



REGIO MOET AANTREKKELIJK WOONGEBIED BLIJVEN

LEEFBARE GROEI VERGT ULTIEME KRACHTSINSPANNING

De provincie Utrecht is een aantrekkelijke woonregio met een mix van stedelijke en landelijke gebieden. De natuur is gevarieerd en veelal op loop- of fietsafstand aanwezig. Er is veel werkgelegenheid en door de centrale ligging zijn ook banen elders vaak goed bereikbaar. Kortom: de populariteit van Midden-Nederland als plek om te wonen is begrijpelijk. Om de verwachte bevolkingsgroei te faciliteren, is tot 2040 behoefte aan ruim 100.000 extra woningen. Uitdaging is om bij die forse uitbreiding de leefbaarheid en het groene karakter te behouden.

De Randstad blijft groeien. En de regio Utrecht heeft zich gecommitteerd om een aanzienlijk deel van die groei op zich te nemen. Onderzoek uit 2018 in opdracht van de Provincie Utrecht en U10 laat zien dat in de zestien gemeenten in de provincie een totale behoefte bestaat van 104.000 woningen voor de periode tot 2040. Op grond van de bestaande plannen ten tijde van het

onderzoek is er een plantekort van 37.000 tot 53.000 woningen.

COMPLEX EN KOSTBAAR

Heel veel bouwwerk aan de winkel dus. Hamvraag is hoe en waar alle benodigde woningen gerealiseerd moeten worden. Er lijkt veel voor te zeggen om dat

Kleurrijk wonen
aan het water
in Houten (foto
Shutterstock/Toon
van den Einde).



vooral binnenstedelijk te doen. Nabij bestaande voorzieningen, goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook wordt zo de waardevolle natuur in het buitengebied ontzien. Keerzijde is echter dat binnenstedelijk bouwen per definitie complexer en kostbaarder is dan het realiseren van nieuwbouw in het open gebied, zoals Vindex-locaties als Vathorst en Leidsche Rijn. In de stad is het woekeren met de ruimte en per project gaat het om kleinere volumes. Uitzondering is de Utrechtse Merwedekanaalzone waar de komende jaren 10.000 woningen zullen komen.

METSELAARS UIT HONGARIJE

Grondprijzen in steden liggen hoger, bouwprojecten kosten er meer tijd. Tegen plannen wordt vaak bezwaar gemaakt, vergunningprocedures duren lang. Ook het bouwen zelf is duurder en tijdrovender. Bouwplaatsen zijn vaak krap en lastig bereikbaar. En door de kleinere aantallen ligt prefab bouwen minder voor de hand. Terwijl dat nu juist dé manier is om letterlijk veel meters te maken. Naast snelheid en het kostenvoordeel is ook

het toenemende tekort aan vakmensen een drijver voor prefab. Zo zijn metselaars in ons land amper nog te vinden. Het markante metselwerk van studentencomplex De Kwekerij in Utrecht is dan ook uitgevoerd door vaklieden uit Hongarije

RISKANTE STRATEGIE

Het gemeentebestuur van Utrecht lijkt voornamelijk uitsluitend in te zetten op binnenstedelijke woningbouw om de verwachte groei – van 350.000 inwoners nu naar zo'n 450.000 in 2040 – te faciliteren. Gezien bovenstaande overwegingen is dat een riskante strategie. Om het woningtekort niet nog verder te laten oplopen, lijkt een grootschalige nieuwbouwlocatie als Rijnenburg simpelweg noodzakelijk. Ook de zo vurig gewenste betaalbaarheid van woningen is binnenstedelijk door de hogere kosten lastig realiseerbaar. Er was veel politieke kritiek op de forse verkoopprijzen bij de eerste fase van de Merwedekanaalzone. Die versterken het beeld van Utrecht als domein voor yuppen en expats, terwijl zorgmedewerkers en leraren vertrekken omdat woningen onbetaalbaar worden.

GRONDPRIJZEN IN STEDEN LIGGEN HOGER, BOUWPROJECTEN KOSTEN ER MEER TIJD.

SOCIALE EN ECONOMISCHE SAMENHANG

Ook in kleinere kernen in de regio is behoefte aan nieuwe woningen. Voor de sociale en economische samenhang is het belangrijk dat jongeren in hun eigen gemeente kunnen blijven wonen. Zo telt het westelijk deel van de provincie gemeenten met veel maakindustrie. Medewerkers komen meestal uit de directe omgeving. Als deze vaak jonge mensen in een volgende levensfase geen geschikte woonruimte kunnen vinden, verhuizen ze noodgedwongen naar elders. Dat leidt tot meer woon-werkverkeer. Ook kan het zijn dat mensen op zoek gaan naar een baan dichterbij de nieuwe woonplek. Beide ontwikkelingen zijn onwenselijk voor een gemeente; ze tasten de leefbaarheid of het economisch fundament aan. Daarom moet ook binnen kleine kernen voldoende nieuwbouw mogelijk zijn.

LAAGHANGEND FRUIT RAAKT OP

De grote leegstand van oudere kantoren in combinatie met het woningtekort leidde de afgelopen jaren tot een substantiële transformatie. Zo zijn in een gemeente als Nieuwegein veel kantoren omgebouwd tot appartementencomplexen. Bij deze vorm van herbestemming is het meeste laaghangend fruit inmiddels al wel

geplukt. Zeker niet alle kantoren lenen zich voor een transformatie tot woningen. Naast bouwkundige belemmeringen is ook de locatie van belang. Een afgelegen bedrijventerrein zonder goede ov-verbinding is geen geschikte woonplek.

WONEN IN WINKELS

Door de toenemende winkelleegstand lijkt zich mogelijk een nieuwe grootschalige herbestemmingsoperatie aan te dienen. Als het gaat om levendigheid en de nabijheid van voorzieningen zijn winkels vaak prima geschikt voor een woonfunctie. Praktische bezwaren – onvoldoende daglicht – maken een transformatie tot woning echter lastig. Ook de hoge vierkantemeterprijs van winkelvastgoed speelt een rol. Verder gaat het vaak om kleinschalige projecten. Die zijn financieel minder interessant dan het verbouwen van een groot kantoor tot tientallen woonunits.

SAMENVOEGEN EN SPLITSSEN

Gebouwen moeten nu vaak met veel moeite en hoge kosten geschikt worden gemaakt voor een nieuwe functie. Door al bij het ontwerp te anticiperen op toekomstig ander gebruik is veel winst te halen. Denk aan een studentencomplex dat voorbereid is op een latere samenvoeging van twee units tot een ruimer startersappartement.

In de grote steden woont inmiddels ongeveer de helft van de inwoners alleen. Er is veel behoefte aan eenpersoonswoningen. Daarom is het ook verstandig huizen eenvoudig splitsbaar te maken. Als de kinderen zijn uitgevlogen, hebben ouders minder ruimte nodig. Als zij dan een deel van hun woning zonder grote ingrepen en met behoud van privacy kunnen verhuren aan bijvoorbeeld een starter, draagt dat bij aan de flexibiliteit op de woningmarkt. Ook kunnen huiseigenaren zo het kapitaal laten renderen dat in hun stenen zit.

KNARRENHOFJES

Ook levensloopbestendigheid vereist een vooruitziende blik. Het wekt verbazing dat woningen amper voorzien worden van een lift of in elk geval voorbereid zijn op zo'n voorziening. Daarmee kunnen oudere mensen langer op hun vertrouwde plek blijven wonen. En dan wellicht een deel van de woning ter beschikking stellen aan een andere gebruiker. Ook uit sociaal oogpunt heeft dat voordelen. Eenzaamheid onder ouderen is immers een groot en groeiend probleem.

In dat verband kunnen ook zogenaamde Knarrenhofjes of meergeneratiehofjes in een behoefte voorzien. Dit zijn woonvormen waar senioren of verschillende generaties samen wonen en elkaar ondersteunen.



Verduurzaming van historische panden is kostbaar en complex (foto Shutterstock/Sander Meertins).

VERPLICHT GASLOOS

8 Ongeacht waar een woning staat en hoe deze wordt gebruikt, elke eigenaar krijgt te maken met de energietransitie. Nederland wil de klimaatverandering tegengaan door in 2030 de helft minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 1990. Deze ambitie heeft grote impact op de woningmarkt. Nieuwbouw moet energie-neutraal of energiepositief zijn. Op een paar uitzonderingen na is gasloos bouwen inmiddels verplicht. Ook bestaande woningen moeten een verduurzamings-slag ondergaan.

ARM, RIJK EN HISTORISCH

Nieuwe woningen zijn technisch en financieel goed energiezuinig te realiseren. De grote uitdaging zit in de bestaande woningvoorraad. Uit onderzoek blijkt dat 6 tot 12 procent van de mensen geen toegang heeft tot financiële middelen om verduurzaming van hun woning te bekostigen. Daarom investeert de Provincie Utrecht miljoenen euro's in een inclusieve energietransitie. Opvallend is dat ook gemeenten met veel villawijken zoals Laren en Gooise Meren achterblijven bij de verduurzaming. Uit een analyse van het FD blijkt dat in zeven van de acht gemeenten met de hoogste WOZ-waarden verhoudingsgewijs veel huizen staan met lage energielabels. En wat te denken van historische panden in steden en dorpen in de provincie?

Er zijn forse investeringen nodig om dergelijke gebouwen zonder spouwmuur voldoende te isoleren voor energiezuinige verwarming. Ook het behoud van de esthetische en monumentale waarde maakt verduurzaming complex en kostbaar.

WONINGEN OF WINDMOLENS

De in de toekomst gebruikte energie moet duurzaam zijn. Voor het opwekken hiervan is veel van de schaarse ruimte in de provincie nodig. Tot welke dilemma's dit kan leiden, blijkt uit de discussie over Rijnenburg. Velen zien in deze polder in de oksel van A2 en A12 een ideale grootschalige bouwlocatie, als follow-up voor Leidsche Rijn. De gemeente Utrecht wil op deze plek echter windmolens en zonneparken realiseren. Beide bestemmingen zijn nodig, maar de ruimte kan maar één keer worden benut. Bijkomend probleem: al is er een breed draagvlak voor verduurzaming, niemand wil een windmolen of zonnepark in het blikveld. De complexe keuzes die voortvloeien uit de energietransitie worden vastgelegd in dertig Regionale Energiestrategieën. De samenstellers wacht een enorme klus.

HERBRUIKBAAR EN HERNIEUWBAAR

Ambities zijn er ook als het gaat om circulariteit. De regionale economie moet in 2050 zoveel mogelijk circulair zijn. Verbouwen en slopen is een element met veel impact. Hergebruik

van bouwmaterialen vermindert de CO2-uitstoot. Als toch nieuwe materialen nodig zijn, verdienen hernieuwbare en hergroeiende alternatieven uit circulair oogpunt de voorkeur. Aansprekend voorbeeld, alhoewel geen woning, is het nieuwe kantoor van Triodos in Zeist. Dit is vrijwel volledig van hout. Ook is het gebouw remontabel en kan later elders – geheel of in delen – een nieuwe bestemming krijgen. In de regio worden ook steeds meer woningen gerealiseerd met circulaire elementen. Het nieuwbouwproject Elix in de Zeister wijk Kerckebosch omvat veertien woningen die gebouwd worden met kruislings verlijmd hout en houtskeletbouw. Ook delen bewoners straks diensten en voorzieningen; een belangrijk circulair uitgangspunt.

ANTICIPEER AL BIJ HET ONTWERP OP ANDER GEBRUIK IN DE TOEKOMST.

HITTESTRESS

Naast de energietransitie en circulaire doelstellingen heeft ook de klimaatverandering gevolgen voor de inrichting van steden en dorpen. Door de opwarming van de aarde krijgen we steeds vaker te

Meters maken op grootschalige
nieuwbouwlocaties (foto
Shutterstock/Worldpics).

maken met overvloedige regenval, droogte, hittestress en bodemdaling. Daarom moet de fysieke omgeving klimaatadaptief worden gemaakt. Denk daarbij onder meer aan groene daken, waterbergingen en vergroening van de omgeving.

LEEFBAARHEID WAARBORGEN

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen is een van de grootste opgaven waar Midden-Nederland de komende decennia voor staat. Financieel, praktisch - waar halen we de benodigde vakmensen vandaan? - en ruimtelijk; denk aan de stikstofproblematiek. De energietransitie maakt de toch al complexe puzzel nog ingewikkelder. Daarbij moet de regio ondanks de sterke toename van woningen en inwoners de leefbaarheid waarborgen. Stakeholders zijn zich hiervan terdege bewust, zo blijkt onder meer uit de Regionale Economische Agenda. Doelstelling is een kwalitatieve groei waarbij duurzaamheid, inclusiviteit en brede welvaart centraal staan. Deze ambitie vergt een ultieme krachtsinspanning van alle betrokkenen.



Elix in Zeist: woningen met circulaire elementen (MIX architectuur/BPD)

