

Hardheid woningbouwlocaties provincie Utrecht

In opdracht van:

Provincie Utrecht

november 2007



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 96710

In opdracht van:

Provincie Utrecht

Contactpersoon: Drs. J.E. Schoemaker 030-2583734

Uitgevoerd door:

RIGO Research en Advies

Contactpersoon: Drs. ing. J.A. van der Reijden 020-5221151

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	I
1 INLEIDING	1
2 METHODE VAN ONDERZOEK	3
3 RUIMTE VOOR WONINGBOUW	5
3.1 DE STREEKPLANOPGAVE EN DE PRODUCTIE	5
3.2 ACTUALISERING PLANCAPACITEIT	7
3.3 KNELPUNTEN BIJ REALISATIE	11
3.4 REALISEERBAARHEID WONINGBOUWPLANNEN	12
4 CONCLUSIES	17
4.1 VOLDOENDE CAPACITEIT?	17
4.2 OPLOSSINGSRICHTINGEN EN EXTRA MOGELIJKHEDEN	19
BIJLAGE I GEÏNTERVIEWDEN	21
BIJLAGE II OPGAVE EN PRODUCTIE 2005-2006	22
BIJLAGE III KNELPUNTEN EN ROL PROVINCIE	23
BIJLAGE IV UTRECHT	29

Samenvatting

De provincie heeft behoefte aan inzicht in de mogelijkheden voor aanvullende bouwlocaties bovenop het streekplanaantal van 73.660 woningen voor de periode 2005-2015). Het gaat hierbij om het zoeken naar mogelijkheden voor 10.000 woningen extra binnen de bestaande rode contouren. Daarnaast bestaat het streven om ca. 5.000 woningen extra voor het jaar 2015 in Rijnenburg te realiseren. De onderzoeksvraag is tweeledig.

A: Bestaat er volgens de huidige inzichten voldoende plancapaciteit voor het halen van de streekplandoelstelling?

B: Zijn er extra mogelijkheden deze doelstelling te verhogen?

Aan de hand van een inventarisatieronde bij alle gemeenten in de provincie is de huidige capaciteit in woningbouwplannen voor de periode tot 2015 onderzocht. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden (en onmogelijkheden/knelpunten) binnen bestaande plannen en het ontwikkelen van nieuwe locaties die kunnen leiden tot opleveringen binnen de streekplanperiode.

Voldoende capaciteit ? (A)

Op basis van de huidige inzichten lijkt er voor de provincie als totaal een capaciteit te bestaan voor in totaal 73.400 woningen. Dit is de capaciteit die realistisch geacht wordt om voor 2015 ook daadwerkelijk tot nieuwbouwproductie te leiden.

Dit aantal is als volgt opgebouwd. Er is totaal een capaciteit gevonden van 83.200 woningen (vanaf 1-1-2007). Een deel (26%) van deze geïnventariseerde capaciteit heeft volgens dit onderzoek een grote kans om uit te vallen of te vertragen naar de periode na 2015. Bij het totaal van 61.160 dat dan over blijft tellen we vervolgens de woningen die tijdens de eerste twee jaar van de streekplanperiode reeds zijn opgeleverd op (12.240). Deze op dit moment realistisch geachte plancapaciteit van 73.400 woningen voor de periode 2005-2015 is nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke streekplandoelstelling van 73.660 woningen. Op basis van de huidige plannen lijkt er dus niet zondermeer ruimte voor extra productie bovenop deze doelstelling.

Mogelijkheden voor extra capaciteit (B)

Er lijken op basis van het huidige onderzoek mogelijkheden aanwezig om de capaciteit voor de periode 2005-2015 te verhogen. De provincie kan zich richten op het oplossen van knelpunten bij bestaande huidige plannen en bij nieuwe plannen en het zoeken naar nieuwe locaties. Over het algemeen lijkt de meeste winst behaald te kunnen worden bij het oplossen van knelpunten bij plannen waar

deze zich op dit moment (nog) voordoen. We moeten hierbij wel bedenken dat het huidige percentage van 26% uitval/uitstel gelet op de praktijk een reëel aandeel is. Alleen het terugbrengen van dit aandeel lijkt niet voldoende voor het verhogen van de streekplandoelstelling van in totaal 15.000 woningen. Er zal dus ook verder gezocht dienen te worden naar nieuwe locaties indien we de streekplandoelstelling willen verhogen. De capaciteit in de huidige plannen lijkt daarvoor per saldo nog onvoldoende. Een aantal gemeenten heeft duidelijke ambities uitgesproken om nieuw (binnenstedelijke) locaties te ontwikkelen.

1

Inleiding

Aanleiding

Op 8 mei 2006 heeft de Statenbrede Commissie Onderzoek Bouwstagnatie (COB) haar eindrapport gepresenteerd. De Staten wilden zo inzicht krijgen in de oorzaken voor stagnatie van de woningbouw en voorstellen doen voor (indien nodig onorthodoxe) oplossingen aan Gedeputeerde Staten. Op basis van de conclusies is het Plan van Aanpak Bouwstagnatie in september 2006 vastgesteld.

Een belangrijke actie is het onderzoek doen naar de mogelijkheden voor aanvullende bouwlocaties tot max. 10.000 woningen binnen de bestaande rode contouren. Bij onmogelijkheid kan er worden gekeken naar ontwikkelingen aan de randen van kernen. Een andere relevante actie is om te bewerkstelligen dat er ca. 5.000 woningen (totaal 7.000) extra voor het jaar 2015 in Rijnenburg worden gerealiseerd. In totaal gaat het dus om 15.000 woningen bovenop het streekplanaantal van 73.660 woningen voor de 10 jaar tussen 2005 en 2015.

De provincie heeft behoefte aan een onderzoek naar zowel de mogelijkheden (en onmogelijkheden/knelpunten) binnen bestaande plannen en het ontwikkelen van nieuwe locaties binnen de gemeenten voor de periode tot 2015. Hiertoe dienen bestaande gegevens geanalyseerd te worden in samenspraak met de gemeenten. RIGO heeft dit onderzoek in juli en september 2007 uitgevoerd. De resultaten worden in deze rapportage weergegeven.

De onderzoeksvraag is tweeledig:

A: Bestaat er volgens de huidige inzichten voldoende plancapaciteit voor het halen van de streekplandoelstelling?

B: Zijn er extra mogelijkheden deze doelstelling te verhogen?

Operationalisering

Bovenstaande onderzoeksvragen hangen uiteraard samen: kwantitatief inzicht in de ruimte voor woningbouw geeft eveneens antwoord op de vraag of er extra mogelijkheden zijn.

De ruimte voor woningbouw wordt inzichtelijk door uit te gaan van de plannen die gemeenten hebben gemaakt voor de toekomst. Gemeenten houden zogenaamde planningslijsten bij waarin de plannen voor de toekomst zijn opgenomen. Wanneer we kijken naar een periode langer dan vijf jaar gaat het niet alleen om zogenaamde harde plannen waarvan zeker is dat deze ook binnenkort tot woning-

bouw zullen leiden. Gemeenten hebben ook plannen voor de langere termijn in voorbereiding waarvan de uitvoering doorgaans onzekerder is (zachte plannen). Niet alle gemeenten maken evenveel plannen voor de lange termijn. Zo heeft niet ieder gemeente plannen aanwezig voor de periode na bijvoorbeeld 2010. Dit kan simpelweg komen omdat men geen fysieke ruimte meer heeft binnen de gemeentegrenzen. Anderzijds kan het ook zo zijn dat men niet op een dergelijke lange termijn actief is met het zoeken van locaties. Bij binnenstedelijke plannen komt daar nog bij dat inzicht in binnenstedelijke capaciteit op lange termijn niet altijd voorhanden is. Het vrijkomen van bijvoorbeeld een bedrijventerrein is vaak niet 10 jaar te voren al bekend. Wanneer planningslijsten geanalyseerd worden is meestal ook te zien dat het aandeel woningen op de lange termijn vaak op de grotere uitleglocaties gepland is.

Eerdere analyses

De provincie heeft begin dit jaar op basis van planningslijsten van de gemeenten een eerste analyse verricht. Deze analyse gaf aan dat er in de provincie per saldo een overcapaciteit lijkt te bestaan van 5000 woningen bovenop de streekplanopgave. In deze analyse is geen rekening gehouden met uitvalskansen. Naast de provinciale meting zijn er onlangs nog twee andere recente rapportages uitgebracht over de capaciteit in woningbouwplannen. Voor de BRU regio en stadsgewest Amersfoort is begin 2007 gekeken of de capaciteit voldoende is voor het halen van de woningbouwafspraken 2005-2010¹. Hieruit kwam naar voren dat de capaciteit in harde plannen voor de regio Amersfoort voldoende en voor de BRU regio onvoldoende lijkt te zijn om de woningbouwafspraken tot 2010 te halen. In dit onderzoek gaat het in tegenstelling tot genoemde onderzoeken om het relateren van de plancapaciteit aan de streekplandoelstelling 2005-2015. Het gaat in dit onderzoek dus om een langere periode en om de uitvalskansen van de geplande woningbouw.

Onderzoekstappen

Om een beter inzicht te krijgen in de (extra) ruimte voor woningbouw zijn in dit onderzoek de volgende stappen genomen.

1. Onderzoek naar de zogenaamde hardheid van de locaties die zijn opgenomen op de planningslijsten. Inzicht in de zekerheid of de plannen ook daadwerkelijk voor 2015 tot productie zullen leiden.
2. Inzicht in mogelijke extra ruimte in bestaande plannen. Capaciteit in eventuele nieuwe plannen.
3. Samenhangend met de hardheid is ook onderzocht welke typen knelpunten een rol spelen gerelateerd aan de kans op uitstel na 2015.

In het volgende hoofdstuk (2) zal de methode van onderzoek nader toegelicht worden. De resultaten komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 worden de conclusies weergegeven.

voetnoot

¹ Plancapaciteit stedelijke regio's 2007; De capaciteit in woningbouwplannen en de haalbaarheid van de woningbouwafspraken 2005-2009; IPO 2007.

2

Methodie van onderzoek

Analyse bestaande gegevens

De provincie beschikt over de planningslijsten woningbouw welke ook worden opgenomen in de Nota Capaciteit Woningbouwlocaties. Deze zijn ook gebruikt in het Eindrapport Commissie Onderzoek Bouwstagnatie (mei 2006). Het gaat om de plangegevens per gemeente, waarbij de capaciteit, de hardheid en (het verwachte) jaar van oplevering zijn opgenomen. Er is door de provincie reeds een update en analyse van deze gegevens uitgevoerd. De gegevens zijn door RIGO kort geanalyseerd en gepresenteerd aan de gemeenten.

Interviews gemeenten

Alle gemeenten zijn bezocht (geïnterviewd) waarbij op basis van te voren opgestuurde planningslijsten en vragen de volgende aspecten zijn onderzocht:

1. Doorlopen planningslijst (plannen tot 2015)

Inzicht in knelpunten die van invloed zijn op de voortgang en eventuele uitval van een plan. Hierbij worden niet altijd alle plannen apart besproken. Groepen van zeer kleine binnenstedelijke plannen zijn veelal als geheel besproken.

Per plan komen de volgende zaken aan de orde:

A: Wat is de status van het plan (hoe hard is het plan nu, is productie nog mogelijk voor 2015) ?

B: Welke knelpunten spelen er die productie voor 2015 in gevaar kunnen brengen.

2. Nieuwe locaties en mogelijke versnelling

Zijn er binnen de gemeente meer mogelijkheden voor woningbouw tot 2015? Hierbij zoeken wij naar de mogelijkheden volgens de gemeente voor:

A: Naar voren schuiven (versnellen) van bestaande plannen

B: Mogelijkheden binnen bestaande plannen voor verhoging woningaantallen.

C: Zijn er nieuwe (binnenstedelijke) locaties welke nog niet op de planningslijst zijn opgenomen maar die wel kansen kunnen bieden voor woningbouw voor 2015?

3. Welke rol kan de provincie spelen bij het oplossen van knelpunten (1) en de eventuele mogelijkheden voor versnelling en nieuwe locaties (2)?

Uitvoering en medewerking

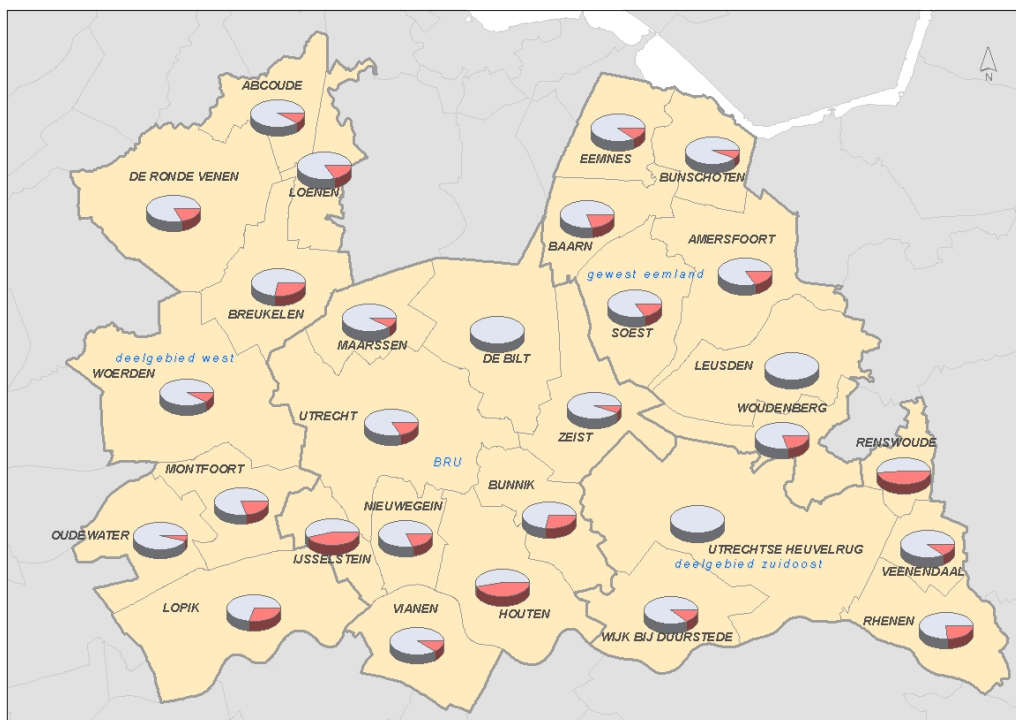
Het onderzoek is uitgevoerd in de periode juli/september. Ten behoeve van het onderzoek zijn gemeentespecifieke formats met daarin de planningslijsten de vragen en een kaartbeeld gemaakt. Hierna zijn afspraken gemaakt met alle gemeenten. Een lijst van de geïnterviewde personen is opgenomen in bijlage I. Alle gemeenten hebben meegewerkt aan het onderzoek. Door de gemeenten Zeist, Houten en Breukelen zijn nieuwe planningslijsten beschikbaar gesteld. Amersfoort heeft de totale planning beschikbaar gesteld zonder opgave van individuele plannen. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de recente inventarisatie die is uitgevoerd in opdracht van de BRU.

In de afgelopen twee jaar is uiteraard een deel van de streekplanopgave reeds opgeleverd. Volgens de opgaven van gemeenten aan het CBS zijn er in de afgelopen twee jaar 12.240² woningen gebouwd (tabel 1). Dit betekent dat er per 1-1-2007 nog een resterende opgave bestaat van 61.421 woningen. In totaal is de afgelopen twee jaar 17% van de opgave gerealiseerd. Gezien het om een periode van 10 jaar gaat zou dit percentage nu op 20% dienen te liggen. Dat dit aandeel nu lager is betekend dat de jaarproductie omhoog zal moeten om de streekplanopgave te halen. Er zijn grote verschillen tussen de afzonderlijke gemeenten (figuur 2 en bijlage II). Zo is te zien dat gemeenten als Houten en Renswoude nu al bijna de helft van de opgave gehaald hebben terwijl bijvoorbeeld Bunschoten en Maarssen op 8% liggen. De verschillen tussen de regio's zijn per saldo minder groot. Bij een gelijkblijvende productie als in de afgelopen twee jaar zal echter met name deelgebied Zuidoost minder produceren dan de streekplanopgave.

tabel 1 De streekplanopgave 2005-2015 en de productie² in de afgelopen 2 jaar

Regio	Opgave	Productie 2005-2006	
	2005-2015		
Stadsgebied Utrecht	42.700	7.799	18%
Stadsgebied Amersfoort	19.440	2.856	15%
Deelgebied Zuidoost	6.100	717	12%
Deelgebied West	5.420	867	16%
Provincie	73.660	12.239	17%

figuur 2 De productie in 2005 en 2006 als aandeel van de streekplanopgave (zie ook bijlage II)



voetnoot

² Dit is de nieuwbouw zoals opgegeven aan het CBS, Voor de Bilt zijn (nog) geen cijfers beschikbaar.

3.2 Actualisering plancapaciteit

In 2005 is bij het vaststellen van het streekplan uitgegaan van de plannen die gemeenten voornemens waren te ontwikkelen. In dit onderzoek is allereerst gekeken wat de huidige plannen van de gemeenten zijn. Plannen kunnen immers zijn afgevallen, er kunnen nieuwe plannen bijkomen of het aantal woningen dat men denkt te bouwen kan veranderd zijn. De gemeenten zijn daarom geconfronteerd met de planningslijsten van de provincie waarbij de wijzigingen zijn doorgegeven. De verschillende situaties die zich kunnen voordoen zijn in figuur 3 weergegeven.

figuur 3 Actualiseren planningslijsten 2007

Situatie	Bestaande locaties	Nieuwe locaties (ambities)
Administratief: Er is sprake van dubbeltellingen of plannen zijn bij de gemeente onbekend of zijn reeds opgeleverd.	-	
Locatie gaat niet meer door.	-	
Er komen minder woningen op de locatie	-	
De woningen worden pas na 1-1-2015 opgeleverd	-	
Er komen meer woningen op de locatie	+	
Nieuwe locatie die voor 2015 tot productie kan komen		+
Ambities voor extra capaciteit maar nog geen concrete locaties	+	
Inschatting mogelijkheden op nieuwe locaties waarvan duidelijk is dat deze hoogstwaarschijnlijk pas na 1-1-2015 aan bod kan komen		-

Resultaten actualisering

Het resultaat van deze exercitie is dat er bij nagenoeg elke gemeente wel wijzigingen zijn wanneer het gaat om plannen voor woningbouw. Wanneer het gaat om bestaande locaties is te zien dat per saldo men juist meer of juist minder denkt te bouwen op de betreffende locaties. Soms komt dat omdat men nu pas weet hoeveel woningen gebouwd kunnen gaan worden, maar meestal gaat het om een beter inzicht ten opzichte van eerdere inventarisaties. In dit onderzoek kijken we in principe naar de capaciteit die naar verwachting binnen de streekplanperiode tot productie kan leiden (tot 2015). Er is dan ook niet expliciet gevraagd naar capaciteit die volgens de gemeenten voor na die periode aan bod komt. Tijdens de inventarisatieronde zijn ook nieuwe locaties naar voren gekomen. Dit zijn dus locaties welke niet in de bestaande planningslijsten waren opgenomen. In tabel 2 zijn de resultaten van de inventarisatie geaggregeerd per gemeente opgenomen.

tabel 2 De geïnventariseerde capaciteit 2007-2015 naar gemeente

Regio	Gemeente	Opgave 2005-20015	Productie 2005-2006	Resterende opgave 2007-2015	capaciteit (a) Bestaande locaties 2007-2015	capaciteit (b) Nieuwe locaties 2007-2015	Totaal capaciteit (a+b) 2007-2015
Stadsgewest Utrecht		42.700	7.799	34.901	40.516	8.170	48.686
	BUNNIK	300	83	217	724	12	736
	DE BILT	850	0	850	913	326	1.239
	HOUTEN	2.300	1.076	1.224	2.796	100	2.896
	IJSSELSTEIN	800	362	438	519	210	729
	MAARSSSEN	1.150	104	1.046	1.190	97	1.287
	NIEUWEGEIN	2.400	465	1.935	1.325	199	1.524
	UTRECHT	31.200	5.444	25.756	30.428	4.624	35.052
	VIANEN	500	53	447	604	125	729
	ZEIST	3.200	212	2.988	2.017	2.477	4.494
Stadsgewest Amersfoort		19.440	2.856	16.584	16.010	198	16.208
	AMERSFOORT	13.150	2.191	10.959	8.350	0	8.350
	BAARN	650	134	516	956	0	956
	BUNSCHOTEN	1.990	153	1.837	1.752	12	1.764
	EEMNES	450	55	395	451	0	451
	LEUSDEN	1.500	15	1.485	1.722	0	1.722
	SOEST	1.200	205	995	1.160	22	1.182
	WOUDENBERG	500	103	397	1.619	164	1.783
Deelgebied Zuidoost		6.100	717	5.383	9.633	476	10.109
	RENSWOUDE	150	73	77	565	0	565
	RHENEN	570	135	435	1.358	28	1.386
	UTRECHTSE HEUVELRUG	1.230	6	1.224	1.644	0	1.644
	VEENENDAAL	3.650	441	3.209	5.494	0	5.494
	WIJK BIJ DUURSTEDEN	500	62	438	572	448	1.020
Deelgebied West		5.420	867	4.553	7.247	949	8.196
	ABCOUDE	200	19	181	402	40	442
	BREUKELLEN	485	136	349	808	374	1.182
	LOENEN	300	278	22	281	107	388
	LOPIK	300	50	250	263	0	263
	MONTFOORT	410	87	323	558	0	558
	OUDEWATER	270	84	186	425	98	523
	DE RONDE VENEN	1.510	13	1.497	2.539	330	2.869
	WOERDEN	1.945	200	1.745	1.971	0	1.971
Provincie		73.660	12.239	61.421	73.406	9.793	83.199

a	Capaciteit bestaande locaties per 1-1 2007	Na correctie van gerealiseerde plannen. Inclusief de extra woningen die men denkt te realiseren op bestaande locaties of de woningen die men juist minder denkt te realiseren op bestaande locaties.
b	Nieuwe locatie	Nieuwe locaties die volgens gemeente voor 2015 tot productie kunnen komen.
a+b	Totaal bestaand en nieuw	Totale theoretische capaciteit op bestaande en nieuwe locaties

Nieuwe locaties

Het merendeel van de gemeenten noemt nieuwe locaties ten opzichte van eerdere inventarisaties. Een deel van deze plannen zat al in de pijplijn en is nu concreter geworden. In totaal gaat het om 9.793 woningen. Deze locaties bieden dus kansen voor het vergroten van de plancapaciteit. In tabel 3 is een samenvatting opgenomen van de

belangrijkste locaties waar het om gaat. Een volledige lijst is bij de provincie aanwezig. Het overgrote deel van de nieuwe plannen betreft locaties binnen de rode contour. Er is ook een aantal locaties, zoals Woudenberg-Zuid, die gedeeltelijk buiten de rode contour liggen. Opgemerkt dient te worden dat de ligging binnen of buiten de rode contour niet altijd duidelijk is. Nader onderzoek zou dit uit moeten wijzen. De onderzoeksmethode (het interviewen van gemeenten) gaf onvoldoende zekerheid over de exacte ligging. Een toetsing aan het streekplan was geen onderdeel van dit het onderzoek.

tabel 3 Samenvatting belangrijkste nieuwe locaties en extra ambities

Gemeente	Belangrijkste nieuwe locaties	extra ambitie
BUNNIK	-	Op mog. nieuwe locaties (Werkhoven-West, Odijk) is een verhoging van de capaciteit voor 2014 volgens de gemeente mogelijk
DE BILT	Billhoven Inventum Maartensdijk gemeentehuis; Groenekan Beukenburg; De Bilt Eurusweg	-
HOUTEN	extra mogelijkheden binnen Vinex uitleg	-
IJSSELSTIJN	Kloosterplantsoen; Panoven 19-21	-
NIEUWEGEIN	Julphaas Vijkersloot (Herenstraat, kruyderlaan, nedereinse	extra locaties nav coalitieakkoord (± 1.600 won.)
UTRECHT	Rijnenburg; Merwedekanaalzone	-
VIANEN	Plas berenstein; Hazelaarplein 2e fase (extra mogelijkheden)	-
ZEIST	Sterrenberg (Abrona); Weideweg e.o. (Austerlitz); Vollenhove (herstructurering); Utrechtseweg 30-42 (Woonpark); Saestum-terrein	-
BAARN	-	Extra bouwmogdn (geen concrete locaties) (± 300 won.)
BUNSCHOTEN	-	Extra bouwmogdn (geen concrete locaties) (+ 300 won.)
LEUSDEN	-	Extra bouwmogdn (geen concrete locaties) (+ 300 won.)
SOEST	vevrouwelijke locaties	-
WOUDENBERG	Woudenberg zuid i.r.t. omlegging N224; Inbreiding Groene Woud; Zeisterwoude	-
RHENEN	Radboudhof; Radboudweg	-
WIJK BIJ DUURSTEDEN	Zorgzone de Engk; Brede school MFA VO/PO, Herontwikkeling postkantoor e.o	-
ABCOUDE	Binnenstedelijk divers; Kees Bonzaal	-
BREUKELLEN	Boemerang; Ameland / Otterspoor; Centrum West; Danne / Vijverhof	-
OUDEWATER	Molenstraat; Noord-Ijsselkade	-
RONDE VENEN	Ondertunneling N201; Mijdrecht Verlegging Hofland	-

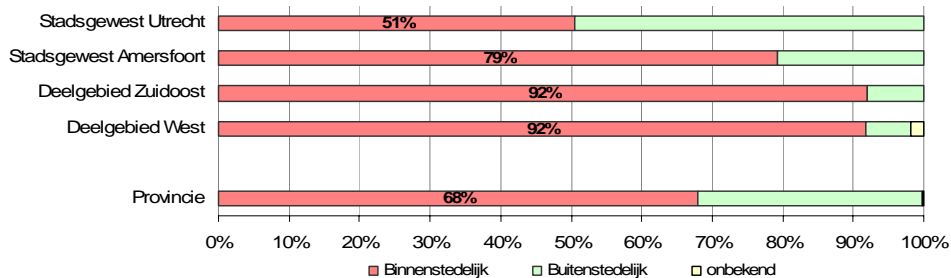
Extra ambities

Naast het aangeven van nieuwe locaties is ook gekeken naar de ambities die gemeenten hebben. Over het algemeen is te zien dat de meeste gemeenten de ambitie hebben om de streekplanopgave te halen en bij een groot deel ook meer dan dat te produceren. Dit blijkt al uit het feit dat men nieuwe locaties ontwikkeld. Naast deze nieuwe locaties zijn er ook ambities welke nog niet concreet te vertalen zijn in locaties. Het zijn veelal bestuurlijke streefcijfers. Concrete plannen zijn er nog niet. Deze gegevens zijn dan ook niet in deze inventarisatie opgeteld bij de plancapaciteit. In tabel 3 is samenvattend de belangrijkste gemeenten weergegeven met extra ambities (zie verder ook bijlage III).

Ook kwam naar voren dat er enkele kleinere gemeenten zijn welke niet erg sterk gericht zijn op (binnenstedelijk) bouwen. Men heeft hier meestal de visie dat een verdere verdichting niet meer mogelijk is of het groene karakter van de gemeente zal aantasten.

Het alleen bouwen voor de eigen bevolking en in een enkel geval zelfs minder dan dat gaat vaak met deze visie samen.

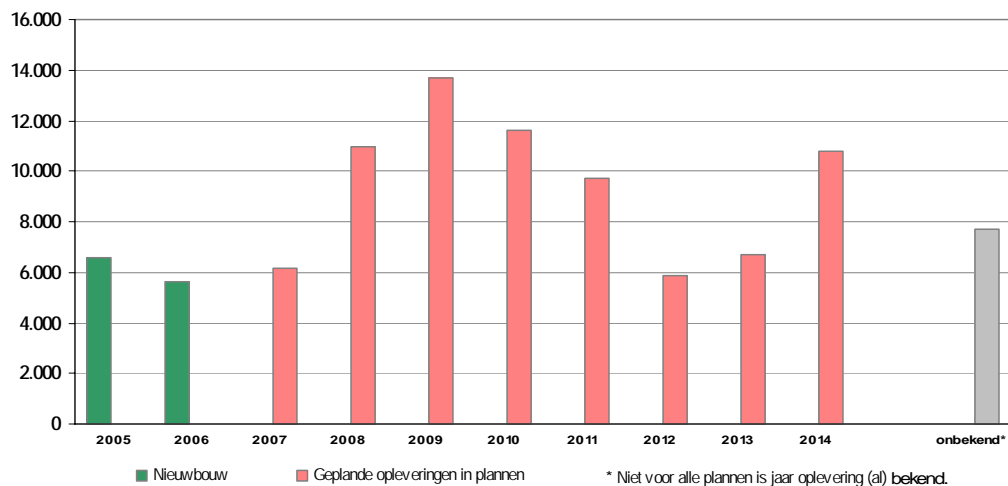
figuur 4 Het aandeel binnenstedelijke plancapaciteit per regio



Planning in de tijd

Uit de plannen voor de periode 2007-2015 is af te leiden hoeveel woningen naar verachting opgeleverd worden naar jaar. Niet voor alle plannen waren hier gegevens over bekend (9%). Wanneer we kijken naar alle plannen samen is te zien dat met name voor de periode 2008 en 2009 veel woningen zijn gepland. Een verhoogde productie voor de komende jaren is een fenomeen dat bij veel gemeenten ook elders in Nederland terugkomt en wordt ook wel de 'boeggolf' genoemd. Bij iedere inventarisatie denkt men juist de daarop volgende jaren meer te bouwen. In het verleden is gebleken dat deze ambitie maar zelden gehaald zal worden. De zogenaamde boeggolf schuift op in de tijd.

tabel 4 De capaciteit in bestaande en nieuwe plannen naar gepland jaar oplevering



Conclusie actualisatie plancapaciteit

De capaciteit op bestaande locaties leveren samen met de nieuwe locaties de totale (theoretische) capaciteit. Deze komt neer op ruim 84.000 woningen. Wanneer we daar de reeds opgeleverde woningen in 2005 en 2006 van 12.239 bij optellen komen we ruim boven de streekplanopgave van 73.660 woningen. Er lijkt dan theoretisch ruimte voor bijna 22.000 woningen extra. Uiteraard is het nog geheel niet zeker of deze capa-

capaciteit ook tot opleveringen tot 2015 zal leiden. In de praktijk is het aantal geplande woningen niet gelijk aan wat er in werkelijkheid gerealiseerd zal worden. De meeste gemeenten houden doorgaans rekening met een uitvalpercentage van 30%. Om te bezien in hoeverre de capaciteit ook realiseerbaar zijn wordt in dit onderzoek gekeken naar de knelpunten die bij plannen spelen (par.3.3.) en is een zogenaamde hardheidsanalyse verricht om de realiseerbaarheid voor de periode tot 2015 in te schatten (par. 3.4).

tabel 5 De streekplanopgave en de capaciteit inclusief de productie* (2005-2015)

Regio	Opgave		Capaciteit (theoretisch)	
	2005-2015	incl productie	Overschot	
Stadsgewest Utrecht	42.700	56.485	13.785	(32 %)
Stadsgewest Amersfoort	19.440	19.064	519	(3 %)
Deelgebied Zuidoost	6.100	10.826	389	(6 %)
Deelgebied West	5.420	9.063	1.672	(31 %)
Provincie	73.660	95.438	21.778	(30 %)

*De capaciteit 2007-2015 inclusief productie in 2005 en 2006

3.3 Knelpunten bij realisatie

Tijdens de interviews is gevraagd naar de belangrijkste knelpunten die spelen als gevolg waarvan de productie voor 2015 in gevaar kan komen. De knelpunten die spelen lopen enigszins uiteen. Men kan een onderscheid maken tussen verschillende typen knelpunten (zie ook bijlage III). Los van soms zeer specifieke knelpunten op individuele locaties zijn samenvattend de volgende algemene knelpunten gesignaleerd:

A: Milieu, financiën	De belangrijkste knelpunten (gerekend naar omvang van de plannen) hebben te maken met milieuaspecten als geluidshinder en luchtkwaliteit. Ook externe veiligheid en bodemsanering worden genoemd zij het in mindere mate. Financiële problemen worden ook genoemd. Doorgaans bij het ontwikkelen van nieuwe nog niet in streekplan opgenomen locaties .
B: Markt	Afzetproblemen worden weinig genoemd. Er is in de gemeenten buiten Amersfoort en Utrecht soms wel enige twijfel over de afzetbaarheid van meergezinswoningen.
C: Organisatiekracht gemeente	Een aantal (kleinere) gemeenten noemt (kundig) personeelstekort als reden dat projecten vertra- gen.
D: Draagvlak en politiek	Bij een aantal gemeenten lijkt de politieke urgentie van (meer) bouwen niet aanwezig.
E: Procedurele knelpunten	Planologische procedures worden genoemd maar lijken niet altijd de belangrijkste reden voor tuele uitval voor de periode 2005-2015. De

	<p>te procedures kunnen immers voor die tijd doorlopen worden.</p> <p>Uitzondering is de toetsing aan het streekplan. Er zijn zeker 7 locaties waar de toetsing aan het streekplan een probleem vormt. Het gaat dan met name om bouwen buiten de rode contouren</p> <p>Een ander knelpunt wordt gevormd door procedurele zaken die te maken hebben met onzekerheid over infrastructurele bovengemeentelijke projecten zoals Randstadspoor en wegen van provinciale en</p>
--	---

Rol provincie

De rol die de provincie volgens de gemeenten kan spelen bij het voorkomen van uitval of vertraging loopt eveneens sterk uiteen. Over het algemeen zijn de volgende typen te onderscheiden.

A: Steun bij organisatie	<p>Bij het oplossen van een tekort aan personeel kan volgens een achttal gemeenten de provincie een ondersteunende rol bieden. Men is dan op zoek naar specifieke inzet van gekwalificeerd personeel of projectmanagers (dit sluit aan op de reeds bestaande faciliteiten van de provincie)</p> <p>Het aanjaagteam van de provincie is bij een aantal gemeenten actief. Over het algemeen is men hier tevreden over. De behoefte aan ondersteuning lijkt echter groter.</p>
B: Rol bij procedurele problemen streekplan en infrastructuur	<p>Er is behoefte aan overleg over nieuwe plannen die niet passen binnen het streekplan.</p> <p>Steun / versnelling bij bestemmingsplanprocedures.</p>
C: Informatie	<p>Informatie en steun over aspecten als de nieuwe wet RO en de wet Luchtkwaliteit.</p>

Ook wordt de behoefte aan financiële steun genoemd. Dit gaat dan om specifieke projecten. Naast deze relatief concrete 'wensen' van de gemeenten is het ook denkbaar dat op bestuurlijk niveau de provincie een rol kan spelen bij gemeenten waar de ambitie voor (extra) woningbouw laag is.

3.4 Realiseerbaarheid woningbouwplannen

Voor het onderzoek naar de hardheid van woningbouwplannen zijn, zoals in de inleiding is aangegeven, de planningslijsten gezamenlijk met de gemeenten doorgenomen en daarna verwerkt en geanalyseerd. In deze paragraaf zijn de resultaten geaggregeerd opgenomen.

Methode bepalen kans productie tot en met 2015

Het is uiteraard moeilijk om de kans dat een plan tot productie zal leiden voor 2015 exact te bepalen. Er kunnen zich immers enerzijds op dit moment knelpunten voordoen die toch binnen de komende 6 à 7 jaar zijn op te lossen. Anderzijds kunnen zich ook knelpunten voordoen die leiden tot uitstel of uitval.

Toch is getracht op basis van de gesprekken, plangegevens en het geplande jaar van oplevering een inschatting te maken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de fase waarin een plan verkeert en de planning. De interviews zijn gehouden in augustus 2007. Dit betekent dat er theoretisch nog vijf en een half jaar tijd is tot start bouw in 2013. Voor de streekplanopgave telt immers oplevering tot 2015.

Er is dus een methodiek gehanteerd bij het beoordelen van de realiseerbaarheid van de capaciteit per 1-1-2007. Het bepalen van de capaciteit is per gemeente uitgevoerd.

Indicatie gemiddelde proceduretijd tussen de onderscheiden planfasen

Indien een plan nog niet juridisch beschikbaar is (onherroepelijk) kan er nog geen bouwvergunning verleend worden. De procedures die gevolgd dienen te worden voordat een plan onherroepelijk is kosten tijd. In het volgende overzicht is een indicatie gegeven.

Planstatus	Tijdsduur tot juridisch beschikbare
5. Potentiële capaciteit	48 > maanden
4. In voorbereiding	22 – 48 maanden
3. Vastgesteld (gemeenteraad)	7 - 24 maanden
2. Goedgekeurde plancapaciteit (GS)	3- 14 maanden
1. Juridisch beschikbare plancapaciteit	

Bij deze proceduretijden zijn ook kanttekeningen te plaatsen: de tijd die gemoeid is met het doorlopen van de procedures kan sterk variëren. Zo kan er via een artikel 19 procedure in de praktijk vaak relatief snel gebouwd worden. Anderzijds bestaat voor alle typen plannen welke nog niet onherroepelijk zijn, de mogelijkheid bezwaar te maken. Dit kan veel tijd in beslag nemen. Deze kans is doorgaans groter bij binnenstedelijke plannen.

Tijdens de interviewronde is aan gemeenten gevraagd of en welke knelpunten op de aangegeven locaties spelen. Van belang daarbij was steeds of deze knelpunten zouden leiden tot uitval of een vertraging die de productie voor 2015 in gevaar zou brengen. Dit is uiteraard niet geheel zeker. Hierom is een kans op uitval (voor de periode tot 2015) bepaald.

Plannen waar vooralsnog serieuze knelpunten spelen krijgen in principe een realisatiekans van 50%. Dit betekent dus dat het betreffende plan bestaande uit bijvoorbeeld 120 woningen maar voor 60 woningen meetelt. Uiteraard is dit slechts een benadering. Het ene plan zal in werkelijkheid in zijn geheel tot productie tot 2015 kunnen leiden en het andere in zijn geheel niet.

Plannen waar bijna zeker van is dat deze niet voor 2015 tot productie zullen leiden hebben een uitvalkans van 100%. Dit zijn plannen waarvan de gemeente al aangeeft dat er een zeer kleine kans is of plannen welke nog in een zeer prematuur stadium verkeren (en knelpunten spelen) waarvan RIGO inschat dat daar een zeer kleine kans is op productie voor 2015.

Bovenstaande methodiek is toegepast op met name de grotere locaties. De kleine locaties zijn vaak als geheel besproken en geanalyseerd.

figuur 5 Bepaling realiseerbaarheid geïnventariseerde capaciteit voor 2015

Situatie	Bestaande locaties	Nieuwe locaties
Locatie is bijna in productie of geen problemen gemeld	+	+
Vooralsnog geen knelpunten en planning problemen. Of alleen reguliere knelpunten in planningsproces in combinatie met plan reeds in voorbereiding.	+	+
Veel structurele knelpunten waardoor realisatie in gevaar komt (milieu, regelgeving, infrastructuur). Veelal in combinatie met planning oplevering na 2012 / 2013.	Uitval / uitstelkans 50%	Uitval / uitstelkans 50%
Locatie gaat nagenoeg zeker niet tot productie leiden voor 2015. Op basis van inzicht gemeente en RIGO.	Uitval / uitstelkans 100%	Uitval / uitstelkans 100%

Uitzonderingen op gevolgde methodiek

De gemeente Utrecht

Niet alle plannen zijn met de gemeente doorgelopen tijdens het onderzoek. Er is alleen naar de knelpunten op de grotere locaties gekeken. Om toch een realistisch beeld te krijgen is voor de binnenstedelijke locaties een inschatting gemaakt van de kans op uitval/uitstel. Hierbij is voor de kleinere binnenstedelijke locaties uitgegaan van een uitvalpercentage van 20%. In bijlage IV is deze methodiek voor de gemeente Utrecht nader toegelicht.

De gemeente Amersfoort.

De gemeente heeft geen lijst met plannen aangeleverd maar wel de nieuwe planning naar jaar opgegeven. Ook zijn er tijdens het interview verschillende knelpunten aan bod gekomen. Om toch een realistisch beeld te een inschatting gemaakt op de kans op uitval/uitstel. Hierbij is gerekend met een uitvalpercentage van 20%.

Resultaten correctie

Wanneer we de beschreven methode toepassen op de geïnventariseerde capaciteit is te zien dat er een grote kans is dat in totaal 26% van de capaciteit in bestaande en nieuwe plannen niet tot productie zal leiden tot 2015. Na deze correctie zal de capaciteit binnen bestaande en nieuwe plannen voor de periode 2007-2015 dalen van ruim 83.000 naar 61.000 woningen.

tabel 6 Correctie plancapaciteit 2007-2015 op basis van de uitvalkans

Regio	Gemeente	Bestaande localities		Nieuwe localities		Bestaand + nieuw		
		capaciteit	uitval/uitstel	capaciteit	uitval/uitstel	na correctie capaciteit	uitval/uitstel	%
Stadsgewest Utrecht		40.516	-8.624	8.170	-5.754	48.686	34.308	-30%
	BUNNIK	724	-262	12	0	736	474	-36%
	DE BILT	913	-38	326	0	1.239	1.202	-3%
	HOUTEN	2.796	-538	100	0	2.896	2.359	-19%
	IJSSELSTEIN	519	0	210	0	729	729	0%
	MAARSSSEN	1.190	-8	97	-13	1.287	1.267	-2%
	NIEUWEGEIN	1.325	-495	199	0	1.524	1.029	-32%
	UTRECHT	30.428	-6.827	4.624	-4.624	35.052	23.601	-33%
	VIANEN	604	-23	125	-65	729	642	-12%
	ZEIST	2.017	-435	2.477	-1.053	4.494	3.007	-33%
Stadsgewest Amersfoort		16.010	-4.093	198	0	16.208	12.115	-25%
	AMERSFOORT	8.350	-1.670	0	0	8.350	6.680	-20%
	BAARN	956	-233	0	0	956	723	-24%
	BUNSCHOTEN	1.752	-20	12	0	1.764	1.744	-1%
	EEMNES	451	-147	0	0	451	305	-32%
	LEUSDEN	1.722	-538	0	0	1.722	1.185	-31%
	SOEST	1.160	-431	22	0	1.182	752	-36%
	WOUDENBERG	1.619	-1.056	164	0	1.783	728	-59%
Deelgebied Zuidoost		9.633	-1.508	476	-88	10.109	8.514	-16%
	RENSWOUDE	565	-100	0	0	565	465	-18%
	RHENEN	1.358	-123	28	0	1.386	1.264	-9%
	UTRECHTSE HEUVELRUG	1.644	-455	0	0	1.644	1.189	-28%
	VEENENDAAL	5.494	-665	0	0	5.494	4.829	-12%
	WIJK BIJ DUURSTEDEN	572	-165	448	-88	1.020	768	-25%
Deelgebied West		7.247	-1.434	949	-538	8.196	6.225	-24%
	ABCOUDE	402	-200	40	-40	442	202	-54%
	BREUKELLEN	808	-692	374	-251	1.182	239	-80%
	LOENEN	281	-41	107	-10	388	337	-13%
	LOPIK	263	-80	0	0	263	183	-30%
	MONTFOORT	558	-66	0	0	558	492	-12%
	OUDEWATER	425	-240	98	-72	523	212	-60%
	DE RONDE VENEN	2.539	-109	330	-165	2.869	2.596	-10%
	WOERDEN	1.971	-6	0	0	1.971	1.965	0%
Provincie		73.406	-15.658	9.793	-6.379	83.199	61.162	-26%

De uitval hangt sterk samen met de knelpunten die spelen op betreffende localities. Plannen met veel knelpunten en een grote omvang tellen uiteraard zwaarder mee op het totaal. Hierdoor is te zien dat de ene gemeente op de totale capaciteit meer risico loopt dan de ander. De hogere percentages worden bij de meeste gemeenten hierdoor veroorzaakt. Bij Utrecht gaat het dan met name om de lagere productie in Leidsche Rijn en de het feit dat de kans op productie in Rijnburg en de Merwedekanaalzone als nagenoeg 0 wordt beschouwd. Toch komt het ook voor dat er gewoon veel (kleinere) plannen zijn met knelpunten (zoals in Zeist). In deze rapportage gaan we niet in op de knelpunten per plan.

4

Conclusies

4.1 Voldoende capaciteit?

Op basis van de geïntariseerde capaciteit en de correctie met betrekking tot de realisatiekans kan bezien worden in hoeverre de streekplanopgave gehaald kan worden en of er ruimte is voor een extra 10.000 woningen en 5.000 woningen op de locatie Rijnenburg. Hierbij dient uiteraard wel bedacht worden dat de inventarisatie een momentopname is. De inventarisatie heeft betrekking op de capaciteit in plannen per 2007. In de komende jaren kunnen zich uiteraard nog wijzigingen voordoen.

De inventarisatieronde laat zien dat er in eerste instantie voldoende plannen lijken te zijn om de streekplandoelstellingen voor 2015 te halen en zelfs meer te produceren. Het simpelweg optellen van de capaciteit in plannen is echter geen goede methode om inzicht te krijgen in de werkelijke capaciteit. In de praktijk vallen plannen af of worden uitgesteld. Hierom is in dit onderzoek ook gekeken naar de realisatiekans. Er is gecorrigeerd indien er een grote kans bestaat dat plannen niet tot productie zullen leiden voor 2015.

Resultaat

Op basis van de huidige inzichten lijkt er een capaciteit te bestaan voor in totaal 73.400 woningen (tabel 7). Dit is nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke streekplandoelstelling. De verschillen tussen de gemeenten en regio's zijn echter groot. Zo is er in Deelgebied Zuidoost en West meer capaciteit aanwezig dan de opgave was voor deze regio's. Voor de Stadregio Utrecht lijkt de capaciteit gelijk aan de oorspronkelijke opgave en in de stadsregio Amersfoort lijkt er juist te weinig capaciteit aanwezig om de regionale doelstelling te halen. Er lijkt dus vooralsnog onvoldoende capaciteit voor de realisatie van de extra capaciteit van 10.000 woningen en 5.000 woningen op Rijnenburg. De realisatiekans voor oplevering van woningen voor 2015 op Rijnenburg is in dit onderzoek overigens als nihil aangemerkt.

tabel 7 De capaciteit in plannen 2005-2015 en de streekplanopgave 2005-2015

Regio	Gemeente	Opgave 2005-2010	Capaciteit (theoretisch)		Capaciteit na correctie realisatiekans			
			incl. productie 2005-2015	tekort/overschot	incl. productie 2005-2015	tekort/overschot		
Stadsgewest Utrecht		42.700	56.485	13.785	(32 %)	42.107	-593	(-1 %)
	BUNNIK	300	819	519	(173 %)	557	257	(46 %)
	DE BILT	850	1.239	389	(46 %)	1.202	352	(29 %)
	HOUTEN	2.300	3.972	1.672	(73 %)	3.435	1.135	(33 %)
	IJSSELSTEIN	800	1.091	291	(36 %)	1.091	291	(27 %)
	MAARSSSEN	1.150	1.391	241	(21 %)	1.371	221	(16 %)
	NIEUWEGEIN	2.400	1.989	-411	(-17 %)	1.494	-906	(-61 %)
	UTRECHT	31.200	40.496	9.296	(30 %)	29.045	-2.155	(-7 %)
	VIANEN	500	782	282	(56 %)	695	195	(28 %)
	ZEIST	3.200	4.706	1.506	(47 %)	3.219	19	(1 %)
Stadsgewest Amersfoort		19.440	19.064	-376	(-2 %)	14.971	-4.469	(-30 %)
	AMERSFOORT	13.150	10.541	-2.609	(-20 %)	8.871	-4.279	(-48 %)
	BAARN	650	1.090	440	(68 %)	857	207	(24 %)
	BUNSCHOTEN	1.990	1.917	-73	(-4 %)	1.897	-93	(-5 %)
	EEMNES	450	506	56	(12 %)	360	-91	(-25 %)
	LEUSDEN	1.500	1.737	237	(16 %)	1.200	-301	(-25 %)
	SOEST	1.200	1.387	187	(16 %)	957	-244	(-25 %)
	WOUDENBERG	500	1.886	1.386	(277 %)	831	331	(40 %)
Deelgebied Zuidoost		6.100	10.826	4.726	(77 %)	9.231	3.131	(34 %)
	RENSWOUDE	150	638	488	(325 %)	538	388	(72 %)
	RHENEN	570	1.521	951	(167 %)	1.399	829	(59 %)
	UTRECHTSE HEUVELRUG	1.230	1.650	420	(34 %)	1.195	-35	(-3 %)
	VEENENDAAL	3.650	5.935	2.285	(63 %)	5.270	1.620	(31 %)
	WIJK BIJ DUURSTEDEN	500	1.082	582	(116 %)	830	330	(40 %)
Deelgebied West		5.420	9.063	3.643	(67 %)	7.092	1.672	(24 %)
	ABCOUDE	200	461	261	(131 %)	221	21	(10 %)
	BREUKELLEN	485	1.318	833	(172 %)	375	-110	(-29 %)
	LOENEN	300	666	366	(122 %)	615	315	(51 %)
	LOPIK	300	313	13	(4 %)	233	-67	(-29 %)
	MONTFOORT	410	645	235	(57 %)	579	169	(29 %)
	OUDEWATER	270	607	337	(125 %)	296	26	(9 %)
	DE RONDE VENEN	1.510	2.882	1.372	(91 %)	2.609	1.099	(42 %)
	WOERDEN	1.945	2.171	226	(12 %)	2.165	220	(10 %)
Provincie		73.660	95.438	21.778	(30 %)	73.401	-259	(0 %)

De capaciteit 2005-2015 bestaat uit de capaciteit voor 2007-2015 inclusief de productie in 2005 en 2006.

Het onderzoek geeft dus aan dat hoewel er voldoende capaciteit lijkt te zijn in alle voorgenomen plannen (95.000 woningen), deze rekening houdend met de realisatiekansen neerkomt op 73.000 woningen voor de periode tot 2015. Dit betekent een uitval/uitstel van 26% van de oorspronkelijke capaciteit. In het onderzoek is rekening gehouden met bijvoorbeeld een lagere productie op de locatie Leidsche Rijn maar ook met problemen op talloze kleinere locaties. Het aandeel dat uitvalt (26%) is gelet op de praktijk waar doorgaans rekening gehouden wordt met een uitval van 30% nog enigszins aan de behoudende kant. Zeker gezien het feit dat het om een groot aandeel binnenstedelijke plannen gaat.

Indien bijvoorbeeld gestreefd wordt naar een productie van 88.000 woningen (streekplandoelstelling + 10.000 + 5.000 op Rijnenburg) zou slechts 10% van alle huidige capaciteit mogen uitvallen of vertragen. Dit lage percentage lijkt verre van realistisch.

4.2 Oplossingsrichtingen en extra mogelijkheden

Om meer woningen bovenop de streekplanopgave te produceren zou men zich als provincie op drie aspecten kunnen richten:

Het oplossen van knelpunten bij huidige plannen

Bij het oplossen van knelpunten en daarmee dus het voorkomen van uitval of uitstel is het dankzij dit onderzoek nu mogelijk om te bezien waar in kwantitatieve zin de meeste 'winst' behaald kan worden, zoals locatie Leidsche Rijn maar bijvoorbeeld ook Woudenberg-Zuid waar de gemeente voor 2015 mee wil beginnen. Hierbij kan dus onder meer gedacht worden aan steun van de provincie bij procedurele zaken maar ook het bieden van expertise zoals is aangegeven in paragraaf 3.3.

Het oplossen van knelpunten bij nieuwe plannen

Hiervoor geldt hetzelfde als bij bestaande plannen. Het is echter van belang om hierbij de vraag te betrekken of er ook daadwerkelijk een kans is op productie voor 2015. Met name bij de grotere plannen (bijvoorbeeld de ondertunneling van de N201 in Ronde Venen en locatie Rijnenburg) is gelet op de doorlooptijd van het planproces deze kans mogelijk minder groot.

Steun bij het zoeken naar nieuwe locaties

De provincie kan ook een rol spelen bij de initiatieven van gemeenten bij het vinden van nieuwe (binnenstedelijke) locaties of het concreter maken van de ambities daartoe. In paragraaf 3.2 is al ingegaan op gemeenten die bovenop de gepresenteerde plannen ambities hebben meer te produceren. Juist het vinden van nieuwe plannen is cruciaal om de uitval te voorkomen. Enige mate van overcapaciteit is immers van belang om bouwdoelstellingen te halen. Ook hier geldt voor grote nieuwe locaties dat de proceduretijd die rest voor oplevering voor 2015 echter gering is. Locaties waar men denkt aan een verhoging van de aantallen zoals Werkhoven-West, Odijk en Bunnik bieden mogelijk meer kansen.

Over het algemeen lijkt de meeste winst behaald te kunnen worden bij het oplossen van knelpunten bij plannen waar deze zich op dit moment (nog) voordoen. Toch ont-

komen we er niet aan ook aan nieuwe locaties te denken, indien we de streekplandoelstelling willen verhogen. Er dient zoals aangegeven immers altijd een mate van overcapaciteit te bestaan om de doelstellingen te halen. De capaciteit in de huidige plannen lijkt daarvoor nog onvoldoende.

Bijlage I Geïnterviewden

Gemeente	Geïnterviewden	
Abcoude	Dhr.	A. Schild
Amersfoort	Dhr.	W. Ramsoender
Baarn	Dhr.	A. van 't Riet
Breukelen	Dhr.	K. de Ruwe
Bunnik	Dhr.	H. Sleutel
Bunschoten	Dhr.	W. Brands
De Bilt	Dhr.	A. Hollander
De Ronde Venen	Dhr.	D. Stapel
Eemnes	Dhr.	P.H. Van Dijk
Houten	Mw.	E. van Ittersen
Leusden	Dhr.	H. Bannik
Loenen	Dhr.	Koster
Lopik	Dhr.	H. van Kats
Maarsse	Dhr.	Mil
Montfoort	Dhr.	R. Bekking
Nieuwegein	Dhr.	J.A. van de Ham
	Dhr.	A.R. de Bree
Oudewater	Dhr.	F. Herrman
Renswoude	Dhr.	H.W. Lehman
Rhenen	Dhr.	B. Zeeman
Soest	Dhr.	A. van Dongen
	Dhr.	D. Konings
Utrecht	Dhr.	K. Lieshout
Utrechtse. Heuvelrug	Dhr.	A. Kruit
	Dhr.	H. van de Ven
Veenendaal	Dhr.	H. Ytsma
Vianen	Dhr.	P. vd Laan
Woerden	Dhr.	Hr. Zwaneveld
Woudenberg	Dhr.	P. van Rossum
	Mw	Mw. Kuperus
Wijk bij Duurstede	Dhr.	H. Hendrich
IJsselstein	Dhr.	W. van Es
Zeist	Mw	B. Coppens
	Dhr.	D. Wijen

Bijlage II Opgave en productie 2005-2006

Tabel 8 De opgave 2005-2015 en de gerealiseerde productie naar gemeente

Regi Gemeente	Opgave	Productie 2005-2006		Resterende opgave
		abs.	aandeel	
Stadsgewest Utrecht	42.700	7.799	18%	34.901
BUNNIK	300	83	28%	217
DE BILT	850	0	0%	850
HOUTEN	2.300	1.076	47%	1.224
IJSSELSTEIN	800	362	45%	438
MAARSSSEN	1.150	104	9%	1.046
NIEUWEGEIN	2.400	465	19%	1.935
UTRECHT	31.200	5.444	17%	25.756
VIANEN	500	53	11%	447
ZEIST	3.200	212	7%	2.988
Stadsgewest Amersfoort	19.440	2.856	15%	16.584
AMERSFOORT	13.150	2.191	17%	10.959
BAARN	650	134	21%	516
BUNSCHOTEN	1.990	153	8%	1.837
EEMNES	450	55	12%	395
LEUSDEN	1.500	15	1%	1.485
SOEST	1.200	205	17%	995
Woudenberg	500	103	21%	397
Deelgebied Zuidoost	6.100	717	12%	5.383
RENSWOUDE	150	73	49%	77
RHENEN	570	135	24%	435
UTRECHTSE HEUVELRUG	1.230	6	0%	1.224
VEENENDAAL	3.650	441	12%	3.209
WIJK BIJ DUURSTEDEN	500	62	12%	438
Deelgebied West	5.420	867	16%	4.553
ABCOUDE	200	19	10%	181
BREUKELLEN	485	136	28%	349
LOENEN	300	278	18%	22
LOPIK	300	50	17%	250
MONTFOORT	410	87	29%	323
OUDEWATER	270	84	20%	186
DE RONDE VENEN	1.510	13	5%	1.497
WOERDEN	1.945	200	10%	1.745
Provincie	73.660	12.239	17%	61.421

*Voor De Bilt zijn nog geen productiecijfers bekend

Bijlage III Knelpunten en rol provincie

In onderstaand schema is een samenvatting gegeven van de algemene ambitie van de gemeente, de belangrijkste knelpunten die spelen en de rol die de provincie volgens de gemeente zou kunnen spelen om de productie in de betreffende gemeente omhoog te brengen of knelpunten op te lossen.

Gemeente	Visie/ambitie	Knelpunten	Rol voor provincie
Stadsgewest Utrecht			
BUNNIK	Op een aantal forse, mogelijke nieuwe locaties (Werkhoven-West, Odijk) is een verhoging van de capaciteit voor 2014 volgens de gemeente mogelijk	Politiek ligt aantasting Nationaal Landschap Rivierenland erg moeilijk, maar het is wel een mogelijkheid om substantieel bij te dragen aan de woningtekorten.	Wijziging streekplan
DE BILT	Gemeente wil productie in stand houden/opvoeren	Markt: De gemeente geeft aan dat het draagvlak voor hoogbouw (meer dan 3 lagen) in de gemeente klein is. Verder zijn er weinig bijzondere knelpunten. Wel luchtkwaliteit- en geluidhinder (Maartensdijk)	Facilitaire rol. Het omgaan met nieuwe ontwikkelingen (nieuwe WRO en bijbehorende zaken als Grondexploitatie en verplichte structuurvisie) zouden financieel kunnen worden ondersteund door De gemeente zou wel iets zien in een provinciaal 'uitzendbureau'
HOUTEN	Is een bouwgemeente. Planning gaat voorspoedig.	Knelpunten zijn bij een viertal locaties Externe veiligheid Geluid Aanleg tunnelbak randstadspoor	Hulp bij besluiten Randstadspoor.
IJSSELSTEIN	Geeft aan dat er weinig ruimte is om meer te produceren. Ook het politieke draagvlak ontbreekt daarvoor. Er verschijnt binnenkort wel een woonvisie, waarin wordt vermeld dat er een grote autonome behoefte bestaat in IJsselstein. Mogelijk zet dat lokale politici aan het	IJsselstein zit min of meer op slot door de strakke contour rond de kern. Daarbij breekt het ook aan lokale politieke wil om de contour op te rekken of om beeld sportvelden binnen de contour naar buiten te plaatsen De	Door het gebrek aan politieke wil (lokaal) kan de provincie niet veel betekenen.. Men houdt de ontwikkelingen rondom polder Rijnenburg scherp in de gaten, hoge aantallen (tot wel 15.000) zoals de provincie soms oppert zouden desastreus zijn voor de bereikbaarheid van IJsselstein.

Gemeente	Visie/ambitie	Knelpunten	Rol voor provincie
	denken	opgave is dus stedelijk, en dat is over het algemeen lastig (m.n. financieel)	
MAARSSSEN	Maarsssen heeft een inbreidingsbeleid, ook al zouden er mogelijkheden zijn, dan nog geen uitleg. Men is actief bezig met draagvlakverwerving en dit werkt goed	Voor binnenstedelijk is er relatief weinig weerstand tegen locatieontwikkeling. Groot knelpunt is personeelsgebrek , veel locaties worden daarom niet opgepakt. Op sommige locaties (functieverandering) speelt soms nog wel bodem en verkeerhinder (spoor, straatweg, N230).	Provincie kan volgens gemeente bijdragen door personeelscapaciteit te leveren, ook afstemmen en medewerking procedures voor optimale snelheid. Financiering voor aantrekken personeel is ook benodigd.
NIEUWEGEIN	Wil nog meer bouwen (1.600)	Luchtkwaliteit is belangrijkste knelpunt.	Provincie kan eventueel ondersteunen met geld voor bijvoorbeeld uitplaatsing of met
UTRECHT	Ambitie is hoog	Vele knelpunten echter is hier al enige rekening mee gehouden in de planning. Belangrijkste zijn Luchtkwaliteit Bodemsanering Financiële haalbaarheid	Er zijn reeds verschillende partijen bezig met versnellen productie (oa BRU). Financiële bijdrage bij nieuwe binnenstedelijke locaties is echter wel van belang.
VIANEN	Weinig extra ambitie	Het knelpunt 'draagvlak' is, neemt men aan niet groot in Vianen. Men weet het niet zeker, er wordt immers zelden iets	Afstemming met BRU. Los het tijdelijke personeelscapaciteitsprobleem bij kleine gemeenten op door een soort van detacheringbureau met praktijkmensen in te richten. mensen
ZEIST	Heeft ambitie te bouwen. De politiek is echter enigszins terughoudend	Gemeente heeft een extern bureau in september het vertragingsrisico laten Deze gegevens zijn in deze studie overgenomen.	Niet specifiek
<u>Stadsgewest Amersfoort</u>			
AMERSFOORT	Heeft hoge ambitie en denkt meer te kunnen bouwen dan streekplanopgave.	Afzetproblemen nenstedelijk bouwen wordt nog niet	Met name financiële steun. Organisatorisch is Amersfoort goed voorzien mbt tot projectbureaus. provincie begeleiding gevraagd

Gemeente	Visie/ambitie	Knelpunten	Rol voor provincie
	<i>vens echter nog niet binnen)</i>	vreesd al houd men dit wel goed bij. Bij project Hogeweg / Zwarteweg speelt luchtkwaliteit	zodat procedures versneld kunnen worden.
BAARN	Wil meer bouwen, nog Geen extra locaties	Afhankelijk van particulier initiatief	Eventueel goedkeuren nog te vinden nieuwe locaties
BUNSCHOTEN	Er is veel bouwcapaciteit in deze kleine gemeente (nog geen 20.000 inwoners, voor 3.500 komt erbij), de zaken lopen vlot.	Er spelen geen bijzondere knelpunten in Bunschoten.	De rol van de provincie is volgens de gemeente beperkt tot – in uitzonderingsgevallen – het leveren van mankracht om de haalbaarheid van locaties (exploitatie) kan onderzoeken. De procedures kunnen nog wel wat sneller verlopen, o.a. door afstemming vooraf (voorkomt 'onnodige' afkeuring van plannen / vertraging).
EEMNES	Wat lagere ambitie dan provincie. Politiek enigszins verdeeld over te bouwen woningen. Men wil groen blijven, eventueel opvang woningbehoefte in buurge-	Particulier initiatief	Meer groen wonen in beleid
LEUSDEN	Enerzijds politiek alleen eigen behoefte anderzijds (ambtelijk) zijn er nog enkele potentiële locaties in beeld	Geen bijzonderheden	Mogelijkheden buiten de rode contour
SOEST	Het zijn bijna allemaal kleine binnenstedelijke plannen, waar je hooguit 1 a 2 woningen kan bouwen. Gemeente zet wel hoog in.	Knelpunten zijn bijna altijd financiën en vooral draagvlak . Aan en om de randen van de contouren liggen mogelijk in de toekomst bouwmogelijkheden, maar draagvlak is hier een zeer groot pro-	Provincie kan vanwege type knelpunten (draagvlak/financieel) weinig tot niets doen.
WLOUDENBERG	Hoge ambitie	Uitplaatsen bedrijven . Dat weer afhankelijk van ruimte die provincie geeft voor industrie. Verder kleine sanering nodig. Milieucirkels , gaat met stad & milieubenadering.	Woudenberg zuid i.r.t. omlegging N224: wens gemeente 2000 wng na 2015 Provincie dient bestuurlijk eens te zijn. Gemeente wil wel voor 2015 beginnen. Wel knelpunten met archeologie, milieu etc
Deelgebied Zuidoost			

Gemeente	Visie/ambitie	Knelpunten	Rol voor provincie
RENSWOUDE	Is er over het algemeen op gericht alleen voor de eigen behoefte te bouwen. Wel mogelijkheden in structuurvisie	Geen bijzonderheden	Rode contour (men wil graag buiten de rode contour bouwen)
RHENEN	De gemeente is momenteel bezig een structuurvisie op te stellen, besluitvorming november 2007. In afwachting van het afwegingsproces lijkt het de gemeente verstandig geen uitspraken te doen over mogelijke nieuwe locaties, anders dan de reeds lopende/bekende/eerder genoemde zoals vermeld in de toegezonden lijst.	De gemeente zelf heeft haar organisatie inmiddels goed op de rit, er blijven geen projecten meer liggen, de boel loopt op schema.	De gemeente is content met de provincie Utrecht, zij hebben een pragmatische insteek. Ervaringen met bv. De provincie Gelderland zijn een stuk minder rooskleurig. Mogelijk zou een soort deskundigheidsvraagbaak bij de provincie nog een bijdrage kunnen leveren aan de voortgang van gemeentelijke woningbouwprojecten.
UTRECHTSE HEUVELRUG	Fusiegemeente, men is nu begonnen met actief beleid		Willen sneller kunnen bouwen (regelgeving) welstand etc.
VEENENDAAL	Ziet weinig binnenstedelijke mogelijkheden Wil wel meer buitenstedelijk bouwen	Corporatie failliet	Wil wel buitenstedelijk
WIJK BIJ DUURSTEDEN		Draagvlakproblemen Er is sprake van een tekort aan personeel, Archeologische vondsten zijn eveneens lastig, in sommige gevallen leidt dit tot een grondprijsverhoging.	De provincie kan de beperkingen die kleven aan de open contour in wbd-noord, laten vallen (alleen wozoco mogelijk nu). Het aanjaagteam van de provincie heeft hierbij geholpen, al heeft de gemeente uiteindelijk minder gekregen dan was toegezegd (geen planeconoom, wel iemand voor de Geer II).
Deelgebied West			
ABCOUDE	Wil wel bouwen, maar niet op de locatie die de gemeente heeft 'bedacht' in het streekplan	Mogelijkheden streekplan	Overleg over streekplan
BREUKELEN	Men wil meer dan streekplan (men dacht dat streekplan netto productie was)	Geen bijzonderheden	Het aanjaagteam is aan de gemeente toegewezen. Men is tevreden.
DE RONDE VENEN	Gemiddeld	Draagvlak is daard een knelpunt bij binnenstedelijk, verder de gangbare gische procedures en	Op enkele locaties (N201-locaties) zou de provincie meer inzet kunnen plegen, zodat realisatie voor 2015 nog mogelijk wordt. Het gaat dan om zo'n 300 woningen.

Gemeente	Visie/ambitie	Knelpunten	Rol voor provincie
		zo af en toe milieu (geluid, bodem).	In samenwerking met de provincie wordt ook een programma opgesteld in het kader van wonen, zorg en welzijn.
LOENEN	Gemeente werft weinig actief ("doet de markt wel", is de algemene opinie),	Planologische procedures en een gebrekkige personeelscapaciteit zijn de belangrijkste vertragers van projecten. de bevolking is kritisch, financiën (m.n. bedrijfsverplaatsingen), beperkte personeelscapaciteit.	Een provinciaal bedrijfssanerings(verplaatsings)fonds zou in veel gemeenten bijdragen aan het oppakken van extra woningbouwproductie. De inperking van het ISV (strengere criteria) is volgens de gemeente voor kleine gemeenten als Loenen erg ongunstig.
LOPIK	Niet bijzonder gericht op meer woningbouw	Geen bijzonderheden	Geen bijzonderheden
MONTFOORT	Woningbouw heeft geen prioriteit	Geen bijzonderheden	Deskundigheid
OUDEWATER	Heeft behoorlijk aantal potentiële locaties	Conflict met corporatie, hierdoor vertraging	Geen bijzondere taak
WOERDEN	Zeer veel capaciteit aanwezig	Geen bijzonderheden	Geen bijzondere taak voor provincie.

Bijlage IV Utrecht

Niet alle plannen zijn met de gemeente Utrecht doorgelopen tijdens het onderzoek. Er is alleen naar de knelpunten op de grotere locaties gekeken. Naar aanleiding van het gesprek met de gemeente zijn we voor Leidse rij uitgegaan van een jaarproductie van 1.500 woningen per jaar tot 2015. Daarnaast zijn we er van uitgegaan dat de kans dat er woningen worden opgeleverd voor 1-1-2005 op de locaties Rijnenburg en de Merwedekanaalzone nagenoeg 0 is. Hierbij is voor de kleinere binnenstedelijke locaties uitgegaan van een uitvalpercentage van 20%.

wijk/locatie	capaciteit	uitval/uitstel A	toelichting	na correctie uitval	
leidsche rij (totaal)	16.030	4.030	in overleg met de gemeente is uitgegaan van 1.500 woningen per jaar tot 2015	12.000	
Overvecht	2.013	0		2.013	
Vleuten de Meern	270	0		270	
Vleuten de Meern <i>Rijnenburg</i>	3.000	3.000	volgens RIGO te kleine kans dat opleveringen voor 2014 plaatsvinden	0	
wijk Binnenstad	1.254	300	er is uitgegaan van 20% uitval/uitstel	954	
wijk Noordbost	1.405	281	er is uitgegaan van 20% uitval/uitstel	1.124	
wijk Noordwest	1.904	381	er is uitgegaan van 20% uitval/uitstel	1.523	
wijk Oost	744	149	er is uitgegaan van 20% uitval/uitstel	595	
wijk west	1.094	219	er is uitgegaan van 20% uitval/uitstel	875	
wijk Zuid	1.329	266	er is uitgegaan van 20% uitval/uitstel	1.063	
wijk Zuidwest	4.385	1.202	er is uitgegaan van 20% uitval/uitstel	3.183	
wijk Zuidwest <i>Merwedekanaalzone</i>	1.624	1.624	volgens RIGO te kleine kans dat opleveringen voor 2014 plaatsvinden	0	
Totaal	35.052	11.451		23.601	67%