b>	5%
	<b>TOTAAL U10</b>	<b>852.115</b>	<b>395.431</b>	<b>480.984</b>	<b>85.553</b>	<b>13.412</b>	<b>98.965</b>	95%
U16	<b>De Ronde Venen</b>	42.763	18.131	21.438	3.307	438	<b>3.830</b>	4%
U16	<b>Lopik</b>	14.208	5.472	5.704	232	121	<b>376</b>	0%
U16	<b>Montfoort</b>	13.866	5.551	5.775	224	88	<b>334</b>	0%
U16	<b>Oudewater</b>	10.187	4.208	4.753	545	116	<b>685</b>	1%
	<b>TOTAAL U16</b>	<b>933.139</b>	<b>428.793</b>	<b>518.654</b>	<b>89.861</b>	<b>14.175</b>	<b>104.190</b>	100%

## 5 – BESTAAND PLANANBOD

Op basis van gegevens van woningbouwplannen van de verschillende gemeenten zijn alle woningbouwplannen in de regio samengevoegd in één database en op de kaart gezet.

Met deze database zijn verschillende analyses gedaan om de hardheid, de planning en de ligging van de woningbouwplannen te duiden.

De analyse van het planaanbod laat zien dat onder druk van de woningmarkt en de druk op binnenstedelijk bouwen door het hanteren van rode contouren, er een groot aantal binnenstedelijke woningbouwplannen zijn. Met name voor de komende 8 jaar staat een aanzienlijke planvoorraad gepland. Na 2025 neemt de planvoorraad snel af.

- In totaal staat er voor ca. **67.000 woningen** in bestaande plannen (peildatum van maart 2018).
- Indien al deze plannen worden gerealiseerd lost dat **maximaal 64%** van de hiervoor gedefinieerde woningbehoefte van 104.000 op.

### Hardheid van plannen

De indeling van plannen in hard en zacht is een manier om in te schatten in hoeverre het zeker is dat plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering komen. Hierbij wordt doorgaans gekeken naar de planologische status van plannen, waarbij een onherroepelijk bestemmingsplan vaak wordt gehanteerd om harde plannen mee te definiëren.

In dit geval is het echter lastig om het bestemmingsplan als criterium te hanteren om een plan als 'hard' te benoemen. Dit heeft te maken met de aard van de

plannen: deze zijn voor een groot deel binnenstedelijk. Bij binnenstedelijke woningbouwplannen, met name in het geval van transformatie, is het bestemmingsplan dikwijls een sluitstuk in het planproces. Aan de andere kant is het ook mogelijk dat woningbouw in het bestemmingsplan allang mogelijk is gemaakt, maar dat door andere factoren de plannen niet van de grond komen. In het geval van transformatie gaat het dan dikwijls over belangen van eigenaren, huidige gebruikers, complexiteit in milieueisen, etc. Kortom: bij binnenstedelijke plannen is het moeilijk de hardheid van plannen te definiëren op basis van het publiekrechtelijke planproces.

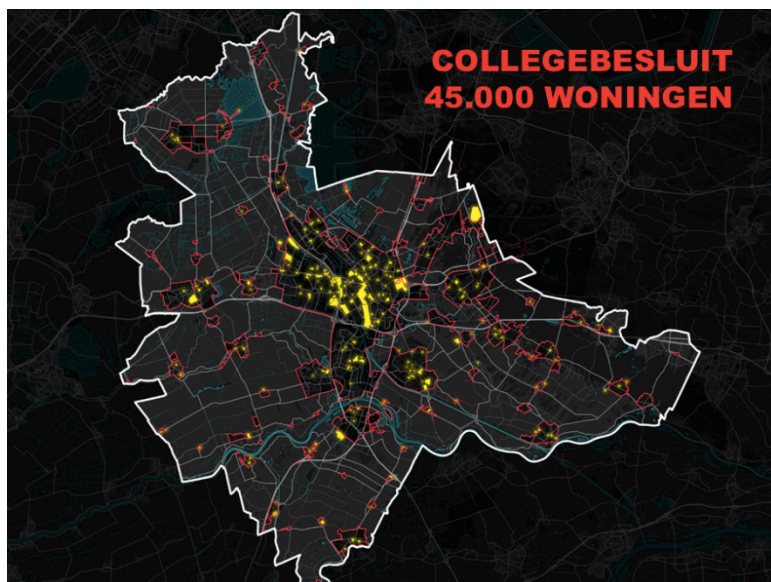
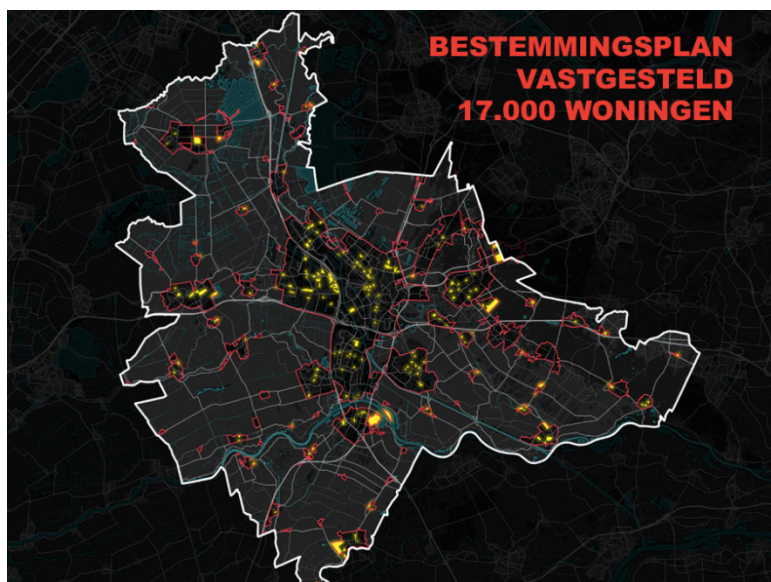
Daarom is ervoor gekozen de plannen in te delen in de volgende categorieën zonder ze als hard of zacht te benoemen:

- Plannen waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan ligt.
- Plannen waarvoor op planniveau een collegebesluit is genomen, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan ligt.
- Plannen waarbij nog geen formeel besluit is genomen op planniveau, maar die wel zijn opgenomen in de provinciale planmonitor.

In de onderstaande tabel is het aantal woningen in plannen ingedeeld naar de status van het plan:

% woningen	Aantal woningen	Status van plan
25%	17.000	Onherroepelijk bestemmingsplan
66%	45.000	Wel collegebesluit, nog geen bestemmingsplan
9%	5.000	Geen formeel besluit op planniveau
100%	67.000	TOTAAL

Op de volgende pagina's worden de plannen met bestemmingsplan en collegebesluit op de kaart getoond.



### Fasering van bestaande plannen: vooral korte termijn

Een andere manier om de waarschijnlijkheid van het doorgaan van plannen te definiëren is door ze in de tijd uit te zetten: plannen die dichterbij in de tijd gepland staan zijn zekerder dan plannen die ver vooruit in de planning staan.

In onderstaande tabel is het aantal woningen in plannen ingedeeld naar de geplande oplevering van het volledige plan. Daarin is te zien dat het overgrote deel van de woningbouwplannen op relatief korte termijn gepland is. Ruim 51.000 woningen staan gepland voor 2025, terwijl daarna het aantal woningbouwplannen snel afneemt.

% woningen	Aantal woningen	Planning (jaar van oplevering)
77%	51.000	Tot 2025
18%	12.000	2026 - 2030
3%	2.000	2031 - 2040
2%	2.000	Planning onbekend
100%	67.000	TOTAAL

TABEL: Aantal woningen in bestaande woningbouwplannen ingedeeld naar gepland jaar van oplevering

Uit deze fasering spreekt een groot optimisme bij de gemeenten. Indien tot 2025 51.000 woningen gerealiseerd worden, betekent dit dat de woningbouwproductie in de komende jaren fors hoger zal moeten zijn dan in de afgelopen jaren.

### Ligging van bestaande plannen: contouren en knooppunten

Een analyse van de ligging van de bestaande plannen laat zien dat het grootste deel van de bestaande plannen binnen rode contouren ligt. Ook voor de plannen die momenteel nog buiten de rode contouren liggen is vaak een besluit in voorbereiding waarbij de contour door de provincie aangepast wordt.

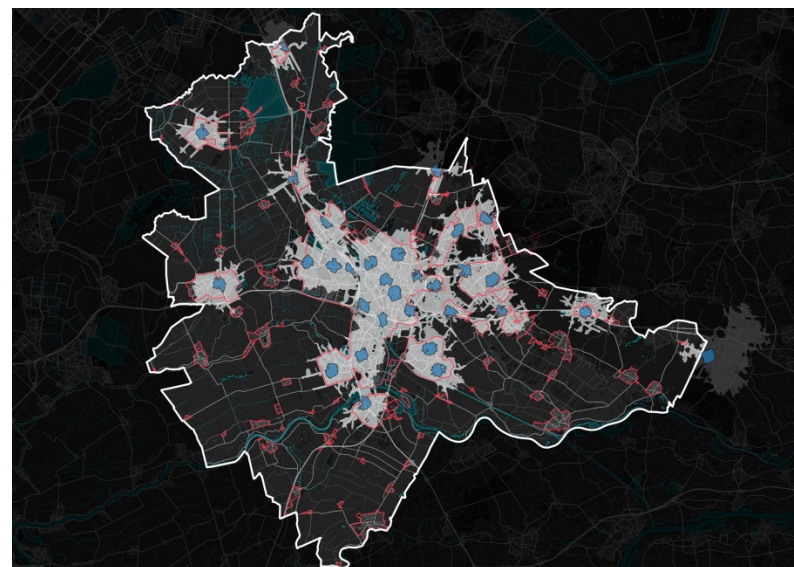
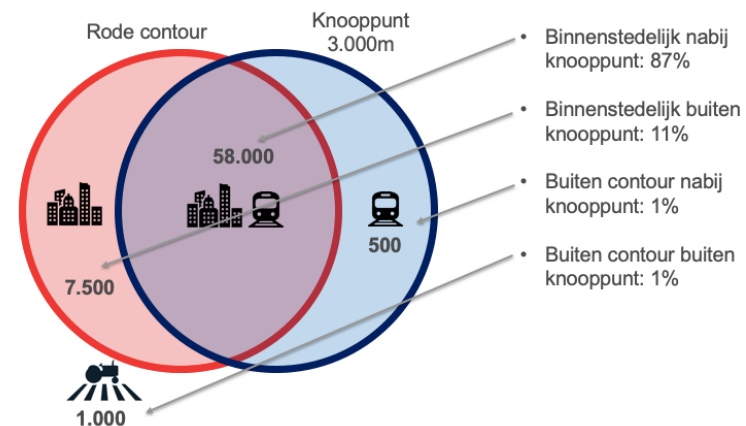
Daarnaast hebben wij gekeken naar de ligging t.o.v. OV-knooppunten. Daarbij is uitgegaan van de knooppunten zoals gedefinieerd in het onderzoek van de Vereniging Deltametropool die in opdracht is gedaan voor de Provincie Utrecht. Het betreft een selectie van bestaande OV-knooppunten waar verschillende lijnen en/of modaliteiten bij elkaar komen. Voor deze studie is 'nabij' gedefinieerd als binnen 3 km bereikbaar over de weg. Dit is zo'n 10 minuten fietsen, een afstand waarbinnen gebruik van het OV-knooppunt voor een grote groep mensen aantrekkelijk is.

Deze gegevens geven een beeld van de mate van binnenstedelijkheid van plannen en de mate waarin zij gebruik maken van bestaande OV-netwerken.

% woningen	Aantal woningen	Ligging
97%	65.000	Binnen rode contour
3%	2.000	Buiten rode contour
85%	58.000	Binnen contour nabij knooppunt
12%	7.500	Binnen contour buiten knooppunt
1%	500	Buiten contour nabij knooppunt
1%	1.000	Buiten contour buiten knooppunt

TABEL: Aantal woningen in bestaande woningbouwplannen ingedeeld naar ligging t.o.v. rode contour en OV-knooppunt

## BESTAAND PLANAAANBOD



Knooppunten: blauw = 10 minuten lopen, grijs = 10 min fietsen van knooppunt



### Ligging van bestaande plannen: gemeenten

De bestaande plannen zijn niet gelijk over de gemeente verdeeld. In onderstaande tabel is het aantal woningen in bestaande plannen per gemeente aangegeven.

Peildatum van de bestaande plannen is Maart 2018, zoals opgenomen in de planmonitor van de provincie en het MPSO van de gemeente Utrecht:

		<b>Aantal woningen in plannen d.d. maart 2018</b>	<b>Plannen tov aantal huishoud ens</b>
U10	<b>Bunnik</b>	795	12%
U10	<b>De Bilt</b>	621	3%
U10	<b>Houten</b>	1.909	10%
U10	<b>IJsselstein</b>	202	1%
U10	<b>Nieuwegein</b>	4.504	16%
U10	<b>Stichtse Vecht</b>	1.577	6%
U10	<b>Utrecht</b>	40.986	23%
U10	<b>Utrechtse Heuvelrug</b>	1.138	5%
U10	<b>Vijfheerenlanden</b>	3.967	18%
U10	<b>Woerden</b>	4.008	19%
U10	<b>Wijk bij Duurstede</b>	859	9%
U10	<b>Zeist</b>	3.463	12%
	<b>TOTAAL U10</b>	<b>64.029</b>	<b>17%</b>
U16	<b>De Ronde Venen</b>	1.788	10%
U16	<b>Lopik</b>	341	6%
U16	<b>Montfoort</b>	242	4%
U16	<b>Oudewater</b>	172	4%
	<b>TOTAAL U16</b>	<b>66.572</b>	<b>16%</b>

## 6 – PLANTEKORT

Het verschil tussen het aantal op dit moment geplande woningen en de woningbehoefte is het plantekort. Het plantekort geeft een beeld van de opgave die er ligt voor nieuwe planvorming.

### Het plantekort ligt tussen de 36.000 en 52.000 woningen

De bandbreedte volgt uit twee scenario's die verschillen in de aangenomen planuitval.

#### Scenario 1

Woningbehoefte	104.000
Planaanbod	67.000
Planuitval	0
Verwachte productie	67.000
Plantekort	37.000

#### Scenario 2

Woningbehoefte	104.000
Planaanbod	67.000
Planuitval	16.000 (30% van plan zonder bestemmingsplan)
Verwachte productie	51.000
Plantekort	53.000

### Planuitval

Niet alle plannen die nu gepland zijn zullen tot uitvoering komen. Een groot deel van de plannen zal worden uitgesteld, een deel zal geen doorgang vinden. Daarom

wordt in de berekening van plantekorten doorgaans rekening gehouden met planuitval. De planuitval is hier als bandbreedte opgenomen in twee scenario's:

*Scenario 1* gaat uit van het realiseren van alle plannen zoals die nu in het overzicht van het planaanbod staan. Dit scenario levert een plantekort tot 2040 op van 37.000 woningen. **De consequentie van dit scenario is dat alle gemeenten in de regio de opgave hebben om ervoor te zorgen dat 100% van de plannen die zij hebben doorgang vinden.** Dit is een enorme taakstelling gezien de complexe problematiek op vlakken zoals mobiliteit die nu al vaak de plannen in de weg zitten.

*Scenario 2* gaat ervan uit dat een deel van de plannen uiteindelijk geen doorgang zal vinden. Hiervoor is aangenomen dat 30% van de plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld niet zal doorgaan. Dit percentage is gebaseerd op verschillende onderzoeken (o.a. van de Provincie Utrecht) en methodieken die door verschillende bureaus (o.a. RIGO) wordt gehanteerd. **Consequentie hiervan is dat de opgave voor nieuwe planvorming groot is: voor zo'n 53.000 aanvullende woningen zal een plek in de regio gevonden moeten worden.**

### Planoptimisme

Uit de bestaande planvoorraad blijkt een groot optimisme bij de gemeenten in de regio. Het aantal woningen dat voor de korte termijn in de plannen staat is ruim groter dan de productie in de afgelopen jaren. Dit planoptimisme is vaak niet helemaal terecht en veel plannen die voor dit jaar gepland staan zullen doorschuiven naar volgend jaar. Deze boeggolf zal gedurende de komende jaren verder de toekomst in schuiven. In 2018 wordt volgens het huidige planaanbod de realisatie van ruim 12.000 woningen verwacht. In de afgelopen jaren lag de productie gemiddeld op ca. 4.000 woningen per jaar.

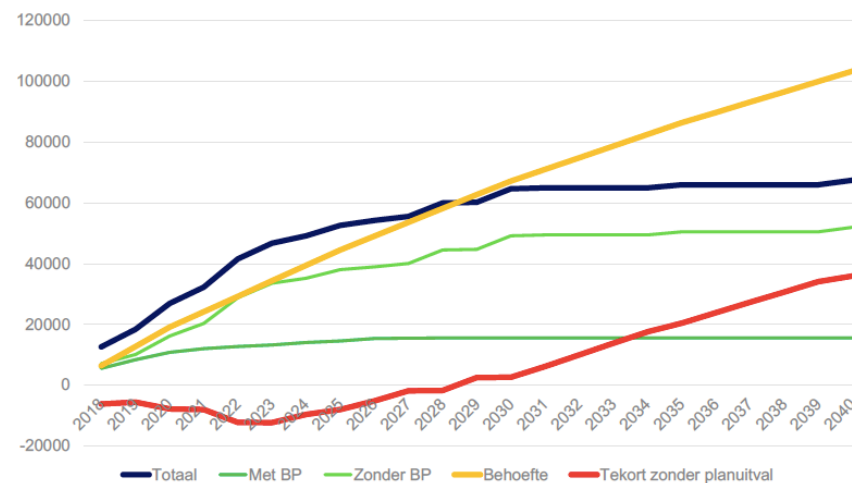
### Plantekort: fasering

Het tekort aan planvoorraad tussen 2017 en 2040 is niet gelijk in de tijd verdeeld. Grofweg is er de komende jaren voldoende planvoorraad en op korte termijn zelfs een planoverschot, dat deels door planoptimisme te verklaren is. Op middellange termijn slaat dit om in een plantekort. In scenario 1 ontstaat het plantekort in 2025 – in scenario 2 ontstaat dit tekort in 2028 (zie grafieken).

Het is op zichzelf logisch dat er op lange termijn minder plannen zijn dan op korte termijn. Het is mogelijk dat plannen voor de langere termijn zichzelf in de komende jaren vanzelf aanbieden. Voor een deel zal dit gebeuren en vooral in de stad Utrecht is dit aan de orde, maar gezien de grote druk op de ruimte op dit moment is met name in de kleinere kernen de potentie voor binnenstedelijke en transformatieprojecten beperkt: de beschikbare ruimte wordt nu gezocht en benut waar mogelijk.

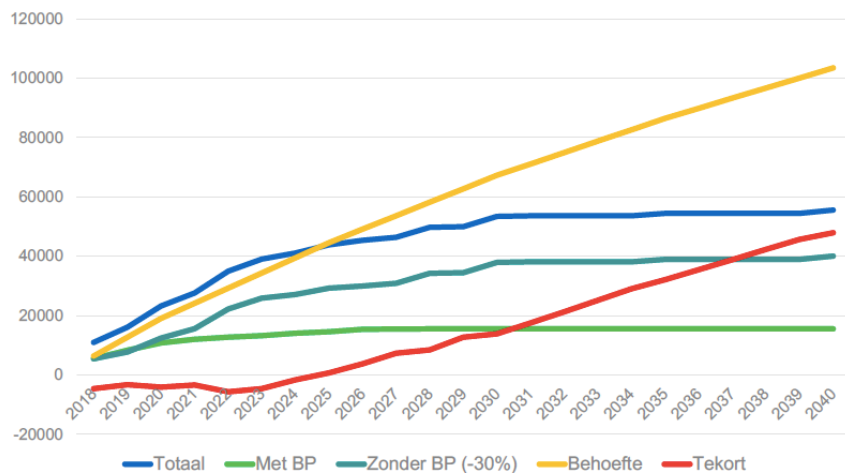
Gezien de externe druk op de regionale woningmarkt en het bestaande tekort is de werkelijke behoefte aan woningen groter dan de berekende behoefte. Dit betekent dat als er op korte termijn inderdaad meer wordt gebouwd dan de theoretische behoefte, de kans bestaat dat het tekort wordt ingelopen. Een planoverschot zal hier dus niet leiden tot leegstaande nieuwbouwwoningen, maar vooral tot het bedienen van groepen die anders wellicht niet bediend zouden zijn. Een planoverschot zal dus zijn eigen vraag creëren, met als gevolg dat de lokale woningbehoefte op langere termijn alleen maar groter zal worden.

## PLANBEHOEFTE VS PLANAANBOD SCENARIO 1



Grafiek Scenario 1: geen planuitval: Cumulatieve woningbehoefte per jaar (gele lijn) laat zien hoe de woningbehoefte tussen 2017 en 2040 zich ontwikkelt. In de blauwe lijn het totaal aantal geplande gebouwde woningen in dezelfde periode. De grafiek laat zien dat tot 2028 de geplande woningbouw groter is dan de woningbehoefte. Dit levert een negatief plantekort op (een planoverschot dus), zie rode lijn. In 2028 slaat dit om en zijn er te weinig plannen om aan de behoefte te voldoen. Het plantekort loopt op tot 37.000 woningen in 2040.

## PLANBEHOEFTE VS PLANAANBOD SCENARIO 2



Grafiek Scenario 2: wel planuitval: Cumulatieve woningbehoefte per jaar (gele lijn) laat zien hoe de woningbehoefte tussen 2017 en 2040 zich ontwikkeld. In de blauwe lijn het totaal aantal geplande gebouwde woningen in dezelfde periode, verminderd met de verwachte planuitval.

De grafiek laat zien dat tot 2025 de geplande woningbouw groter is dan de woningbehoefte. Dit levert een negatief plantekort op (een planoverschot dus), zie rode lijn. In 2025 slaat dit om en zijn er te weinig plannen om aan de behoefte te voldoen. Dit tekort loopt op tot 53.000 in 2040

### Plantekort: Kwalitatief versus kwantitatief

Het simpelweg confronteren van de woningbehoefte met de planvoorraad - zoals in dit hoofdstuk is gedaan - doet geen recht aan de complexiteit van de lokale en regionale woningmarktdynamiek zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Het kwantitatieve plantekort geeft een idee van de omvang van de opgave voor planvorming, maar daarmee wordt de vraag voor wie moet worden gebouwd ten minste zo belangrijk. Doelgroepen, leefstijlen, huishoudenstypes en woonmilieus zullen in het vervolgonderzoek centraal moeten staan, terwijl ze in dit onderzoek niet zijn benoemd.

Het in dit hoofdstuk geformuleerde getal moet dan ook in een volgende fase gezien worden als een startpunt voor verder onderzoek naar de opgave en niet als de opgave op zich.

## 7 – HAALBAARHEID EN RANDVOORWAARDEN

In een uitvraag naar gemeenten is gevraagd een inschatting te maken van de haalbaarheid van de bestaande plannen en eventueel aan te geven welke issues er nog zijn te verwachten in de planvorming danwel randvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden om een plan haalbaar te maken. Dit geeft inzicht in de haalbaarheid van plannen en de elementen waarop plannen nu vastzitten.

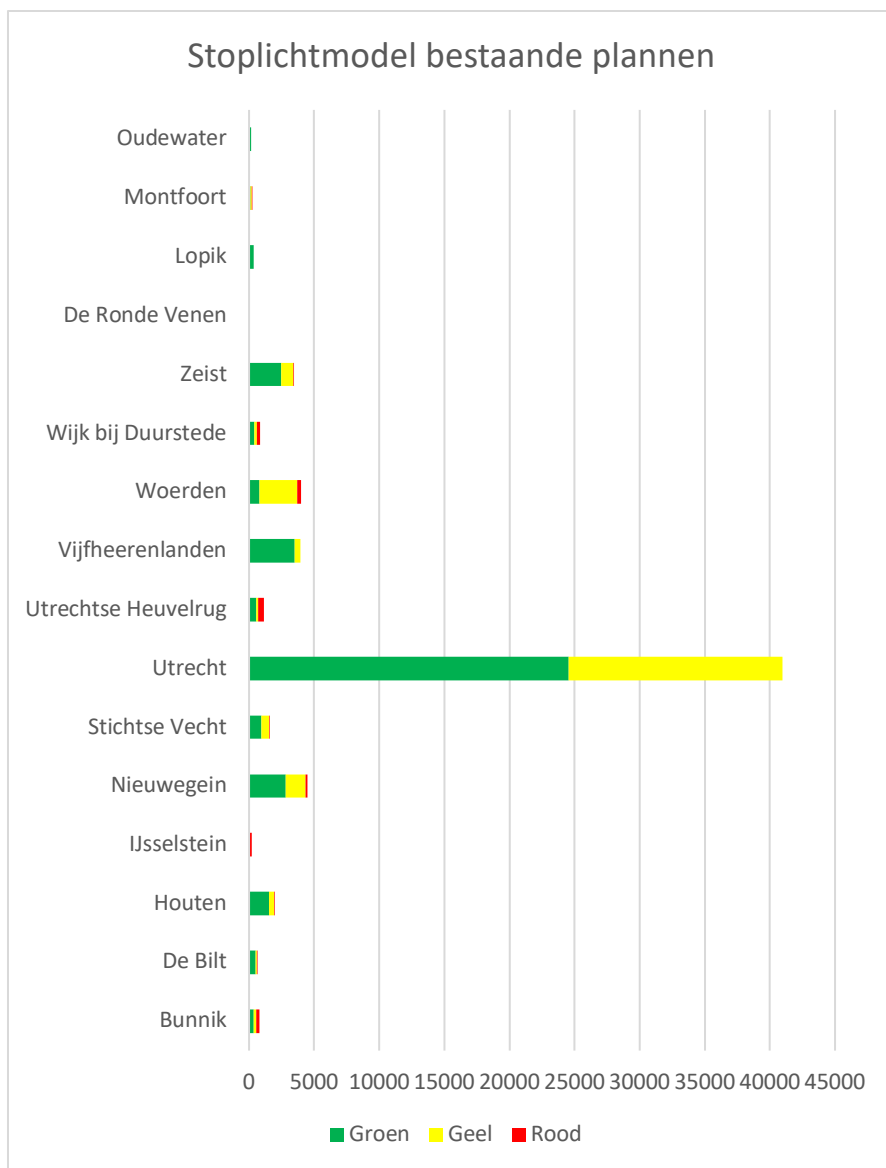
### Voortgang projecten

De gemeenten is gevraagd om de bestaande woningbouwplannen in te delen in de mate van voortgang en de plannen in te delen in drie categorieën:

- **Groen**: verloopt volgens plan
- **Geel**: er moeten nog complexe dossiers opgelost worden, wat de planning onzeker maakt
- **Rood**: planvorming zit vast

Op het moment van afronding van het rapport hebben nog niet alle gemeenten op de uitvraag gereageerd.

		Woningen in planmonitor	<b>GROEN</b>	<b>GEEL</b>	<b>ROOD</b>
U10	<b>Bunnik</b>	795	45%	26%	28%
U10	<b>De Bilt</b>	621	83%	15%	1%
U10	<b>Houten</b>	1.909	80%	19%	0%
U10	<b>IJsselstein</b>	202	29%	0%	71%
U10	<b>Nieuwegein</b>	4.504	63%	34%	4%
U10	<b>Stichtse Vecht</b>	1.577	60%	38%	2%
U10	<b>Utrecht</b>	40.986	60%	40%	0%
U10	<b>Utrechtse Heuvelrug</b>	1.138	48%	14%	39%
U10	<b>Vijfheerenlanden</b>	3.967	89%	11%	0%
U10	<b>Woerden</b>	4.008	20%	72%	8%
U10	<b>Wijk bij Duurstede</b>	859	44%	27%	29%
U10	<b>Zeist</b>	3.463	72%	26%	2%
U16	<b>De Ronde Venen</b>	1.788	N/A	N/A	N/A
U16	<b>Lopik</b>	341	100%	0%	0%
U16	<b>Montfoort</b>	242	53%	41%	6%
U16	<b>Oudewater</b>	172	100%	0%	0%
	<b>TOTAAL in stoplicht</b>	<b>64,774</b>	<b>60%</b>	<b>37%</b>	<b>3%</b>
	<i>Onbekend (N/A)</i>	<i>1.798 (3%)</i>			



### Randvoorwaarden

De reden dat plannen niet op 'groen' staan, zijn door gemeenten aangegeven en geïnventariseerd. Dit is uiteraard sterk afhankelijk van de lokale situatie en de mate waarin gemeenten voelen dat iets een probleem is. In het algemeen is te stellen dat grotere gemeenten iets minder snel als een probleem of randvoorwaardelijk zien dan kleinere gemeenten. Dit maakt het inventariseren van randvoorwaarden over de gehele regio ingewikkeld. Onderstaande inventarisatie is een inventarisatie van randvoorwaarden zoals deze door gemeenten zelf is aangeleverd:

Genoemde randvoorwaarden **gele** projecten (N.B. het betreft het aantal projecten, niet het aantal woningen in bestaande plannen. Zo zit de MWKZ in geel met 4000 woningen, het complexe dossier dat nog moet worden opgelost is de bereikbaarheid o.b.v. de MER. Dit is opgenomen in categorie 1 planologische procedure):

1. Planologische en juridische procedures (25%)
2. Maatschappelijk draagvlak (14%)
3. Bestaand gebruik (13%)
4. Politiek draagvlak (12%)
5. Overige randvoorwaarden (12%)
6. Haalbaarheid programma (11%)
7. Mobiliteit (6%)
8. Beperkingen milieuhinder, etc. (3%)
9. Ambtelijke capaciteit (3%)

*Dit moet gelezen worden als volgt: van de genoemde randvoorwaarden betrof 25% planologische procedures. Het gaat dus niet om percentages van het aantal woningen. Bij sommige plannen zijn geen randvoorwaarden benoemd, terwijl bij andere plannen meerdere randvoorwaarden zijn benoemd. Onder "overige*

*randvoorwaarden” was het tempo van de ontwikkelaar een vaak terugkerende voorwaarde.*

Procedures, draagvlak en de positie van bestaande gebruikers voeren de lijst aan van problemen die zijn gemarkeerd als geel: complexe dossiers moeten opgelost.

*Genoemde randvoorwaarden **rode** projecten:*

1. Mobiliteit (22%)
2. Geen (woningbouw)project meer (22%)
3. Overige randvoorwaarden (13%)
4. Planologische of juridische procedures (9%)
5. Bestaand gebruik (9%)
6. Beperkingen milieuhinder, etc (9%)
7. Haalbaarheid programma (9%)
8. Maatschappelijk draagvlak (4%)
9. Politiek draagvlak (4%)

Bij de rode projecten spelen met name mobiliteit en overige randvoorwaarden een rol, waarbij de overige randvoorwaarden vaak te maken hebben met de ontwikkelende partij. Zorgelijk is dat ook een deel van de genoemde reden is dat het geen woningbouwproject meer is. Dit betekent dat de planuitval, zoals in hoofdstuk 6 beschreven, in ieder geval meer is dan 0.

### **Mobiliteit als randvoorwaarde**

De randvoorwaarde mobiliteit is met name bij de gele plannen niet sterk vertegenwoordigd. Dit komt omdat vaak met name bij kleinere plannen mobiliteitsproblemen niet de planvorming blokkeert en het hier dus niet als op te lossen complex dossier wordt genoemd. Wel is het zo dat de optelling van deze kleine woningbouwplannen wel degelijk bijdragen aan het groeiende regionale mobiliteitsprobleem.

Een voorbeeld waar mobiliteit de planvorming blokkeert is de Utrechtse Merwedekanaalzone. De gemeente heeft 4.000 meer woningen in het gebied gepland dan wat volgens de MER onderzoeken mogelijk is. Voor deze 4.000 woningen is mobiliteit dus het beperkende issue. Deze locatie valt onder de ‘gele’ locaties van de gemeente Utrecht.

## 8 – CONCLUSIES

### 1. **Op korte termijn is er voldoende planaanbod:**

Voor de periode tot en met 2025 is er in de gemeentelijke plannen voldoende planaanbod om de behoefte mee in te vullen. Het is zaak om deze plannen zoveel mogelijk naar uitvoering te brengen en het aandeel uitstel en planuitval hierin zo laag mogelijk te maken om aan te sluiten bij de hoge behoefte. De realisatie van deze plannen is geen gegeven, en daar moet dus hard aan gewerkt worden. Om de productie zoals voorzien tot 2025 waar te maken is een forse versnelling van het bouwtempo nodig.

### 2. **Na 2025 oplopend tekort planaanbod:**

Na 2025 is er op dit moment onvoldoende plancapaciteit om aan de behoefte te voldoen. Het totale plantekort is afhankelijk van hoeveel plannen uiteindelijk uitvallen. Indien er geen planuitval is, is het tekort 37.000 woningen (scenario 1), indien 30% van de plannen zonder bestemmingsplan niet doorgaat is het plantekort 53.000 woningen (scenario 2).

### 3. **Locaties voor lange termijn zijn nodig, afwegingen noodzakelijk:**

Om het nu bekende plantekort van 37.000 – 53.000 woningen in te vullen zijn nieuwe locaties voor woningbouw nodig. De keuze voor bouwlocaties zal gemaakt moeten worden:

- Als onderdeel van een regionale afweging met alle gemeenten
- Als onderdeel van een integrale afweging tussen de basiskwaliteiten (als landschap, bodem en water, natuur, cultuur), economie, mobiliteit en energie
- Als gevolg op een precieze inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte en de betekenis daarin van locatie

### 4. **Dit betekent dat op twee sporen tegelijk hard gewerkt moet worden:**

- a. Het bestaande planaanbod moet voor een zo groot mogelijk deel van plan naar uitvoering gebracht worden, daarvoor is samenwerking met alle partijen nodig om plannen tot ontwikkeling te krijgen. De grootste obstakels in deze plannen zijn planologische procedures, maatschappelijk draagvlak en bestaand gebruik.
- b. Er moet NU een start gemaakt worden met het maken van keuzes voor plannen op de (middel)lange termijn:
  - i. Kwalitatief woningmarktonderzoek nodig: welke woonmilieus nodig?
  - ii. Integratie met andere beleidsterreinen nodig: mobiliteit, economie, ruimte, energie etc.
  - iii. Keuze in regionale afweging nodig: welke locaties gaan we mee aan de slag?
  - iv. Werken aan randvoorwaarden locaties: wat is nodig om deze locaties tot ontwikkeling te brengen?

### 5. **Samenwerking noodzakelijk en essentieel**

De opgave is regionaal en de afwegingen en oplossing moeten dat daarmee ook zijn. De druk op de woningmarkt overstijgt gemeentegrenzen en niet iedere gemeente heeft dezelfde mogelijkheden om aan de oplossing bij te dragen. Ook zijn er bovenlokale (en bovenregionale) opgaven die relevant zijn bij de te maken afwegingen. Gemeenten hebben elkaar nodig en moeten samen met elkaar en andere relevante (o.a. de provincie) partners tot een oplossing komen. Een goed regionaal afwegingskader en heldere regionale afspraken zijn daarmee de opgave voor de komende bestuursperiode.



## BIJLAGE: INDELING KERNEN NAAR WONINGDYNAMIEK

Categorie	Eigenschappen	Attitude woningbouw	Kernen
<b>Dorp S</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine dorpen in een agrarische omgeving</li> <li>• Lokaal georiënteerde bevolking</li> <li>• Vaak uitbreidingen aan een oud lint</li> <li>• Vergrijzing en bevolkingskrimp zijn belangrijkste thema's</li> <li>• Vraag naar appartementen voor ouderen</li> <li>• Soms hebben dorpen goed lopend bedrijventerrein, weinig dynamiek voor transformatie</li> <li>• Beperkt voorzieningenaanbod</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wil kleinschalig bijbouwen voor eigen bevolking: in eerste instantie binnen contour, af en toe kleinschalig erbuiten</li> <li>• Bouwt vaak appartementen voor vergrijzende bevolking</li> <li>• Wenst geen grote rol te nemen in opvangen regionale woningvraag.</li> <li>• Gebruikt kernrandzone regeling provincie voor kwaliteitsimpuls in randen van het dorp met woningbouw</li> <li>• Accepteert eigen dynamiek voorzieningenniveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overige kernen</li> </ul>
<b>Dorp M</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woondorp met woonwijken rond klein centrum</li> <li>• Te klein voor hoogwaardige voorzieningen, maar wel met aantal winkels, scholen en sportvoorzieningen</li> <li>• Deels lokaal karakter, maar ook met woonfunctie voor de regio nabij steden</li> <li>• Vraag naar appartementen voor ouderen</li> <li>• Vaak met goed lopend bedrijventerrein voor lokale, regionale en soms internationale bedrijvigheid</li> <li>• Lokaal werkgeverschap is belangrijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wil bouwen voor eigen bevolking, maar ziet tevens kans om door regionale vraag groeispongen te maken</li> <li>• Relatief grote 'geografische invul' bouwplannen, om het 'af' te maken.</li> <li>• Angst om opgeslokt te worden in andere gemeentes, verlies van autonomie</li> <li>• Verzet zich tegen het verdwijnen van voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oudewater</li> <li>• Montfoort</li> <li>• Harmelen</li> <li>• Mijdrecht</li> <li>• Wilnis</li> <li>• Vinkeveen</li> <li>• Odijk</li> </ul>
<b>Agglomeratie dorp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorp op zich, maar in nabijheid van stad die de woningmarktdynamiek domineert</li> <li>• Hoge kwaliteit leefbaarheid</li> <li>• Dubbele woningmarkt, waar de druk van de stad zorgt voor uitsluiting van lokale bevolking</li> <li>• Functioneert als buitenwijk van de stad en als dorp op zich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wil graag bouwen voor eigen bevolking, maar door hoge marktdruk en prijzen is dit moeilijk haalbaar</li> <li>• Zouden wel willen groeien, maar zitten aan de grenzen van wat kan of wenselijk is vanuit bevolking</li> <li>• Buiten de rode contouren bouwen ligt gevoelig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Bilt</li> <li>• Bunnik</li> <li>• Maarssen-dorp</li> <li>• Abcoude</li> </ul>

Categorie	Eigenschappen	Attitude woningbouw	Kernen
<b>Landschapsplaats S</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge woonkwaliteit door landschappelijke topologie en gunstige ligging</li> <li>• Grote woningvraag, lage marktdynamiek</li> <li>• Hogere woningprijzen dan de regio</li> <li>• Veelal grotere eengezinswoningen</li> <li>• Vrijkomende woningen trekken bewoners van buitenaf in hoog segment</li> <li>• Groot gat tussen sociaal en dure koop segment woningen</li> <li>• Sociale woningbouw laat zich ruimtelijk moeilijk in passen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoudend, liever niet bijbouwen. Indien wel, dan kleinschalige inpassing.</li> <li>• Bijbouwen wordt eerder gezien als kwaliteitsafbraak dan kwaliteitsimpuls</li> <li>• Willen alles het liefst binnen rode contouren houden</li> <li>• Hoogbouw en verdichting stuiten op lokaal verzet</li> <li>• Afnemend voorzieningenniveau is geen reden tot bouwambitie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorpen Stichtse Vecht (<i>m.u.v. Maarssen, Breukelen, Kockengen</i>)</li> <li>• Baambrugge</li> <li>• Dorpen Utrechtse Heuvelrug (<i>m.u.v. Driebergen</i>)</li> <li>• Bilthoven</li> <li>• Den Dolder</li> </ul>
<b>Landschapsplaats M</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Is afgelopen decennia veel gegroeid, met verschillende uitbreidingswijken per bouwperiode</li> <li>• Veel wijken met kwalitatief wonen door landschappelijke topologie en gunstige ligging</li> <li>• Hogere woningprijzen dan de regio</li> <li>• Veelal grotere eengezinswoningen</li> <li>• Wonen voor senioren en voor jongeren zijn belangrijke vraagstukken</li> <li>• Groot gat tussen sociaal en dure koop segment woningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoudend, liever niet bijbouwen. Indien wel, dan kleinschalige inpassing.</li> <li>• Willen alles het liefst binnen rode contouren houden</li> <li>• Hoogbouw, soms zelfs al 4 bouwlagen, ligt gevoelig</li> <li>• Verdichtingsopgaven lastig ivm nimby reacties</li> <li>• Betaalbare woning bijbouwen is politieke wens, maar in praktijk moeilijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeist</li> <li>• Driebergen</li> </ul>

Categorie	Eigenschappen	Attitude woningbouw	Kernen
<b>Stad S</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische kern met daaromheen verschillende uitbreidingswijken met elk een andere bouwperiode.</li> <li>• Vitaliteit voorzieningen staat onder druk</li> <li>• Bouwen voor lokaal, maar ook voor regionale groei</li> <li>• Infrastructuur staat zonder nieuwbouw al onder druk</li> <li>• Wonen voor senioren en voor jongeren zijn belangrijke vraagstukken</li> <li>• Kampt vaak met identiteitsvraag: behouden kleinschalige kwaliteit of meedoen in stedelijke dynamiek?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geslaagde acties in verdichtingsopgaven</li> <li>• Binnenstedelijke locaties drogen op</li> <li>• Wil doorgroeien met nieuwe uitbreidingswijken, ook voor mensen van buitenaf</li> <li>• Wil voor eigen bevolking met name betaalbare appartementen bouwen (senioren en jongeren)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IJsselstein</li> <li>• Vianen</li> <li>• Leerdam</li> <li>• Breukelen</li> <li>• Wijk bij Duurstede</li> </ul>
<b>Stad M</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Complete woon-werkstad</li> <li>• Vitale economie met goed en minder goed functionerende bedrijventerreinen</li> <li>• Regionale woon/werk functie</li> <li>• Agglomeratie (groei)drang</li> <li>• Vervoersknooppunt</li> <li>• Heeft stedelijke rafelrandjes met oude overgebleven industriegebieden</li> <li>• Heeft relatief grote opgave voor transformatie kantoren</li> <li>• Binnenstedelijke nieuwbouwplannen kunnen vooralsnog lokale vraag aan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kent eigen stedelijke dynamiek</li> <li>• Staat voor vraag of ze willen bouwen voor de regio of voor eigen stad</li> <li>• Zoekt naar het juiste ambitieniveau, kiest voor stedelijke oplossingen, inclusief hoge dichtheden</li> <li>• Grootste dynamiek in transformatie, daardoor minder druk op stadsranden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woerden</li> </ul>

Categorie	Eigenschappen	Attitude woningbouw	Kernen
<b>Groeikern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planmatig opgezet, daardoor weinig verborgen inbreidingsplekken</li> <li>• Gevaar van overloofunctie Utrechtse woningmarkt</li> <li>• Bijzondere lokale dynamiek, maar tegelijkertijd zeer belangrijk voor regio</li> <li>• Eenzijdige woningvoorraad in typologie en bouwjaar, eengezinswoning dominant</li> <li>• Op zoek naar kwaliteitsimpuls</li> <li>• Tekort aan appartementen</li> <li>• Vergrijzing komt in grote golf, afhankelijk van leeftijd groeikern</li> <li>• Ook als kantorenlocatie vaak overloop van de regio en daarmee niet heel toekomstvast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actief met verdichting, inbreiding en transformatie waarvoor grote kansen liggen</li> <li>• Wens om in ieder geval voor eigen bevolking te bouwen (senioren en jongeren)</li> <li>• Wens om regionale dynamiek op te vangen</li> <li>• Op zoek naar lange termijnperspectief</li> <li>• Woningbouw als kwaliteitsimpuls voor doorbreken eenzijdigheid en bevolkingsopbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwegein</li> <li>• Houten</li> <li>• Maarssebroek</li> </ul>
<b>Stad XL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootstedelijke opgave waar de marktvraag zich concentreert</li> <li>• Op zoek naar balans tussen leefbaarheid en verdichting</li> <li>• Opgave voor met name jongeren, jonge gezinnen, senioren</li> <li>• Huidige infrastructuur is grootste belemmering voor woningbouw</li> <li>• Instroom van buiten als grootste aanjager voor groei</li> <li>• Grootstedelijke transformatieprojecten als huidige opgave</li> <li>• Blindspots nog onderbelicht</li> <li>• Stadsranden rond Ring als volgende ontwikkelstap?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge ambitie in nieuwbouw</li> <li>• Nieuwe vormen van stedelijkheid en schaa sprong</li> <li>• Grotendeels appartementen in hoge dichtheden</li> <li>• Twijfel of de stad wel alle woningbouwvraag van de regio moet oplossen</li> <li>• Verdichting open ruimtes aan de stadsranden is geen beleidsdoelstelling</li> <li>• Verdichtingskansen binnen bestaande buurten (bijvoorbeeld Overvecht) staan niet op politieke radar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrecht</li> </ul>