Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Annelies Maas - van 't Hof	Datum	5 februari 2025
		Kenmerk	13092078
E-mail	annelies.van.t.hofevmaas@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q4 2024
Bijlage(n)	3, waarvan 2 geheim	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Met deze voortgangsrapportage informeren wij u over de laatste stand van zaken rondom de realisatie van sociale huisvesting (conform motie 2023/110 Doen wat we moeten doen). Als gevolg van toezegging ID 826 / 10-10-2024 worden kwartaalrapportage Q3 en Q4 samengevoegd in deze rapportage en wordt vanaf nu een halfjaarlijkse voortgangsrapportage aangeboden. De voortgangsrapportage is gebaseerd op het Uitvoeringsprogramma realisatie sociale huisvesting dat is vastgesteld op 16 april 2024.

Geheimhouding
We hebben op bijlagen 'Panden overwogen binnen trede 4' en 'Locatielijst tijdelijk wonen december 2024' tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub i van de Woo totdat een overeenkomst is gesloten en voor de kansrijke genoemde locaties een omgevingsvergunning is aangevraagd. Openbaarmaking van deze bijlagen kan de lopende onderhandelingen met partijen negatief beïnvloeden, doordat omwonenden en belanghebbenden voortijdig op de hoogte zijn van een mogelijke locatiekeuze.

Programma Realisatie Sociale Huisvesting
De nijpende situatie voor woningzoekenden houdt in Utrecht onverminderd aan. De druk op de opvang blijft onverminderd hoog en het tekort aan passende woonplekken of de uitdaging om te komen tot nieuw perspectief zorgen ervoor dat er maar zeer beperkt door- en uitstroom kan plaatsvinden. Mensen verblijven hierdoor langdurig in de opvang of Beschermde woonvorm en de keten raakt meer en meer verstopt. Alle groepen doen, naast de regulier woningzoekenden, een beroep op dezelfde schaarse ruimte in de stad. Het programma richt zich op een deel van de woningmarkt: sociale huisvesting. Op onderdelen spelen voor sociale huisvesting vergelijkbare problemen als in de vrije markt, zoals beschikbare ruimte/locaties, proceduretijd en hoge kosten. Desondanks werken wij onverminderd aan kleine en grotere kansen om (tijdelijke) sociale woningen te realiseren om zo de doorstroom (ook vanuit de opvang) optimaal te stimuleren en mensen een huis te laten vinden. De gemeente werkt hierbij intensief samen met corporaties, particuliere ontwikkelaars, verhuurders en zorgpartners.

Het programma Realisatie Sociale Huisvesting legt de focus op het realiseren van sociale huisvesting voor iedereen. De huisvestings- en zorgbehoeften van doelgroepen variëren. Aan het einde van deze voortgangsrapportage wordt hier nader op ingegaan.

Het stimuleren van realisatie van sociale huisvesting vraagt blijvend om aandacht. Dat doen we met dit programma en vijf invalshoeken (treden) om extra woonplekken te realiseren. Ondanks de plannen en inspanningen zijn de aantallen van het verdeelbesluit niet gehaald (zie Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025). Daar ligt een diversiteit van oorzaken aan ten grondslag, waar we in deze rapportage meermaals aan refereren.

De vijf treden
1. Permanente woningbouw stimuleren
2. Samenwerking in de regio optimaliseren
3. Optimaliseren van de bestaande voorraad
4. Inzet van eigen vastgoed en/of aankoop van vastgoed
5. Tijdelijke woningbouw(locaties) mogelijk maken.

Algemeen beeld van uitvoering van het programma
Onderstaande tabellen laten de geleverde inspanningen per trede zien. Er is veel werk verzet: sommige inspanningen lopen door, soms hebben ze direct concreet resultaat opgeleverd en vaak volgt het resultaat veel later dan de oorspronkelijke inspanning. Als voorbeeld: een besluit over een tijdelijke woonlocatie levert de volgende dag nog niet meteen woningen op. Het beeld kan daarom ook wringen. Ondanks de positieve resultaten is er nog lang niet voor iedereen die ervoor in aanmerking komt, een woonplek of -huis beschikbaar, omdat de situatie van vraag en aanbod ook door factoren buiten onze invloed wordt bepaald. Hieronder wordt per trede en per toegezegde inspanning vanuit het uitvoeringsprogramma de realisatie in de tweede helft van 2024 toegelicht.

De gekleurde status kent de volgende betekenis:

Afgeronde inspanning	
Lopende inspanning	
Vertraging/nog niet gestart	

Trede 1 Permanente woningbouw

Doel Woningbouwproductie voor permanente woningen zodanig stimuleren met gerichte maatregelen, dat de prognoses vanuit de MPR worden gehaald. Ook harde planvoorraad stevig bewaken en zachte planvoorraad omzetten naar harde planvoorraad.

Inspanning en stand van zaken	Status
Algemeen: harde/zachte voorraad De peilstok Stedelijke Ontwikkeling (juli 2024) biedt inzicht in de prognose voor de start bouw en opleveringen van woningen in de komende jaren. 34% van de harde plancapaciteit conform definitie gemeente Utrecht (minimaal een intentiedocument vastgesteld) tot 2040 is sociale huur. In 2024 is de prognose dat in totaal 550 permanente sociale woningen en 80 onzelfstandige studentenwoningen worden opgeleverd en is de bouw gestart van nog eens 550 sociale woningen. In 2025 verwachten we een start bouw van nog eens 1150 sociale woningen (inclusief 40% planuitval, voor toelichting zie peilstok).	
Beschikbare subsidies vanuit het Rijk en de provincie zoveel mogelijk benutten om projecten financieel te ondersteunen Een aantal projecten heeft subsidie gekregen van de provincie via de nieuwe subsidieregeling versnelling woningbouw (Kogllaan; 47 sociale woningen en 132 onzelfstandige studentenwoningen,	

Thomas a Kempis Plantsoen; 278 sociale woningen en Zuilense Vecht; ca. 105 sociale woningen). Daarnaast lopen nog twee andere aanvragen die kans hebben op subsidietoekenning. Verder wordt onderzocht of regelingen die vanuit het Rijk beschikbaar komen in 2025 kansen bieden. Indien van toepassing wordt daar navenant op geacteerd. Over de voortgang wordt gerapporteerd in deze rapportage.

- Woningbouw Impuls Regeling aanvragen (2024), 2 projecten

- Startbouw Impuls aanvragen indien geïnitieerd door het Rijk
Er zijn geen nieuwe aanvragen ingediend in 2024, omdat de regeling niet is opengesteld.

Doorzetten en professionaliseren van de Utrechtse Aanpak in 2024 + 2025 (jaarlijks circa 3 tranches)
Met de door de raad genomen besluiten 4e tranche deel A, deel B en deel C, in november en december 2024, wordt voor de 7 voorgestelde nieuwe projecten de Utrechtse Aanpak toegepast. De voorbereidingen voor de 5e tranche zijn getroffen. De projecten worden nu opgehaald en doorgenomen. De planning is in april 2025 de 5e tranche aan de raad voor te leggen. Voor de 4e tranche betreft het 618 sociale woningen. Voor alle tranches tot op heden zijn het totaal ca. 3.110 sociale huurwoningen.

Inventariseren mogelijkheden woningbouwproductie voor versnelling na 2028
Tot op heden is de capaciteit en prioriteit ingezet op het realiseren van permanente bouw binnen het kader van de Utrechtse Aanpak. De aanpak richt zich op de korte en middellange termijn en daarmee met name op projecten die voor 2028 aanvangen. Voor de periode na 2028 is onder andere van belang dat beleid kan leiden tot haalbare projecten en dit wordt meegenomen in het opstellen van nieuw beleid. Voor de periode na 2028 zijn in de planvoorraad voldoende locaties beschikbaar, waardoor met name de financiële haalbaarheid en de tijdslijnen van belang zijn om de woningbouwproductie op peil te houden.

Trede 2 Regio

Doel Realiseren van meer sociale huur in de regio en vergroten ‘fair share’ door optimaliseren en specifieker richten van initiatieven over verschillende betrokken domeinen heen.

Inspanning en stand van zaken	**Status**

Opstellen van gerichte samenwerkingsstrategie en integrale samenwerkingsagenda vanuit analyse mogelijkheden samenwerking met regiogemeenten en provincie
Op het Bestuurlijk Overleg Woondeal van 27 november hebben de wethouders uit de regio ingestemd met aanvullende afspraken over hoe 2/3e betaalbaar daadwerkelijk gerealiseerd kan worden:

1. Iedere gemeente bekrachtigt de afspraak dat er gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad en tweederde betaalbare woningen in de nieuwbouwproductie;
   - Als de woningvoorraad van een gemeente lager is dan 30% sociale huur dan is de ambitie van de gemeente om minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw te realiseren;
   - Rijk, Provincie en woningcorporaties bekrachtigen dat zij al het nodige zullen doen om de gemeenten te ondersteunen bij dit streven;
   - Gemeenten geven aan welke acties worden ondernomen om deze doelen te realiseren en wanneer;
   - De provincie zorgt jaarlijks voor een overzicht over de voortgang van deze afspraken, zowel beleidsmatig als de aantallen (plancapaciteit en realisatie);
   - Het overzicht wordt jaarlijks besproken op het BO Woondeal;
   - Voorafgaand aan het BO Woondeal gaat de provincie in overleg met de gemeenten die de betaalbaarheidsopgave niet halen, om te kijken of en hoe de opgave alsnog kan worden gerealiseerd (methodiek comply or explain).

Het lukt niet alle gemeenten om vanaf dag 1 voldoende betaalbare woningen toe te voegen. Gemeenten, regio, provincie en rijk gaan samen belemmeringen wegnemen waar dat nodig is. Via

de planmonitor van de provincie wordt de voortgang bewaakt. Als de Wet Regie is aangenomen (mogelijk Q2 2025) kan de provincie ook meer handhavend optreden.

Huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen strategie verbinden met Woonzorgvisie
Met het afsprakenkader ouderenhuisvesting is op 25 september 2024 ingestemd op de bestuurstafel. Op het Bestuurlijk Overleg Woondeal van 27 november 2024 hebben de deelnemers aan de woondeal U10 ingestemd met het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen, inclusief twee aanvullende acties.
1. Gemeenten met een laag aandeel sociale huur en beperkte mogelijkheden om nieuwbouw toe te voegen, krijgen hulp van de andere partners om aan de beoogde afspraken te voldoen;
2. Gemeenten gaan kennis delen over het beter benutten van de bestaande voorraad.
De basis van de afspraken is een evenwichtige verdeling van wettelijke urgente aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio op basis van inwoneraantal. Bij toewijzing wordt wel rekening gehouden met de verhouding urgenten/overige woningzoekenden, draagkracht van de wijk en mogelijkheden van zorg en voorzieningen.
De Utrechtse opgave wordt onderdeel van de nieuwe beleidsnota Wonen.

Trede 3 **Beter benutten**

Doel Meer woonruimte creëren voor woningzoekenden door optimaler gebruik te maken van bestaande woningen via doorstroming, woningdelen, splitsen en optoppen en particuliere sociale huur.

Inspanning en stand van zaken	**Status**
Doorstroming	
Voorstel aanpassing huisvestingsverordening Voorrang Van Groot naar Beter hoger in Rangorde. Het voorstel is afgerond (Huisvestingsverordening gemeente Utrecht). In de tweede helft van 2024 zijn er 83 toewijzingen gedaan op basis van de Van Groot naar Beter regeling. In de periode 2022 tot en met 1 juli 2024 waren dit gemiddeld 50 toewijzingen per half jaar. Hiermee zijn in het laatste jaar 66% meer toewijzingen op basis van VGNB dan in de jaren daarvoor. Overigens is per 2 september de verhuispremie van kracht die ook inzet op stimulering van verhuizing van Groot Naar Beter (zie onderstaand). In oktober 2024 hebben wij u over onder andere dit onderwerp en de verhuispremie middels een raadsbrief geïnformeerd (Raadsbrief Uitvoering maatregelen wonen 2024-2026).	
Overige maatregelen: doorstromingsonderzoek (o.a. verhuiskostenvergoeding, wooncoach). Een aantal maatregelen uit het doorstromingsonderzoek is doorgevoerd: • Pilot verhuispremie: De pilot is gestart per september 2024. Eind januari 2025 zijn er 54 aanvragen binnengekomen die waarschijnlijk worden toegekend. Hiermee is het totale bedrag van €250.000 besteed en de verhuispremie kan niet meer worden aangevraagd. Lopende aanvragen worden afgehandeld. De evaluatie van de pilot is uiterlijk Q2 2025 gereed. Op basis van deze resultaten kan een afweging worden gemaakt om de verhuispremie al dan niet structureel in te zetten. • Informatiecampagne: De campagne loopt. Zo wordt vanaf Q4 2024 op verschillende momenten bij specifieke projecten van de corporaties een ansichtkaart aan ouderen verspreid. De ansichtkaart is gericht op bewustwording: wat betekent ouder worden voor je woonsituatie? Ook worden ouderen geïnformeerd over de (doorstroom)regelingen die er zijn en de beschikbaarheid van een woonadviseur.	
Buurtvoorrang organiseren voor ouderen, jongeren en doorstromers We hebben op 19 maart 2024 de wijziging van de Nadere regel Huisvestingsverordening Utrecht voor Buurtvoorrang vastgesteld. Hierover is uw raad op 22 maart via de raadsbrief Invulling buurtvoorrang voor senioren- en jongerenwoonruimte geïnformeerd.	

De buurtvoorrang geldt voor seniorgelabelde woonruimte (maximaal 50% van de toegewezen seniorgelabelde woningen) en voor jongerenwoonruimte. Corporaties kunnen nu zelf bepalen voor welke woning met een seniorenlabel of met een jongerenlabel buurtvoorrang mogelijk is. Tot op heden wordt door corporaties de buurtvoorrang met name bij nieuwbouwwoningen toegepast. Corporaties bekijken per complex of deze geschikt is voor buurtvoorrang (tot op heden o.a. toegepast voor project Ensemble (Johan Wagenaarkade), de Tenor (Omloop/Laan van Chartroise) en tijdelijk woonproject Befu.

Woningdelen

Woningdelen/hospitaverhuur bij corporaties stimuleren

Hospitaverhuur is bij de corporaties, na het vragen van toestemming, mogelijk. De werkafspraken met corporaties voor het verder stimuleren van woningdelen/hospitaverhuur zijn nog gaande. Twee corporaties staan al (via pilots) woningdelen toe. Wij brengen op dit moment in beeld welke woningdeelvarianten (ten aanzien van contracten en toewijzing doelgroep) er zijn en vervolgens bekijken we in samenspraak met de corporaties welke vorm van woningdelen onze voorkeur heeft.

Informatiecampagne
De afgelopen periode heeft de gemeente verschillende campagnes ondersteunt die woningdelen en hospitaverhuur stimuleren, bijvoorbeeld de ondersteuning van de campagne van Geef Tijdelijk Thuis, het vragen van aandacht voor dakloosheid op Wereld Daklozen Mensen Dag en in de pers aandacht te vragen voor mensen die nu al hospita zijn. Daarnaast blijven wij werken aan de informatie op onze website utrecht.nl, zodat inwoners op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen rondom dit onderwerp.

Minimaliseren financiële impact door kostendelersbonus en een lobby richting Rijk.
De motie Stimuleer woningdelen door een kostendelersbonus is afgehandeld in de Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024. Naar aanleiding van de motie M498 Geen belemmeringen, maar een stimulans bij woningdelen gaan we opnieuw nader onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om woningdelen (inclusief hospitaverhuur) verder te stimuleren.

Splitsen en optoppen

Onderzoek opleveren naar mogelijkheden wenselijkheid stimuleren splitsen ter verankering in beleidsnota Wonen en huisvestingsverordening

In de nieuwe beleidsnota Wonen wordt voorgesteld te onderzoeken om het splitsingsbeleid te verruimen. De inzet is nu om in de eerstvolgende actualisatie van de huisvestingsverordening Utrecht (in 2026) een voorstel voor uitwerking van het splitsingsbeleid op te nemen.

Onderzoek potentie voor optoppen (uitvoering door provincie)

Volgens onderzoek van de provincie Utrecht (bron: zie Optopportentie provincie Utrecht kunnen we in de gemeente Utrecht in potentie in totaal 9.630 woningen toevoegen op bestaande gebouwen (waarvan ongeveer de helft in bezit van een woningcorporatie). In dit aantal zijn diverse belemmeringen (zoals draagconstructie, draagvlak bij bewoners, parkeren, de financiële haalbaarheid etc.) nog niet meegenomen. De werkelijke potentie ligt daarom lager. Voor corporatiegebouwen schatten Aedes en Platform31 de potentie voor optoppen op 4.600 woningen per jaar voor heel Nederland (zie corporaties zien snellen kansen voor beter benutten van hun woningbezit Ook zij onderkennen vergelijkbare technische, organisatorische, juridische, maatschappelijke en financiële uitdagingen. We maken de potentie uit het rapport concreet voor de gemeente Utrecht door de knelpunten in kaart te brengen en te bekijken wat nodig is om deze knelpunten te verhelpen. We onderzoeken wat de gemeente kan doen om initiatiefnemers te helpen de optop-potentie te verzilveren en maken een ‘Utrechtse werkwijze’ om dit binnen de ambtelijke

organisatie te borgen met als doel het toevoegen van woningen via optoppen, plintgebruik en uitbuiken.

Pilots starten voor optoppen (3 pilots), start maart 2024

Er zijn 2 pilots gestart die zich bevinden in de initiatieffase. Voor beide pilots hebben we overleg met de initiatiefnemers (1x Woonin, 1x Portaal) over de belemmeringen die ze ervaren en hoe we daar als gemeente bij kunnen helpen of ervan kunnen leren voor andere projecten. Ook hebben we voor beide pilots overleg met de provincie i.v.m. een subsidie die de provincie recent in het leven heeft geroepen om optoppen te stimuleren. Ook de provincie wil graag leren van de pilots, om zo optoppen in andere gemeenten te stimuleren. Ervaringen uit de pilots benutten we ook bij wat nodig is om de optop-potentie te verzilveren.

Particuliere sociale huur

Onderzoek naar mogelijkheden inzet particuliere sociale huur

In de Huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om als college via een aanwijzingsbesluit sociale huurwoningen, in eigendom van particulieren, onder de bepalingen van de Huisvestingsverordening te laten vallen. De ervaringen uit de pilots binnen deze trede benutten wij bij het verder onderzoeken naar de mogelijkheden van de inzet van particuliere sociale huur en een eventuele nadere uitwerking van het aanwijzingsbesluit.

Pilots starten voor rechtstreekse bemiddeling particuliere sociale huur.

De projecten Pagelaan en ‘t Goylaan bestaan uit particuliere sociale huur. Hiervoor hebben wij in 105 woningen bemiddeld aan kwetsbare aandachtsgroepen. De ervaring heeft geleerd dat het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen in particuliere sociale huur een geheel andere aanpak vergt dan bij bemiddeling in corporatiewoningen. Zaken die voor corporaties vanzelfsprekend zijn, zijn dat bij particuliere sociale verhuurders niet. Bijvoorbeeld de hoogte van de huren en de servicekosten, waarborgsom en inkomen van de aspirant huurders. Dit betekende meer personele en financiële inzet om stagnatie in het verhuurproces te verhelpen. De conclusie is dat voor het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen wij bij voorkeur werken met corporaties en het belangrijk is om aan de voorkant heldere afspraken te maken over onder meer bovenstaande onderwerpen.

Trede 4 Eigen/aankoop vastgoed

Doel Inzet van eigen (gemeentelijk) vastgoed, transformaties kantoren en kopen van bestaande woningen als middel om woonplekken toe te voegen aan de sociale woningvoorraad door pilotprojecten op te starten onder voorwaarde van financiële haalbaarheid

Inspanning en stand van zaken	**Status**
Verkennen of de uitvoering en exploitatie mogelijk is in samenwerking met corporaties en indien dit niet mogelijk blijkt in kaart te brengen welke alternatieve opties er zijn. We zijn met corporaties in gesprek om de (beperkte) potentie van gemeentelijk vastgoed te benutten, wanneer mogelijk ook beheer kan plaatsvinden bij eventuele aankopen. Daarnaast wordt gewerkt aan alternatieve opties door de uitvraag van een onderzoek over wat nodig is voor de oprichting van een aparte entiteit voor het verrichten van woningbeheer.	
Opstarten pilotproject voor het aankopen van grotere woningen, ten behoeve van transformatie naar meerdere sociale huureenheden, in een wijk/buurt met een laag aandeel sociale huur (onder voorwaarde van financiële haalbaarheid). We zijn in onderhandse onderhandeling met twee zorginstellingen voor de aankoop van twee voormalige zorglocaties. Mogelijk volgt in Q1 2025 hierover een overeenstemming.	

Het kopen van woningen binnen de particuliere markt (Funda) heeft niet de voorkeur. De huidige overspannen woningmarkt maakt het haast onmogelijk om tot aankopen te komen. De tijd en (financiële) middelen die nodig zijn om dergelijke aankopen te realiseren lijken vervolgens ook niet op te wegen tegen het beperkte aantal huisvestingsplekken dat langs deze weg kan worden gerealiseerd. Alleen bij evidente kansen probeert de gemeente particuliere woningen aan te kopen.

Opstarten pilotproject voor aankopen en (laten) transformeren van nader te bepalen kantoorlocaties naar sociale huurwoningen (onder voorwaarde van financiële haalbaarheid)

Via kantoortransformaties kunnen in potentie substantiële woningaantallen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. Om die reden zijn we in continu contact met makelaars voor het bijtijds peilen van kantoorlocaties die in potentie geschikt kunnen zijn voor transformatie naar sociale huurwoningen. Tegelijkertijd is er nauwelijks leegstand binnen de Utrechtse kantorenmarkt, ongeveer 2.5%, waar een leegstand van ongeveer 5% nodig is voor een goed functioneren van de markt. Het aanbod van kantoren dat (technisch) geschikt en beschikbaar is, is zeer beperkt tot nihil. Ook speelt hier de spanning tussen enerzijds het oplopende tekort aan betaalbare woningen en anderzijds de beschikbare financiële middelen van de gemeente. Niettemin voeren we op dit moment concrete gesprekken met een aantal eigenaren van locaties. Conform toezegging in de commissie EDVW van 24 oktober 2024 is in geheime bijlage 1 ‘Panden overwogen binnen trede 4’ een overzicht van locaties opgenomen die bestuurlijk zijn overwogen om aan te kopen. Hiermee in lijn zijn de moties M40 en M112 waar u in de Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024 over bent geïnformeerd en daarmee beschouwen we deze moties als afgedaan.

Inzet gemeentelijk vastgoed. Oplevering Piramidedreef 5 (37 onzelfstandige huurwoningen voor 5-7 jaar)

De Piramidedreef is opgeleverd en gereed voor bewoning. Hiermee zijn 37 onzelfstandige sociale woonplekken toegevoegd aan de woonvoorraad. De start van de verhuur door SSH is in afwachting van de afhandeling van bezwaren uit de omgeving.

Inzet gemeentelijk vastgoed. Haalbaarheidsonderzoek voor andere diverse locaties (2024)

Er zijn twee haalbare businesscases vastgesteld, maar er is nog onduidelijkheid over welke partij de verantwoordelijkheid voor de exploitatie kan zorgdragen. We onderzoeken op welke manier de potentie kan worden benut, bijvoorbeeld via uitgifte aan corporaties of derden.

Trede 5 Tijdelijk wonen

Doel Zoveel mogelijk tijdelijke woningen opleveren binnen de gestelde (financiële) kaders in samenwerking met corporaties door, in aanvulling op locaties Pagelaan, Befu-terrein en Wetering-Zuid, in te zetten op de realisatie van 500-1600 extra tijdelijke woningen in 2024 en 2025.

Inspanning	Status
Bewaken van voortgang tot oplevering tijdelijke woningen Pagelaan, Befu-terrein, Wetering Zuid en leren van deze projecten.	

De locaties Befu en Pagelaan, gezamenlijk goed voor 415 woningen, zijn eind 2024 opgeleverd. De Pagelaan heeft wel discussie opgeleverd over de totale woonlasten. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt met de ontwikkelaar, waaronder het verlagen van de servicekosten en de hoogte van de waarborgsom.

Voor de locatie Wetering Zuid (162 woningen) vindt de aanbesteding voor de woningen begin 2025 plaats. Helaas leiden diverse oorzaken, zoals flora/fauna onderzoek en de productietijd, tot vertraging naar eind 2026/begin 2027. De afgelopen jaren zijn ervaringen opgedaan die leiden tot de volgende uitgangspunten:

- Er worden tijdelijke woningen van permanente kwaliteit gebouwd, tenzij....
- Exploitatie door woningcorporaties, tenzij...
- Alle woningen worden verhuurd in het sociale segment met een voorkeur differentiatie van 70% regulier sociaal en 30% aandachtsgroepen
- In toekomstige projecten wordt ingezet op modulaire bouwvolumes ("circulaire variant").

In de realisatie zien wij veel studio's en kleine 2 kamerappartementen. Deze woningen worden met name bewoond door 1 persoonshuishoudens. Gezien de recente oplevertermijnen van Befu en Pagelaan kan in de volgende rapportage een beter beeld worden gegeven van de relatie tijdelijke woningen versus aantal bewoners.

Inmiddels zijn de benoemde locaties voor Tijdelijk Wonen (TW) onderzocht en is gestart met de uitvoering. Wanneer meer tijdelijke woningenbouw is gewenst, dienen er ook nieuwe locaties te worden aangewezen. Een andere mogelijkheid is om de ervaring met het modulair bouwen van tijdelijke woningen in te zetten voor een versnelling van de permanente ontwikkelingen.
Over de hele lijn van tijdelijk wonen projecten neemt het realiseren meer tijd in beslag dan verwacht. In plaats van circa twee jaar van ontwikkeling tot realisatie, is de ervaring dat dit gemiddeld minimaal drie jaar bedraagt. Dit heeft enerzijds te maken met planningsoptimisme en anderzijds met projectspecifieke omstandigheden. Voor de planning is bij de meeste projecten uitgegaan van de ideale omstandigheden en zijn in een zeer vroeg stadium planningen gecommuniceerd waarbij de projectspecifieke risico’s nog niet in beeld waren. Ook is tijdelijk wonen een nieuw type ontwikkeling, zeker met permanent bouwbesluit en de doorplaatsing. Dit vraagt o.a. om nieuwe afspraken welke tijdrovend blijken te zijn. Hiernaast zijn er ook de reguliere vertragingsoorzaken zoals aanvullende onderzoeken en inspraak op vergunningen maar ook zien we bij de productie van grote aantallen knelpunten bij de producenten ontstaan.

Relatie M37 en M413
De meeste TW-projecten zijn voor een periode van 10, maximaal 15 jaar. Door het uitgangspunt dat tijdelijke woningen van permanente bouwkwaliteit zijn, is de exploitatieperiode van deze woningen langer dan de tijd dat ze op de tijdelijke locatie staan. Dit betekent dat de woningen verplaatst moeten worden om de exploitatie sluitend te krijgen. Uitgangspunt hierbij is dat het risico op doorplaatsing wordt beheerst. Voor Wetering-Zuid zijn hierover afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de SOK. Insteek is dat beide partijen 50:50 het risico delen en gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het tijdig organiseren van een vervolglocatie. We handelen hierbij in lijn met motie M37 (Maak tijdelijke woningen haalbaar Utrecht.
We actualiseren de risico's op tijdelijk wonen minimaal 2 keer per jaar als onderdeel van de begrotingscyclus. Daarnaast informeren wij u in lijn met M413 Realistisch sturen op Tijdelijk Wonen rondom de zomer uitgebreider over de risico’s op tijdelijk wonen en hoe deze risico’s zijn beheerst (per project en cumulatief).

Realiseren 500-1600 extra tijdelijke woonplekken met benutten beschikbare subsidies rijksoverheid (19mio), waaronder locatie Tussen de Rails

Stedenbouwkundig programma van eisen van Tussen de Rails (450 woningen) is vastgesteld in september 2024 en de SOK wordt naar verwachting eerste kwartaal 2025 ondertekend. Vanuit het flora en fauna onderzoek komen soorten naar voren waardoor mitigerende maatregelen meer tijd in beslag nemen dan gepland. Hierdoor zal de planning zeer waarschijnlijk een stuk naar achteren schuiven. Wij zijn in nauw overleg met de provincie, de corporaties en het Rijk om tot een nieuwe planning te komen.

Haalbaarheidsonderzoeken van overige locaties laten zien dat er nog circa 500 woningen toegevoegd kunnen worden. De planning hiervan is optimistisch geweest. Naar verwachting kunnen de meeste woningen in 2026 gerealiseerd worden. Dit vraagt nadere afstemming rondom de (rijks- en provinciale) subsidies. Dat heeft plaatsgevonden in december 2024. Hierover zijn op het moment van schrijven nog geen concrete afspraken gemaakt. Het is duidelijk een gezamenlijk belang om de woningen gerealiseerd te krijgen. Met BZK volgen afspraken over de projecten die al onomkeerbare stappen hebben gezet en afspraken over de projecten die zich nog in de haalbaarheidsfase bevinden.

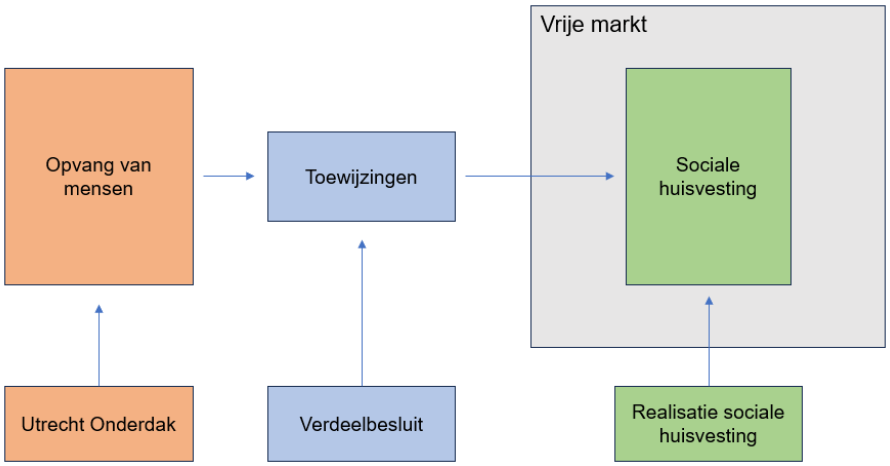
Verder is in de raadscommissie ROG van 24 oktober 2024 de toezegging gedaan u via deze rapportage te informeren over de subsidies in relatie tot tijdelijke woningbouw. Hierover is te zeggen dat de hoogte van de subsidies per woning wisselt per type subsidie en per moment. Op dit moment hebben wij voldoende subsidies die reeds zijn toegekend. Mochten wij in de toekomst nieuwe projecten opstarten dan zal naar verwachting € 8.500 per woning beschikbaar zijn aan subsidies vanuit het Rijk. Dit is €3.500 lager dan de subsidies die voor de huidige projecten zijn toegekend dus in de toekomst zal dit om een aangepaste businesscase vragen.
Communicatiestrategie opstellen om draagvlak te vergroten onder inwoners over wat/hoe/wie in relatie tot tijdelijk wonen Met interviews over de projecten (BEFU en Pagelaan) is aandacht genereerd voor tijdelijk wonen (waarom en voor wie). Hierover is op sociale media gepubliceerd.
Optimalisatie aantal woonplekken op locaties waar al aan wordt gewerkt (i.s.m. corporaties) en oren en ogen openhouden voor nieuwe kansrijke locaties We merken dat met de huidige projecten en de projecten die in de haalbaarheidsfase zitten, het laaghangend fruit echt wel geplukt is. Dat in combinatie met de realistische termijn van 3 jaar per project maakt dat we de balans aan het opmaken zijn hoe verder met tijdelijk wonen. Wij verkennen nog 1 maal de mogelijkheden in de stad voor extra locaties en werken tegelijkertijd de lessen uit die mogelijk toepasbaar zijn op de tranches van de Utrechtse aanpak. Wij informeren u hierover in de volgende voortgangsrapportage.

Urgentie blijft bestaan

Alhoewel de uitvoering van het programma goed verloopt, zijn niet alle resultaten direct tastbaar. (realisatie van woningen en woonplekken kost tijd). Naast deze inzet, werken wij daarom via andere partners en andere programma's verder aan het zoveel mogelijk versnellen en realiseren van woonplekken. Deze zijn in het kader weergegeven.

Opvang van mensen
In Utrecht vangen we verschillende doelgroepen op binnen de maatschappelijke opvang, op basis van de Wet maatschappelijke Ondersteuning, nu de Landelijke Vreemdelingenvoorziening voor ongedocumenteerde mensen, de pilot voor dakloze EU- (arbeids)migranten en op humanitaire gronden. In juni jl. heeft uw raad de beleidsnota Utrecht Onderdak vastgesteld met een doelgroepoverstijgende aanpak met scherpe keuzes over de toegang tot opvang, activering, kwaliteit en inzet van middelen. Voor asielzoekers werken we aan het uitbreiden van het aantal plekken om invulling te geven aan de spreidingswet die begin 2024 is ingegaan, en die het kabinet in Q1 2025 wil intrekken. Dit zorgt voor veel onzekerheid. Voor statushouders die verplicht gehuisvest moeten worden, neemt de druk toe om voor tijdelijke oplossingen te kiezen, wat nog niet is uitgewerkt en betekent dat er daarna alsnog vervolghuisvesting moet worden geboden. Parallel wordt gewerkt aan een regionale aanpak Dakloosheid, waarbij we samen met en in de regio sturen op het toevoegen van extra woon- en tijdelijke opvangplekken.

Toewijzingen
Met het initiatief van de gemeente om een verdeelbesluit te maken wordt invulling gegeven aan de verdeling van sociaal woningzoekenden aan beschikbare sociale huurwoningen in de bestaande voorraad. De monitor huisvesting kwetsbare doelgroepen (Monitor Wonen - Thuis voor iedereen - Utrecht) laat via een dashboard de verdeling zien. De monitor wordt 2x per jaar bijgewerkt. In de Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025 wordt toelichting gegeven hoe het aantal toegewezen woonplekken aan kwetsbare doelgroepen zich verhoudt tot het percentage.



De volgende halfjaarrapportage sturen we u na het zomerreces van 2025. Het programma loopt van 2024-2026 (effectief einde 2025). Met onze ervaringen van dit programma denken we na over effectieve manieren om sociale huisvesting te blijven stimuleren.

Voor nu hopen wij u voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Meer informatie
- Bijlage 1 - GEHEIM Panden overwogen binnen trede 4
- Bijlage 2 - GEHEIM Locaties tijdelijk wonen december 2024
- Bijlage 3 - Locaties tijdelijk wonen december 2024 (openbare versie)