

Lennert Middelkoop

directeur stedelijke ontwikkeling en
economie gemeente Utrecht

‘Mobiliteit is een randvoorwaarde voor gezonde verstedelijking’


Hoe is de woningsituatie in uw gemeente?

‘In 2018 had Utrecht 350.000 inwoners. In 2024 zijn dat er vermoedelijk 400.000 en in 2040 zelfs 455.000 – dat zijn groeipercentages zoals China die kent. Om die groei op te vangen hebben we zo’n 50 tot 60.000 extra woningen nodig. Momenteel hebben we bijna 154.000 woningen, waarvan 29% sociale huur, 16% particuliere huur en 47% koop.’

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen?

‘Door stijgende huizenprijzen en een krap aanbod is het voor sommige groepen moeilijk om een passende woning te vinden in Utrecht.

De problemen doen zich vooral voor in het middensegment en de sociale huur. Tegelijkertijd groeit de stad en ontwikkelt zich sterk. Dat biedt kansen, maar leidt ook tot extra uitdagingen t.a.v. de bouwproductie door oplopende grondprijzen en stijgende bouwkosten.’



Laurens Ivens
directeur stedelijke ontwikkeling en
economie gemeente Utrecht

Wat is de groeiambitie?

‘Groeien is geen doel *an sich*. Wel willen we graag dat iedereen die in Utrecht wil wonen, dat ook kan. Dat bereiken we deels door nieuwbouw. Momenteel hebben we een planvoorraad van ruim 48.000 woningen t/m 2040. Daarnaast zijn we volop bezig met gebiedstransformaties om de woningmarkt meer in balans te brengen en gemengde wijken te realiseren. Wij zien de woningbouwopgave als een mooie kans voor Utrecht, en als een instrument om de kwaliteit van onze stad in de volle breedte te verbeteren.’

Voor welke doelgroepen wilt u graag iets extra’s doen?

‘De middeninkomens en kwetsbare groepen. We zetten in op versterking van het middensegment, sociale huur, en het op gang brengen van de doorstroming. Daarnaast maken we werk van het bieden van een thuis aan mensen die het (tijdelijk) niet redden, bijvoorbeeld als ze uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.’

Hoe houdt Utrecht wonen betaalbaar?

‘Onze invloed op de betaalbaarheid is beperkt. De beste aanpak is om veel woningen aan de voorraad toe te voegen. Als het aanbod stijgt, daalt de prijs vanzelf.’

Wat betekent de samenwerking binnen Holland Metropole voor Utrecht?

‘Ik ben daar bijzonder enthousiast over. Omdat we zelf geen woningen bouwen en ook maar beperkt grond in eigendom hebben, hebben we andere partijen nodig voor het realiseren van onze ambities. Ontwikkelaars, beleggers, corporaties en huurdersorganisaties zijn belangrijke partners. Binnen Holland Metropole werken we samen aan belangrijke maatschappelijke thema’s en op internationaal niveau treden we gezamenlijk naar buiten. Dat versterkt onze positie in het buitenland.’

Met diezelfde partijen werken we ook lokaal aan een gezonde stad. Het Stadsakkoord Wonen is de lokale variant van de samenwerking zoals in Holland Metropole, bedoeld om woningmarkt meer in balans te brengen. We hebben elkaar op elk niveau hard nodig om de grote opgaven waar we als samenleving voor staan, aan te kunnen. Daarbij gaat het niet alleen om de energietransitie, maar zeker ook over het mobiliteitsprobleem. De woningmarkt domineert de laatste jaren het debat, maar mobiliteit is zeker zo belangrijk. Mobiliteit is een randvoorwaarde voor een gezonde verstedelijking. Als we geen werk maken van andere vormen van mobiliteit, heeft het bouwen van al die extra woningen ook geen zin, want dan staan we met z’n allen vast. Zeker in Utrecht, als ‘de rotonde van Nederland’. Nieuwe alternatieven van mobiliteit zoals mobility-hubs en *Mobility as a service* zijn onze hoop in bange dagen. Dat vraagt om publiek-private samenwerking, en daar zijn we binnen Holland Metropole en binnen Utrecht keihard mee bezig.’

Top 3 woningbouwprojecten?

‘Ik ben nog steeds trots op het groene hoogbouwproject Wonderwoods. Een sterk staaltje eigentijds binnenstedelijk bouwen, dat in Cannes terecht een prijs heeft gewonnen. Maar ook een project als De Buurt in Overvecht is fantastisch. Mooi dat we in een van onze moeilijkste wijken zo’n architectonisch hoogstandje gaan realiseren. En ook de MARK in Leidsche Rijn verdient vermelding. Hier komt een toren van 140 meter hoog. Daarmee gaan we de Dom voorbij. Ik weet zeker dat heel veel Utrechters daar stiekem trots op zijn.’

Deze drie projecten staan model voor de toekomst van Utrecht. De stad is *booming*. We worden nu eindelijk zo groot als andere steden allang geweest zijn, en dat zie je ook terug in de projecten: die zijn toonaangevend. Dat geldt niet alleen voor gebouwen, maar zeker ook voor gebiedsontwikkelingen. Het Smakkelaarsveld is uniek in Nederland, en de Merwedekanaalzone is inmiddels bijna beroemder dan Utrecht.’

