

Actualisering woonvisie Utrecht



Woningmarkt in beweging

Voor u ligt een geactualiseerde versie van de Woonvisie uit 2010. De woningmarkt, de positie van corporaties en de relatie tussen gemeente en corporaties zijn sindsdien sterk veranderd. Op de meeste speerpunten uit de vorige Woonvisie hebben we de afgelopen jaren flinke voortgang geboekt. Het binnenstedelijk bouwen is, ondanks de crisis, redelijk op peil gebleven! Bestaande gebouwen worden steeds vaker getransformeerd tot woonbestemming. De uitvoering van het actieplan studentenhuisvesting loopt prima. Zowel via nieuwbouw als in de vorm van tijdelijke of permanente transformatie. Ook de productie van starterswoningen loopt op, onder andere dankzij de toenemende interesse van beleggers om in Utrecht middeldure huurwoningen te exploiteren. De corporaties hebben stevig geïnvesteerd in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van hun woningvoorraad en daarmee de doelstellingen van de prestatieafspraken vrijwel geheel gerealiseerd.

Toch kent de Utrechtse woningmarkt nog steeds een aantal hardnekkige problemen, die in hoofdzaak het gevolg zijn van de populariteit van de stad. Er is een onverzadigbare vraag van nieuwkomers naar woonruimten in alle prijsklassen. Gezinnen met kinderen lijken er steeds vaker voor te kiezen in de centrale stad te blijven wonen in plaats



van te verhuizen naar de randgemeenten. Goedkoop én duur scheefwonen komen op grote schaal voor.

Ook externe ontwikkelingen dwingen ons om onze prioriteiten tegen het licht te houden. De betaalbaarheid van de sociale huursector is verslechterd. De beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor woningzoekenden is nog steeds veel te laag. Alle reden om de creativiteit van de inwoners van Utrecht te benutten voor het bedenken van oplossingen. We hebben om die reden extra tijd uitgetrokken voor het betrekken van

inwoners, corporaties en huurdersorganisaties. Bij een goed bezocht stadsgesprek begin dit jaar zijn tientallen voorstellen aangedragen, waarvan u er vele in deze Woonvisie kunt terugvinden. Op basis van de uitkomsten van het stadsgesprek over de woonvisie heeft het college keuzes gemaakt. De komende jaren geven we prioriteit aan een toekomst met voldoende betaalbare en duurzame woningen. Utrecht maken we samen!

Paulus Jansen
Wethouder Wonen.

1. Inleiding

Deze actualisering van de woonvisie is uitdrukkelijk geen alomvattende woonvisie, maar benadrukt vijf prioriteiten. Deze prioriteiten zijn gekozen op basis van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord. De aanstaande herziening van de prestatieafspraken met de woningcorporaties vereist bovendien dat de gemeente haar beleid en wensen ten aanzien van de corporaties helder en gebaseerd op de actuele situatie verwoord. De visie concentreert zich daarom voor een flink deel op de ontwikkelingen in de sociale huursector. Dat wil niet zeggen dat de koopsector en middeldure huursector buiten beschouwing zijn gelaten.

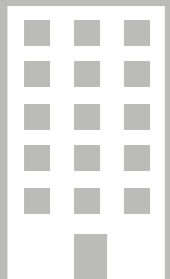
De bestaande woonvisie dateert uit 2010. De stad en de woningmarkt zijn sindsdien sterk veranderd. Het nieuwe college heeft in haar Coalitieakkoord van 25 april 2014 de nadruk gelegd op een drietal punten: Bouwen aan een gezonde toekomst, Werken aan werk en Samen maken we de stad. Dat vraagt om een actualisering van de visie. Het ligt in de lijn der verwachting dat de veranderingen in de woningmarkt elkaar ook in de toekomst in rap tempo opvolgen. Daarom heeft de gemeente besloten om de woonvisie vanaf nu ieder jaar te actualiseren. De woonvisie wordt opgenomen in de jaarlijkse cyclus: visie -> maatregelen -> monitoring -> visie.

Met deze actualisering van de woonvisie wil de gemeente laten zien hoe zij zich, samen met partners, inzet voor een gezonde toekomst van de stad waar iedereen passend, toekomstbestendig en betaalbaar kan wonen. visie is met input uit de samenleving tot stand gekomen. Het stadsgesprek op 21 januari 2015 is een belangrijke bron van inspiratie geweest. Voor de komende paar jaar kiezen wij voor de volgende prioriteiten

1. [Betaalbaarheid](#)
2. [Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag](#)
3. [Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur](#)
4. [Duurzame woningen](#)
5. [Kwaliteit](#)

Vanzelfsprekend zijn er meer thema's die een plaats moeten krijgen binnen het gemeentelijk woonbeleid. Deze thema's zijn opgenomen in deze woonvisie, maar krijgen nu geen diepgaande uitwerking. De visie bouwt voort op bestaand beleid en de bestaande woonvisie uit 2010. Daar waar actuele informatie of analyses voorhanden waren, zijn deze verwerkt. Op onderdelen voert de gemeente de komende periode alsnog verdiepend onderzoek uit. Als het nodig is kunnen deze thema's uitgebreider aan bod komen in een volgende actualisering.

6. Koopmarkt
7. Nieuwbouw
8. Wonen en zorg verbonden
9. Differentiatie: de ongedeelde stad
10. Doelgroepen: studenten, starters, asielzoekers, uitstroom maatschappelijke opvang
11. Zeggenschap bewoners
12. Transparantie en benchmarking



1. Inleiding

2. De Visie

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

6. Bijlagen

2. De visie op de prioriteiten van het Utrechtse woonbeleid



Ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht

De gunstige ligging in netwerkend Nederland, de innovatiekracht als studentenstad en de vergrote aandacht voor het stedelijk leven bieden Utrecht uitstekende mogelijkheden om verder te werken aan een gezonde toekomst. De groei van de huidige 330.000 naar op termijn 400.000 inwoners voltrekt zich hier door inbreiding in het stedelijk gebied, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen. De kwaliteit van een compacte, overzichtelijke stad wordt daarmee gewaarborgd.

De trek naar de stad en de daarbij behorende verdichting vraagt overal in de wereld om innovatieve oplossingen. Utrecht kan, als onderdeel van de dicht bevolkte Randstad, de hier opgedane ervaringen aanwenden als exportartikel. Met die ambitie vraagt een gezonde ruimtelijke ontwikkeling van de stad om:

- Aandacht voor de duurzame kwaliteit van de gebouwde omgeving;
- Het inspelen op de vraag naar wonen, economische functies en werkgelegenheid;
- De kwaliteit van de openbare ruimte als verzamelaarsplaats voor ontmoeting en verbinding.

Als vierde strategische lijn werken we aan een gezonde toekomst voor Utrecht samen met partners in de stad.

We gaan daarbij uit van 'Utrecht en de regio' als onderdeel van het internationale vestigingsklimaat van de Randstad+. Natuurlijk zal iedereen die in Utrecht woont af en toe de behoefte hebben om te genieten van wat er elders aan kwaliteiten geboden wordt. De reden mag echter niet

zijn dat dat gebeurt omdat er in de Utrechtse regio iets ontbreekt als het gaat om stedelijke functies. Utrecht biedt het gehele palet aan keuzen in een gedifferentieerde stad. We nemen de Regio daar in mee.

Woonbeleid Utrecht

De opgave van het **woonbeleid** sluit hierop aan. Daarmee wil de gemeente de positie van de regio Utrecht als aantrekkelijk woongebied nog verder versterken. Stad en regio moeten samenwerken aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. Hoewel de groei van Utrecht de komende jaren doorzet -en de gemeente daarmee een van de snelst groeiende van Nederland zal blijven- verandert de leeftijdsopbouw van de bevolking nauwelijks. Dit is opmerkelijk aangezien de meeste andere gemeenten flink vergrijzen. Jonge huishoudens en gezinnen met kinderen blijven daarmee een belangrijke vraag uitoefenen op de woningmarkt in de komende jaren.

Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de stad de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Letterlijk en figuurlijk. Om de stad goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook starters op de arbeidsmarkt moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad van voldoende omvang.



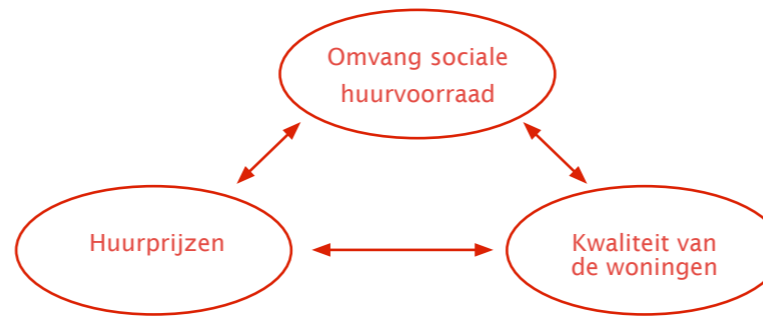
Op de koopmarkt zien we tekenen van herstel en in het middeldure huursegment tonen steeds meer beleggers interesse om in Utrecht te investeren. Het sociale huursegment staat er echter slechter voor. Terwijl de vraag toeneemt, loopt het aanbod terug en stijgen de prijzen. Daarom krijgt dit segment van de woningmarkt extra aandacht in deze actualisering. Met de naderende herziening van de

prestatieafspraken, is het bovendien nodig om keuzes te maken: wat verwachten we van de corporaties in de komende jaren? Die keuzes maken we in dit document.

Welke keuzes maken we?

Een sociale huurwoningvoorraad van voldoende omvang is een stevige ambitie in een sterk groeiende stad, gelet op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt.

Verhuurders moeten bij de exploitatie van hun woningen kiezen op welke aspecten zij de nadruk leggen: op de huurprijs, op de omvang van de voorraad of op de kwaliteit. Hiernaast wordt de samenhang tussen deze aspecten in een figuur geïllustreerd.



De nadruk op het ene gaat ten koste van het andere. Besteed je meer aan kwaliteit dan heeft dit bijvoorbeeld gevolgen voor de huurprijzen.

De gemeente legt in deze visie de nadruk op de **prijs** en op het behoud van de **voorraad**. Er moet een betaalbare woning beschikbaar zijn voor de groep die wat inkomen betreft geen alternatieven heeft en een sociale huurwoning nodig heeft. Op de langere termijn is ook een uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad noodzakelijk, gelet op de groeiende vraag. Op de kortere termijn lijkt dit niet haalbaar. De minimale ambitie moet daarom zijn om de huidige goedkope voorraad te behouden. Een uitstel van de definitieve kwaliteitsinvestering in een woning kan tijdelijk acceptabel zijn als hier een lagere huur tegenover staat. Dit geldt uiteraard niet voor de staat van onderhoud. Die moet onder alle omstandigheden goed zijn.

Als tegenhanger van de sociale huursector kiest Utrecht voor het stimuleren van investeringen in de middeldure huur. Hiermee kan ook tegemoet gekomen worden aan de toenemende vraag naar woningen in dit segment. Daarnaast wil Utrecht de koopsector faciliteren door belemmeringen in procedures weg te nemen en te versnellen.

Hieronder worden de bovengenoemde aspecten nader uitgewerkt:

1. Betaalbaarheid

We willen dat huurprijzen voor de laagste inkomens zich gematigd ontwikkelen en dat de totale woonlasten van huurders worden beperkt.

Om dit te realiseren denken we onder meer aan het energiezuiniger maken van woningen, het verlagen van



servicekosten door zelfwerkzaamheid van bewoners en het realiseren van woningbouw met andere beheervormen zoals wooncoöperaties. Op termijn kan een instrument als de huursombenadering worden ingezet om huurverhogingen rechtvaardiger te verdelen over bestaande en nieuwe huurders. Daarmee krijgt de verhuurder meer vrijheid in het differentiëren van huurverhogingen. Nu betalen nieuwe huurders naar verhouding veel en bestaande huurders naar verhouding veel minder. Via de huursom kan ook gedifferentieerd worden naar inkomen. Huurders met een jaarinkomen onder € 34.911 betalen nu allemaal dezelfde huurverhoging. Experimenten zijn nodig om huurprijs en inkomen beter op elkaar af te stemmen. Daarbij is het doel ook om de 'armoedeval' te voorkomen. We zien de woonlastenproblematiek niet los van het gemeentelijke armoedebeleid dat in 2015 wordt geherijkt.

Gemeentelijke lasten maken ook deel uit van de totale woonlasten. De gemeente streeft naar een gematigde ontwikkeling van de lasten. In 2015 zijn de gemiddelde lasten voor meergezinshuishoudens met 0,2% gedaald. De laagste inkomens kunnen voor afvalstoffenheffing, de rioolheffing, de hondenbelasting en onroerende zaakbelasting kwijtschelding krijgen.

2. Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag

We willen duidelijke afspraken maken over de omvang en differentiatie van de sociale huurwoningvoorraad en over de samenstelling naar prijs van de aan te bieden sociale huurwoningen.

De kernvoorraad bestaat uit de sociale huurwoningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens

(2015: € 618,-) die wordt gehanteerd binnen de huurtoeslagregelgeving. De huurtoeslagdoelgroep (ook wel primaire doelgroep) is op deze voorraad aangewezen. Deze kernvoorraad staat onder druk. Als aandeel van de totale woningvoorraad loopt ze al jaren terug. De stad groeit en de corporaties bouwen niet naar rato bij. Bij ongewijzigd beleid neemt de omvang van de kernvoorraad af tot 24% van de totale zelfstandige woningvoorraad in 2019. We zijn dan ook van mening dat het aandeel kernvoorraad op termijn niet kleiner mag worden dan de huidige 31% van de voorraad. Deze kernvoorraad zou in redelijke mate gespreid moeten zijn over de stad. Overigens geldt hetzelfde voor de regio. Deze kernvoorraad mag echter niet alleen uit kleine woningen bestaan, maar moet ook voldoende woningen bevatten voor gezinnen en zorgbehoevenden.

Naast de kernvoorraad is er ook een grote behoefte aan duurdere sociale huurwoningen, met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (tussen € 618,- en € 711,-) [analyse vraag sociale huurwoningen](#). Ook in dit segment moet er voldoende aanbod zijn in de stad. Met name de zogenaamde secundaire doelgroep is op deze huurwoningen aangewezen.

3. Een evenwichtige middeldure huurmarkt

We willen een groter aanbod van middeldure huurwoningen.

De instroom in de sociale huursector in Utrecht bestaat voor een groot gedeelte uit jonge huishoudens met veel toekomstperspectief. Zij hebben op het moment van instromen weliswaar een laag inkomen, maar door hun vaak hoge opleiding stijgt, naar verwachting, hun inkomen in de daaropvolgende jaren. Momenteel wonen

er meer dan 10.000 huishoudens in de sociale huursector die daar wat hun inkomen betreft niet op aangewezen zijn. Om de instroom in de sociale huursector te verkleinen en de uitstroom te vergroten, moeten er meer alternatieven zijn op de woningmarkt voor huishoudens die willen huren en meer kunnen betalen dan € 711: een middeldure huursegment van € 700-900. Dit segment is ook belangrijk om afgestudeerden in de stad te houden. De gemeente wil daarom dat het aanbod binnen dit segment de





1. Inleiding

2. De Visie

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

6. Bijlagen



komende jaren groeit. Door het aantrekken van de koopmarkt wordt het voor ontwikkelaars weer aantrekkelijker om productie in de middeldure huursector om te zetten naar koop. Het vraagt om extra inzet om desondanks toch een voldoende aanbod van middeldure huurwoningen te realiseren.

4. Een duurzame woningvoorraad

Utrecht wil zuinig omgaan met energie en grondstoffen, In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn.

De gemeente is een warm voorstander van investeringen in energetische kwaliteit van woningen die neutraal of positief uitwerken op de totale woonlasten. Momenteel bedraagt de totale energierekening van alle Utrechtse huishoudens samen zo'n 200 - 250 miljoen euro. Dit geld, dat nu verstoekt wordt, zou dan ten goede kunnen komen aan de Utrechtse huishoudens en de Utrechtse economie. Om dit te bereiken gaan we aan de slag met de bestaande woningvoorraad en zijn we ambitieus in nieuwbouw. Voor de corporatiesector nemen we de doelstelling uit het energieakkoord van gemiddeld label B in 2020 over. Hierbij is de inzet om zoveel mogelijk woningen op een acceptabel niveau te brengen en tegelijkertijd ervaring op te doen met innovatieve hoogwaardige concepten voor energieneutraal renoveren.

5. Woningen van voldoende kwaliteit

We willen een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit, maar niet tot elke prijs.

Bij de kwaliteit van woningen moet er onderscheid worden gemaakt tussen de (woon)technische kwaliteit van woningen en de staat van onderhoud. Het minimale onderhoudsniveau wordt geregeld via het Bouwbesluit. We handhaven daar waar duidelijk is dat woningen onder het minimale niveau zakken. Een aandachtspunt binnen de koopsector is dat het aantal eigenaar-bewoners toeneemt dat onvoldoende reserveert voor onderhoud aan de woning. Dit kan leiden tot een oplopend achterstallig onderhoud. De gemeente wil samen met partijen zoeken naar mogelijkheden om onderhoudsarrangementen te ontwikkelen voor eigenaar-bewoners met weinig financiële middelen.

Waar het de sociale huurwoningvoorraad betreft vinden we dat woningcorporaties op het onderhoud van de bestaande woningvoorraad niet moeten bezuinigen. Uiteraard moet altijd worden bezien of het onderhoud noodzakelijk is en of het niet goedkoper kan (bijvoorbeeld door samenwerking tussen corporaties), maar het laten afglijden van woningen is niet acceptabel. Waar het gaat om de (woon)

technische kwaliteit van huurwoningen vinden wij het voorstelbaar om (tijdelijk) een lagere kwaliteit te accepteren als daar ook een lagere huurprijs tegenover staat. Hierbij geldt dat de huurprijs van de woning, in de huidige situatie, ook als een kwaliteit moet worden beschouwd. Ook kan zelfwerkzaamheid van huurders worden ingezet om zonder huurverhoging de kwaliteit te verhogen. Dit kan bijvoorbeeld via het concept van het “klushuren”, waarbij huurders een woning huren tegen een lagere huur waarin men zelf nog moet klussen.

De woningen die worden aangepakt, zullen moeten voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen.

Gemengd wonen

We willen geen sociale tweedeling in de stad langs lijnen van wijken en buurten.

Het is van belang dat geen al te grote concentraties van sociale huurwoningen in bepaalde wijken en buurten bestaan. In het verleden is er door veel partijen een grote inspanning geleverd in het kader van Krachtwijkenaanpak om de positie van wijken, waar de leefbaarheid onder druk staat, te verbeteren. Hiermee is veel bereikt. De wijken met een groot aandeel sociale huur blijven onze aandacht houden.



Het gemengd wonen staat door recente ontwikkelingen onder druk. Vooral doordat de sociale huurwoningvoorraad vrijwel alleen nog toegankelijk is voor huishoudens die minder dan € 34.911 per jaar (2015) verdienen. Dit versterkt inkomenssegregatie. Op de schaal van Utrecht springt dan met name Overvecht in het oog, met een zeer hoog aandeel sociale huur (70%). Toevoegingen aan de woningvoorraad zouden hier vooral uit marktsectorwoningen moeten bestaan. In wijken als Binnenstad en Oost valt het lage aandeel sociale huurwoningen (exclusief studentenwoningen) op. Hier zal het beleid erop gericht zijn om de bestaande voorraad sociale huurwoning voorraad zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor de laagste inkomens en tegelijkertijd toch de verdien capaciteit voor corporaties te verhogen. Deze woningen zijn relatief duur en er moet daarom een hoge verhuurdersheffing voor betaald worden. Dit betekent dat een dergelijke woning een corporatie veel meer kost dan een woning in een goedkopere wijk. Hier zal via experimenten moeten worden onderzocht op welke wijze doelen kunnen worden verenigd: enerzijds gemengde wijken en anderzijds het vergroten van de verdien capaciteit en dus meer investeringsruimte voor corporaties.

Verder moet in Leidsche Rijn gezocht worden naar nieuwe bouwconcepten en nieuwe samenwerking tussen partijen om ook in de nieuwe deelgebieden van Leidsche Rijn sociale woningbouw te kunnen realiseren. Verschillen tussen wijken, kunnen echter ook positief gewaardeerd worden. Daar waar differentiatie tussen wijken bijdraagt tot de eigenheid van wijken en buurten en daarmee aan een breder palet aan woonmilieus die positief worden ervaren moeten verschillen tussen wijken juist gekoesterd worden. Zie hiervoor de [Nieuwe Ruimtelijke Strategie](#) (NRSU)

Doelgroepen

We willen minder doelgroepspecifiek bouwen en toewijzen dan we in het verleden deden.

Het uitgangspunt is dat een gedifferentieerde, duurzame en bouwtechnisch flexibele woningvoorraad voor alle woonwensen het juiste product kan bieden.

Toch zijn er groepen te benoemen die bijzondere aandacht vergen. Zo zijn er de gezinnen met lage inkomens. Verder zijn er nog specifieke doelgroepen die onze aandacht behoeven:

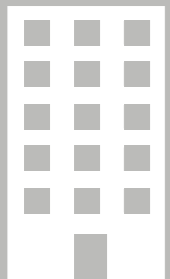
- **Zorgbehoevenden:** We zien het als een bijzondere verantwoordelijkheid om, ook gezien de veranderingen in de zorg, te zorgen voor een voldoende en betaalbaar



woningaanbod voor huishoudens die op de een of andere wijze zorg nodig hebben. De eigen regie van de zorgbehoevende is daarbij het uitgangspunt. Natuurlijk zijn, gezien hun leeftijd, senioren hier binnen een belangrijke aandachtsgroep, omdat bij hen de kans groter is dat ze zorg nodig hebben. Tegelijkertijd is de vraag van senioren zeer gedifferentieerd en heeft deze doelgroep ook specifiek

aandacht in beleid rondom de verschillende woningmarktsegmenten zoals bijvoorbeeld de beleggershuur.

- **Studenten/starters** willen we voor de stad behouden door producten die aansluiten op hun leefstijl en financiële mogelijkheden. Het gaat hier om aantrekkelijke kleine woningen op plekken in de stad die goed bereikbaar zijn, aansluiten op een fijnmazig netwerk van fietsroutes en hoogwaardige



1. Inleiding

2. De Visie

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

6. Bijlagen

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt



Sinds het verschijnen van de huidige woonvisie in 2010 is de Utrechtse woningmarkt sterk veranderd. De belangrijkste ontwikkelingen in de afgelopen 5 jaar:

- **Koopwoningmarkt:** De koopmarkt lijkt zich na een lange periode van prijsdalingen weer te herstellen. Dit gaat in Utrecht een stuk sneller dan gemiddeld in Nederland. Er worden meer woningen verkocht en prijzen zitten in de lift. We blijven deze ontwikkelingen volgen en houden rekening met mogelijke effecten.
- **Het woonakkoord:** Het Rijk heeft met het Woonakkoord een hervormingsagenda voor de woningmarkt op gang gebracht. Deze maatregelen beogen een betere werking van de woningmarkt. In de koopmarkt zagen we in eerste instantie meer onzekerheid bij kopers, met als gevolg teruglopende verkoop en lagere prijzen. Het vertrouwen is nu echter weer terug en de koopmarkt herstelt zich in Utrecht beter dan gemiddeld in het land. De hervormingsagenda leidt ook tot een grotere vraag van middeldure huurwoningen. Beleggers zien Utrecht als een goede locatie om in dit segment te investeren. Voor het sociale huursegment betekent het Woonakkoord dat huren geacht worden meer marktconform te zijn, en er is een verhuurderheffing geïntroduceerd.
- **De betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor lage inkomens is verslechterd:** De hoogte van de verhuurdersheffing wordt gebaseerd op de WOZ-waarde van de woning. In de Utrechtse markt, met veel vraag en relatief hoge WOZ-waarde betekent dat dat de corporaties relatief veel aan verhuurderheffing betalen. Utrechtse woningcorporaties hebben er daarom voor gekozen de huren van sociale huurwoningen aanzienlijk te verhogen. Dit doen zij zowel door de jaarlijkse huurverhoging bij bestaande huren, als door het ineens aanpassen van het huurniveau bij nieuwe verhuringen. Hierdoor was Utrecht, de gemeente waar in 2013 de huren het hardst stegen van het hele land. Op de korte termijn zien we dat het aanbod van goedkope huurwoningen fors daalt.
- **Oplopend tekort aan sociale huurwoningen:** Naar verwachting zal de waarde van woningen in Utrecht de komende tijd verder stijgen. Dit is een positieve ontwikkeling voor de koopmarkt, maar heeft wel gevolgen voor groepen die zijn aangewezen op goedkope huisvesting. Met name huishoudens met lage inkomens die relatief veel kwaliteit vragen, komen hierdoor in de problemen. Denk aan gezinnen en personen met een zorgvraag. Het berekende overschot aan sociale huurwoningen dat 5 jaar geleden nog bestond, is inmiddels veranderd in een tekort van ongeveer 1.500 woningen. Dit tekort zal bij ongewijzigd beleid stijgen naar **4.000 woningen** in 2019.

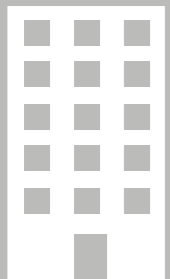


- **Wachttijd:** De wachttijd voor een sociale huurwoning is de afgelopen jaren redelijk constant. De zoektijd voor starters neemt in lichte mate af. Het lijkt erop dat starters relatief meer kansen krijgen op een sociale huurwoning ten koste van de doorstromers. [link](#)
- **Middeldure huursector:** In het middeldure huursegment (huurprijzen tussen € 711 en € 900) zien we een toenemende vraag. Deels is die vraag afkomstig van mensen die in

het verleden een sociale huurwoning zouden huren, maar daar door strengere toewijzingsregels niet meer voor in aanmerking komen. Deels is die vraag afkomstig van mensen die in het verleden zouden kopen, maar nu meer moeite hebben om een hypotheek te krijgen. Beleggers spelen in op deze vraag. We zien dat de investeringsbereidheid toeneemt. De gemeent kan hier helpen om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.



- **Nieuwbouw:** Nieuwbouw is teruggelopen. Voor de sociale huursector is de focus verschoven naar kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. In de afgelopen maanden is een licht herstel van de nieuwbouwkooptmarkt zichtbaar.
- **Studentenwoningen:** De behoefte aan studentenwoningen is in de afgelopen periode hoog gebleven. In dit segment is en wordt nog veel gebouwd en getransformeerd.
- **Passend toewijzen:** Het Rijk wil dat corporaties vrijwel alleen nog (minimaal 95% van de gevallen) passend toewijzen. Momenteel worden nog veel huishoudens uit de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) in duurdere sociale huurwoningen gehuisvest. Om de slaagkans niet te verkleinen zouden corporaties hun streefhuren moeten verlagen. Dit heeft een positief effect op de betaalbaarheid. De gevolgen voor de investeringscapaciteit van corporaties zijn echter naar verwachting groot.
- **Woningmarktonderzoek:** De gemeente Utrecht laat elke drie jaar bij het landelijk WoON-onderzoek extra enquêtes afnemen om betere uitspraken te kunnen doen op het niveau van de stad. **Dit onderzoek** brengt op betrouwbare wijze de vraag in Utrecht in beeld. De uitkomsten van dit onderzoek vormen een belangrijke bron van informatie waarop het gemeentelijke woonbeleid wordt gebaseerd. In loop van 2015 worden de uitkomsten van Woon2015 gerapporteerd. Bij de volgende actualisatie van de Woonvisie zullen deze worden betrokken. Bij deze actualisatie zijn de resultaten uit 2012 gebruikt. Deze geven, samen met andere bronnen zoals de analyse van de vraag naar middel dure huur en de vraag naar koop (marktanalyse) het meest actuele beeld.



1. Inleiding

4.1 Betaalbaarheid

2. De Visie

4.2 Beschikbaarheid voor lage inkomens

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4.3 Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

4.4 Duurzame woningen

6. Bijlagen

4.5 Kwaliteit

4. Prioriteiten



4.1 betaalbaarheid

Doelen

Het beperken van de woonlasten voor huishoudens met lage inkomens.

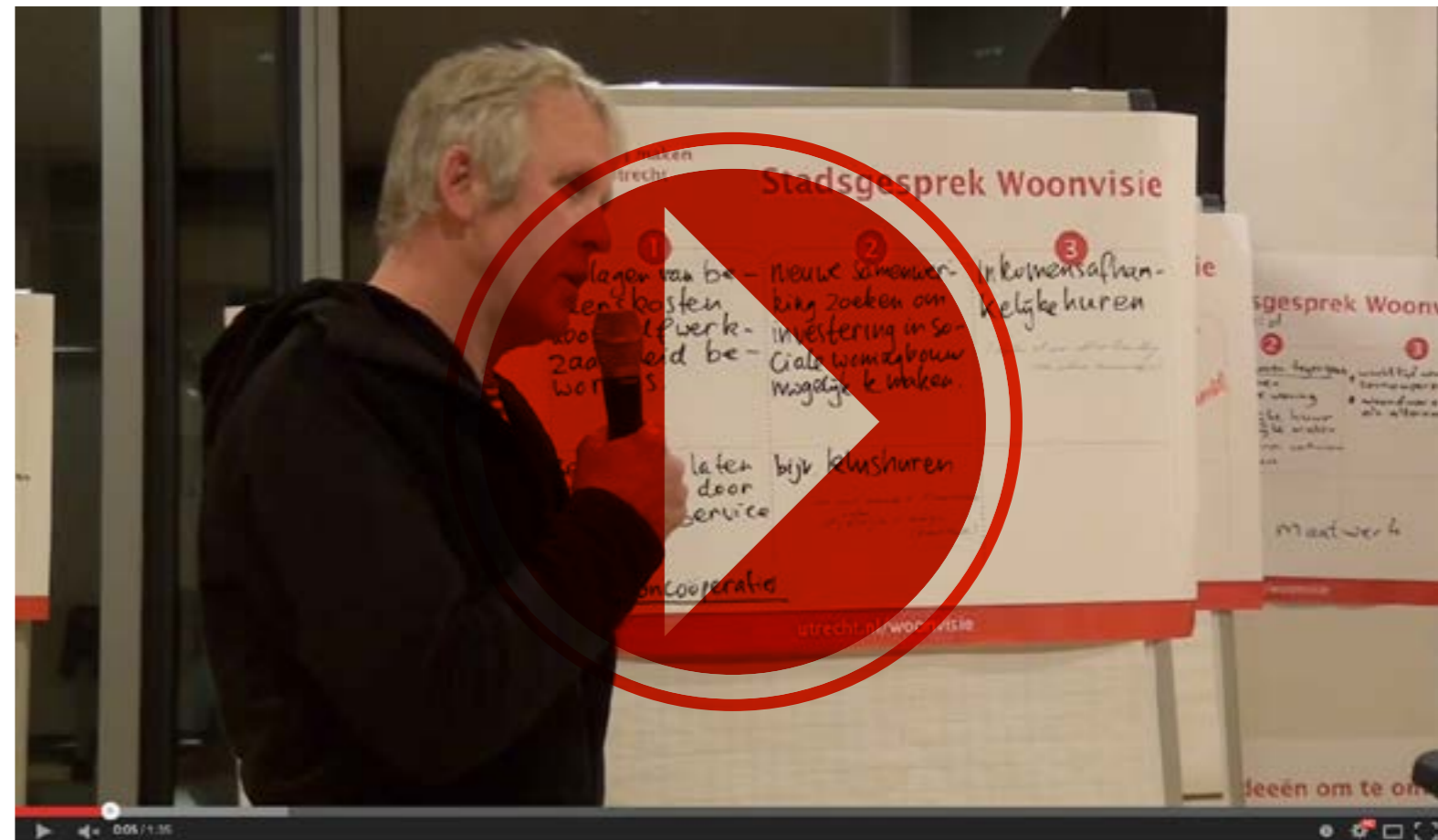
Trends en ontwikkeling

De huren stijgen de laatste jaren fors in Utrecht. Hierdoor is het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen snel afgenomen ([kengetallen woningtoewijzing](#)). Dit heeft te maken met het feit dat corporaties bij een nieuwe verhuuring de huur vaak optrekken. [Uit regionaal onderzoek](#) is gebleken dat dit leidt tot betaalbaarheidsproblemen bij de primaire doelgroep. Omdat er weinig betaalbaar aanbod is, accepteren huishoudens een woning die eigenlijk te duur voor hen is. Deze 'dure scheefwoningers' zijn vooral gezinnen.

Daar waar er een probleem ontstaat met de betaalbaarheid in de koopsector leidt dit vaak tot het uitstellen of afstellen van het onderhoud aan de woning.

Richtingen

- Het matigen van huurprijzen en en huurprijsstijgingen voor de laagste inkomens.
- Het verminderen van de totale woonlasten door investeringen in de energiezuinigheid van woningen.
- Het (tijdelijk) accepteren van een lagere (woon)technische kwaliteit (geen achterstallig onderhoud) van de woning als dit een lagere huurprijs betekent.
- Het onderzoeken van andere beheervormen en andere financieringsvormen (bijv. Wooncoöperaties, klushuren, samenwerking met marktpartijen) om het aanbod van betaalbare huurwoningen te vergroten. ([stadsgesprek-idee](#))



- Huurders van corporatiewoningen die beheerderstaken op zich nemen korting geven op de servicekosten ([stadsgesprek-idee](#)).
- Ruimte bieden aan nieuwe bouwconcepten die goedkoop bouwen mogelijk maken (bijvoorbeeld rug-aan-rug-woningen).
- De huursombenadering zoals die nu landelijk in voorbereiding is, geeft verhuurders de ruimte om binnen hun bezit verschillende huurstijgingspercentages te hanteren.



1. Inleiding

4.1 Betaalbaarheid

2. De Visie

4.2 Beschikbaarheid voor lage inkomens

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4.3 Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

4.4 Duurzame woningen

6. Bijlagen

4.5 Kwaliteit



Maatregelen

- Afspraken met corporaties over matiging van huurprijzen van sociale huurwoningen en beperking van de huurstijging voor de laagste inkomens. Hierbij wordt een duidelijke relatie gelegd met het gemeentelijke armoedebeleid.
- Het onderzoeken van andere beheervormen en andere financieringsvormen (bijv. wooncoöperaties, klushuren, samenwerking met marktpartijen) om het aanbod van betaalbare huurwoningen te vergroten. ([stadsgesprek-idee](#))
- Monitoren van de ontwikkeling van de woonlasten in Utrecht
- Mogelijkheden van de huursombenadering onderzoeken op het moment dat landelijke voorstellen concreet zijn.
- Lobby om de mogelijkheden voor huurtoeslag te verruimen, dan wel gericht in te zetten. ([stadsgesprek-idee](#))
- Zoeken naar slimme onderhoudsarrangementen voor eigenaar-bewoners met weinig financiële middelen.

Betrokken partijen

Woningcorporaties
Bewonersorganisaties



4.2 Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag

Doelen

Voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen voor lage inkomens.

Trends en ontwikkeling

Het aanbod van sociale huurwoningen in de kernvoorraad is de afgelopen periode sterk teruggelopen. [link](#).

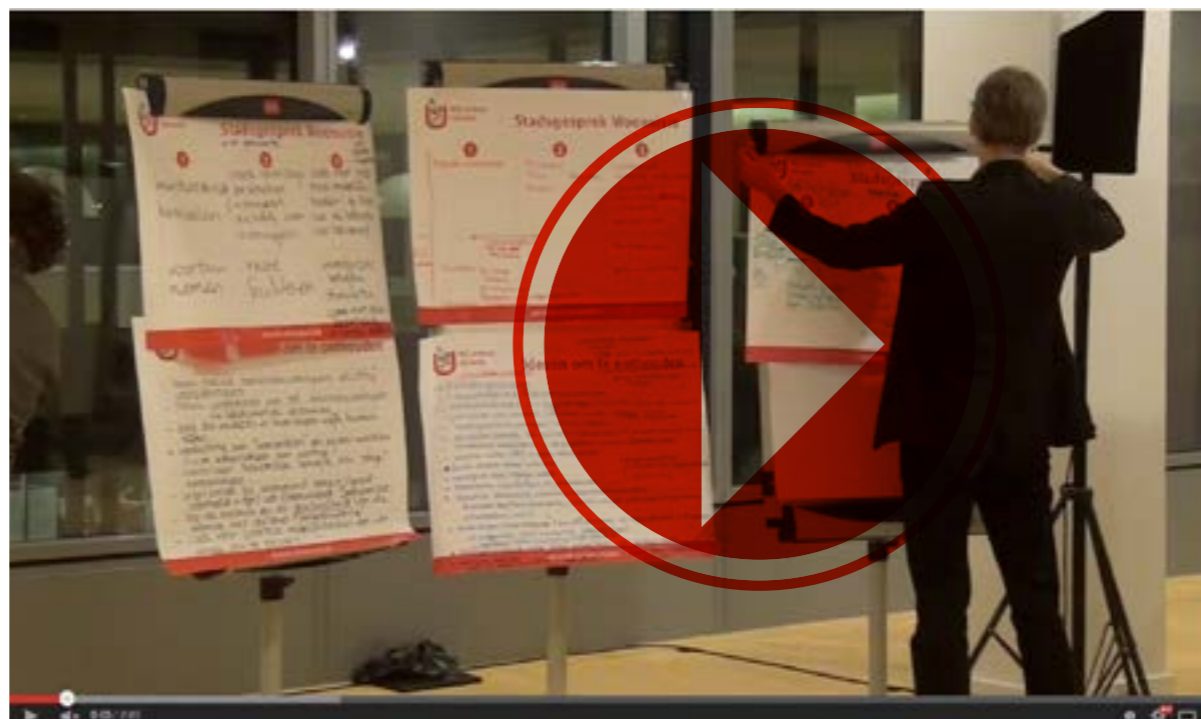
Er worden momenteel weinig sociale huurwoningen gebouwd, terwijl er nog wel sociale huurwoningen worden verkocht en geliberaliseerd en - in beperkte mate - ook worden gesloopt. Op dit moment is er al een tekort aan sociale huurwoningen in de stad. De komende jaren neemt, bij gelijkblijvend beleid, dit tekort behoorlijk toe. [link](#). De consequenties van een olopend tekort aan sociale huurwoningen zullen zijn dat huishoudens die zijn aangewezen op een goedkope huurwoning hier langer op moeten wachten of hoge woonlasten moeten accepteren. Voor de huurtoeslagdoelgroep zijn er heel weinig alternatieven, met name voor gezinnen.

Scheefhuren: 27% van de sociale huurwoningen wordt bewoond door mensen die niet (meer) tot de doelgroep horen [[Analyse benodigde voorraad sociale huurwoningen](#)]. Dit zijn de zogenaamde "goedkope scheefwoners". In de afgelopen jaren zijn we strenger geworden bij toewijzing van woningen hierdoor stromen er nog maar heel beperkt scheefwoners in. Bovendien is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Hierdoor zal het percentage scheefwoners naar verwachting afnemen naar 24% in 2019. Verdere beperking van scheefheid is echter wel wenselijk omdat corporaties momenteel huurkortingen geven aan huishoudens die dit

qua inkomen niet nodig hebben. De mogelijkheden die we nu hebben schieten echter tekort om het aandeel scheefwoners nog sneller te laten afnemen, omdat bestaande huurcontracten niet kunnen worden opgebroken. Naast goedkope scheefhuurders zijn er ook 7.000 doelgroepshuishoudens die in een vrije sector huurwoning wonen, de "dure scheefwoners" en 18.000 doelgroepshuishoudens in een koopwoning.

Landelijk is er een trend om van 'keuzevrijheid voor de consument' te bewegen richting 'scherp toewijzen'. De keuzevrijheid voor consumenten (naast het stijgen van de huren) leidde in de afgelopen jaren tot een toename van

lage inkomens die relatief duur gingen huren, waardoor het beslag op de huurtoeslag toeneemt. Onder druk van Europese regelgeving mogen corporaties nog maar een deel van de woningen toewijzen aan mensen met een hoger inkomen. Vanaf 1 juli 2015 moeten corporaties nog scherper gaan toetsen op passendheid wat betreft inkomen: de primaire doelgroep moet (vrijwel) alleen nog woningen toegewezen krijgen in de kernvoorraad. De corporatie moet zorgen voor voldoende aanbod voor deze groep. Van de actief woningzoekenden in Utrecht behoort momenteel ongeveer 75% tot de primaire doelgroep. Dit betekent dat minimaal 70% van het vrijkomende aanbod aan sociale huurwoningen aan de



1. Inleiding

4.1 Betaalbaarheid

2. De Visie

4.2 Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4.3 Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

4.4 Duurzame woningen

6. Bijlagen

4.5 Kwaliteit

primaire doelgroep moet worden toegewezen. De corporaties moeten daarvoor hun streefhuren aanpassen.

De nieuwe huisvestingswet noopt tot het maken van een nieuwe huisvestingsverordening. Schaarste is in de nieuwe wet een noodzakelijke voorwaarde voor het mogen instellen van een dergelijke verordening door een gemeente. De gemeente

is zeer positief over de samenwerking met de regiogemeenten op het gebied van de woonruimteverdeling. Dit draagt bij aan een goed werkende regionale woningmarkt. De ambitie is om dit de komende tijd voort te zetten. Voor koopwoningen mogen vanaf 1 juli 2015 geen huisvestingsvergunningen meer worden gevraagd.

Richtingen

- **Uitbreiden van de voorraad:** Om het tekort aan sociale huurwoningen op te lossen, zou de voorraad moeten worden uitgebreid, en zeker niet kleiner mogen worden ([stadsgesprek: beschikbaarheid](#)). Gezien het oplopende tekort dat ontstaat in de komende jaren en de noodzaak om passend toe te wijzen, legt de gemeente de prioriteit bij het in stand houden van de kernvoorraad in corporatiebezit. De gemeente wil dat de kernvoorraad van 37.000 woningen niet verder terugloopt. Het aanbod van vrijgekomen sociale corporatiehuurwoningen zou minimaal voor 70%¹ uit sociale huurwoningen uit de kernvoorraad (o.b.v. rekenhuur) moeten bestaan. Belangrijk is dat dit een gedifferentieerd aanbod is met voldoende eensgezinswoningen. De gemeente wil dat de sociale huurwoningvoorraad in corporatiebezit (nu 44.000 huurwoningen) als geheel niet verder afneemt.
- **Bestrijden scheefhuren:** Het aantal huishoudens dat in een sociale huurwoning woont, maar daar wat betreft inkomen en huishoudensamenstelling niet op aangewezen is, moet worden verkleind. (scheefwoners). ([stadsgesprek-idee](#)). Aangezien huidige instrumenten hiertoe niet toereikend zijn, willen we experimenteren met maatregelen die gericht zijn op een betere verhouding tussen het inkomen van huishoudens en de huurprijs die zij betalen. Hierbij is het beperken van de armoedeval een belangrijk aandachtspunt.
- **Verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen koppelen aan productieafspraken,** die gericht zijn op het in stand houden van de omvang van de voorraad.
- **De huisvestingsverordening is een instrument dat alleen in een situatie van schaarste mag worden ingezet.** Het streven is om de schaarste zo snel mogelijk op te heffen. Dit kan door toevoegen (nieuwbouw en transformatie), en een

¹ Gebaseerd op het huisvesten van minimaal 95% van de actief woningzoekende primaire doelgroep in de kernvoorraad.

1. Inleiding

4.1 Betaalbaarheid

2. De Visie

4.2 Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4.3 Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

4.4 Duurzame woningen

6. Bijlagen

4.5 Kwaliteit

efficiënter gebruik van de voorraad (doorstroming bevorderen) In de huidige situatie zal de nadruk liggen op het laatste.

- Vrijkomende sociale huurwoningen strikt toewijzen aan die groepen die qua inkomen en huishoudenssamentelling op deze woningen aangewezen zijn. De inzet is om zoveel mogelijk regionaal te regelen. Er zullen echter een aantal zaken zijn die lokaal worden ingevuld, waaronder een striktere bezettingsnorm in Utrecht dan in de omliggende gemeenten.
- Doorstroming kan worden gestimuleerd door:
 - Alternatief aanbod (bijv. middeldure huur, koop)
 - voorrangsregelingen voor ouderen ([stadsgesprek-idee](#))
 - huurmatiging voor senioren bij verhuizing naar een meer passende woning. Gerichte toepassing van tijdelijke huurcontracten, zoals bij gehandicapten woningen ([stadsgesprek-idee](#))

Maatregelen

- Prestatieafspraken maken met de corporaties over:
 - Minimale omvang sociale huurwoningvoorraad
 - Minimale omvang kernvoorraad
 - Minimaal aanbod kernvoorraad als percentage van het totale aanbod
- Doorstroming bevorderen (en scheve instroom verminderen) door het stimuleren van een alternatief woningaanbod (zie middeldure huur).
- Scherpere toewijzing van sociale huurwoningen: het bestrijden van scheve instroom. De regionale huisvestingsverordening wordt per 1 juli 2015 aangepast op basis van de uitkomsten van het regionale schaarste-onderzoek. Hierbij wordt ook kritisch gekeken naar de urgentiecategorieën
- Met corporaties en het Rijk overleggen over experimenten om scheefwonen te beperken door het realiseren van een betere verhouding tussen inkomen en huur. Dit in afstemming met het gemeentelijke armoedebeleid. ([stadsgesprek-idee](#)).

Betrokken partijen

Regiogemeenten, U10/BRU, corporaties, Rijk



4.3 Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur

Doelen

Voldoende aanbod middeldure vrije sectorhuurwoningen (huur tussen € 711 en € 900).

Trends en ontwikkeling

Momenteel is 8% van de Utrechtse woningvoorraad een vrije sectorhuurwoning. Een relatief gering aanbod, terwijl de vraag naar dit segment groot is. Vooral de instroom van

jonge huishoudens en veranderingen in de samenleving (andere samenlevingsvormen, meer flexibiliteit, sociale huur- en koopsector minder toegankelijk) leiden in Utrecht tot een grote behoefte aan woningen in het vrije sector huursegment op korte en lange termijn; de komende 10 jaar ligt de potentiële vraag tussen de 1.500 en 2.500 woningen per jaar. Uitgaande van de huidige planvoorraad wordt voor de komende 5 jaar een jaarlijks tekort verwacht van minimaal 250 en maximaal 1.200 huurwoningen in dit segment. De behoefte heeft met name betrekking op het middeldure segment, d.w.z. op woningen met een huur tussen € 711 en € 900. Ook bij een aantrekkende koopwoningmarkt blijft met name dit middeldure segment een ontbrekende schakel op de Utrechtse woningmarkt. De investeringspotentie en -bereidheid zijn dan ook groot. Zie ook het onderzoeksrapport: ['Inzicht in marktpotentie vrije sector huur in Utrecht'](#): De positieve ontwikkeling van de koopwoningmarkt maakt het voor ontwikkelaars weeraantrekkelijker om koopwoningen te realiseren in plaats van middeldure huurwoningen.



Richtingen

- Het aanbod van middeldure vrije sector huurwoningen vergroten via nieuwbouw en transformatie van leegstaand vastgoed. Liberalisatie van sociale huurwoningen van corporaties vergroot het aanbod van middeldure huurwoningen, maar gaat ten koste van het aanbod [betaalbare huurwoningen](#). Dit levert dus geen structurele bijdrage aan de woningmarkt. De gemeente zet dan ook expliciet in op nieuwbouw in de middeldure huur. Er is meer inzicht nodig in productmarktcombinaties die het

1. Inleiding

4.1 Betaalbaarheid

2. De Visie

4.2 Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4.3 Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

4.4 Duurzame woningen

6. Bijlagen

4.5 Kwaliteit

beste aansluiten bij de verschillende groepen met een middeninkomen: de kwaliteit van de vraag. Hierbij moet aandacht zijn voor vernieuwende concepten binnen het betaalbare deel van het middeldure segment (ca. € 750).

- De gemeente speelt hierbij meerdere rollen: een faciliterende rol ten aanzien van het in beeld brengen en mogelijk oplossen van belemmeringen, een initiërende rol als het gaat om het in beeld brengen van vraag (zowel kwantitatief, als kwalitatief), aanbod en locaties bij geïnteresseerde partijen, en een makelende rol als het gaat om het verbinden van partijen. Daar waar de gemeente gronden in bezit heeft, zal de gemeente aansturen op het realiseren van een deel van het programma in de middeldure huur.

Maatregelen

- Uitvoering blijven geven aan het Actieplan middeldure huur, met als belangrijke acties:
 1. Up to date houden van het onderzoek naar de marktpotentie van vrije sectorhuur in Utrecht.
 2. Up to date houden van het bidbook met kansrijke locaties voor middeldure vrije sectorhuurwoningen.
 3. Makelen en schakelen tussen verschillende partijen. Stakeholders spelen een belangrijke rol in het traject (o.a. draagvlak creëren, kennis uitwisselen).
- Nader onderzoek, eventueel met een bewonerspanel, naar de verschillende subgroepen binnen de groep

middeninkomens en de uitkomst vertalen naar specifieke product-marktcombinaties: kwalitatieve vraag ([stadsgesprek idee](#)). Hierbij ook aandacht voor vernieuwende concepten binnen het betaalbare deel van het middeldure segment (ca. € 750).

- Meer inzicht verkrijgen in manieren t.a.v. het wegnemen van belemmeringen om dit segment te kunnen realiseren. Mogelijke oplossingsrichtingen: snellere procedures, nieuwe woonvormen mogelijk maken, hogere dichtheden mogelijk maken en duidelijkheid vanuit de gemeente over randvoorwaarden. ([stadsgesprek-idee](#))
- Programmering nieuwbouw: voldoende productie van middeldure huur, gericht op het vergroten van dit segment. Afspraken met corporaties over verkoop van geliberaliseerd of te liberaliseren bezit. ([stadsgesprek-idee](#))
- Stedelijke visie ontwikkelen op de verdeling van dit segment over locaties en zo sturen op een aandeel middeldure huur bij het aanbesteden van grondexploitaties. Hoewel we terughoudend zijn ten aanzien van de hoeveelheid eisen en richtlijnen, betekent dat dat we naast kwaliteit en duurzaamheid, op geschikte locaties ook een aantal middeldure huurwoningen opnemen in de uitvraag.

Betrokken partijen

Marktpartijen: beleggers (particulier en institutioneel), particuliere verhuurders, ontwikkelaars. Corporaties: (als het gaat om afspraken over de verkoop van te liberaliseren bezit).



4.4 Duurzame woningen

Doelen

De Ambitie van de gemeente is een klimaatneutraal Utrecht in 2030. Utrecht stelt als tussendoel om in 2020 30% energie te besparen. Voor de woningvoorraad moet dit in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten. Nul-op-de-meter is hierbij het einddoel.

Trends en ontwikkeling

De energie-eisen voor nieuwbouw worden door het Rijk steeds verder aangescherpt. Vanaf 2015 geldt in nieuwbouw

een EPC-norm van 0,4. Voor de bestaande voorraad hebben partijen zoals het Rijk, particuliere verhuurders en corporaties het landelijke SER-energieakkoord ondertekend. Hierin staan concrete besparingsdoelen voor 2020: alle corporatiewoningen (minimaal) gemiddeld label B in 2020 en 80% van de particuliere huurwoningen label C of beter (op basis van de 'oude' labelsystematiek). De corporaties moeten alle zeilen bijzetten om deze doelen te halen. Om de verduurzaming in de bestaande voorraad (koop, sociale huur en particuliere huur) te versnellen, gebeurt er weliswaar veel op alle fronten, maar nog niet genoeg om de ambities

van het SER-akkoord en het collegeakkoord te halen. De mogelijkheden om (bij) te sturen zijn beperkt: de gemeente is geen eigenaar van de woningen. Maar we zien ook hoopvolle initiatieven en experimenten die we graag verder willen ondersteunen. Denk aan de vele bewoners die zelf aan de slag zijn gegaan om de woning te verduurzamen, de eerste nul-op-de-meter renovaties in gestapelde bouw van Nederland, en de energienotulose nieuwbouwwoningen van Portaal (Nianesto).

Richtingen

- Vasthouden aan de ambities vraagt om een combinatie van stok (druk) en wortel (verleiden).
- Volgen van landelijke EPC-normen of andere manieren zoeken om ontwikkelaars te verleiden op hoger niveau te bouwen.
- SER-doelstellingen vertalen naar concrete afspraken met corporaties (aantal labelstappen per jaar, per corporatie)
- Concrete afspraken maken met particuliere verhuurders, te beginnen met een aantal voorbeeldprojecten.
- Particulieren verleiden tot verbetering van de woning.
- De investeringen in duurzaamheid moeten in een goede relatie staan tot de woonlasten. Dit is het doel van de Woonlastenmonitor die in samenwerking met de corporaties wordt opgesteld. De gemeente Utrecht pleit, samen met de andere grote gemeenten, voor meer financiële ruimte om in verduurzaming te investeren. ([stadsgesprek-idee](#)). Daarnaast onderzoeken corporaties en gemeente gezamenlijk hoe energiebesparing zonder (substantiële) huurverhoging mogelijk is (saldering). ([stadsgesprek-idee](#))





1. Inleiding

4.1 Betaalbaarheid

2. De Visie

4.2 Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4.3 Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

4.4 Duurzame woningen

6. Bijlagen

4.5 Kwaliteit



- Stimuleren van bestaande experimenten met nul-op-de-meter woningen (NOM) en het aantal te realiseren NOM-woningen substantieel verhogen, indien (financieel) haalbaar. Met name de combinatie met conceptueel bouwen lijkt hiervoor kansen te bieden.
- Bij de uitgifte van gemeentelijke gronden vormt duurzaamheid een belangrijk selectiecriteria.

Maatregelen

De maatregelen zijn te onderscheiden naar korte en lange termijn.

- Op de korte termijn richten wij ons, via het Programma Utrechtse Energie, op het ondersteunen en verleiden van kopers, verhuurders en huurders. Om bewoners daadwerkelijk te verleiden tot energiebesparing komt er meer en betere informatie over kostenbesparing en energiebewust gedrag. De door het Rijk verstrekte voorlopige energielabels worden gebruikt als trigger, waarbij de woningen met F en G-labels extra aandacht krijgen.
- Op langere termijn werkt de gemeente aan een energieplan om de overgang naar duurzame energie te maken. De installatie van zonnepanelen stimuleren we actief met als doel in 2020 zonnepanelen op 10% van de daken. We stimuleren initiatieven van bewonerscollectieven.

- In de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties wordt met de corporaties als geheel én per corporatie vastgelegd hoe zij de eigen doelstellingen uit het SER-akkoord (gemiddeld label B in 2020) gaan realiseren. Met de corporaties willen we afspreken dat er bij renovaties standaard de woonlastentoets van de Woonbond wordt gehanteerd indien een huurverhoging voor de duurzaamheidsmaatregelen wordt gevraagd.
- In nieuwbouw stimuleren we duurzame ontwikkelingen. In onze gronduitgifte bieden we kansen aan ontwikkelaars die een echte plus bieden.

Betrokken partijen

Bewonersorganisaties, woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, brancheorganisaties, maatschappelijke organisaties én de bewoners, particulier verhuurders, verenigingen van eigenaren (VVE's)

4.5 Kwaliteit

Doelen

De gemeente streeft naar energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Trends en ontwikkeling

Door het teruglopen van investerings- en financieringsmogelijkheden voor corporaties en particuliere eigenaars, moeten er scherpere afwegingen gemaakt worden bij investeringen in de bestaande voorraad.

Hierbij speelt een aantal ontwikkelingen, en beperkingen:

- In de nieuwbouw mogen geen extra lokale eisen worden gesteld bovenop het Bouwbesluit
- In de huur legt het woningwaarderingstelsel een relatie tussen prijs en kwaliteit. Dit geldt alleen voor woningen tot de liberalisatiegrens. Steeds meer woningen in Utrecht worden geliberaliseerd.
- Verdichting in de stad vraagt om flankerende investeringen in de openbare ruimte in verband met de leefbaarheid.
- Woningen worden steeds vaker complexgewijs verkocht. Bijvoorbeeld door corporaties aan private investeerders.
- De marktsector (installateurs, verzekeraars) lijkt geïnteresseerd in een APK voor installaties van gebouwen.
- Via het huurteam worden huurders ondersteund indien een verhuurder in gebreke blijft bij onderhoud en het kwaliteitsniveau van de woning.



Richtingen

- Ambities moeten worden gerealiseerd door het verleiden van bouwers, eigenaars en verhuurders.
- Er moet een minimaal kwaliteitsniveau van woningen gelden, zowel voor huur- als voor koopwoningen.
- Experimenten op relatief kleine schaal met periodieke keuringen van woninginstallaties (APK voor woningen).
- Nieuwbouwwoningen en renovaties dienen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen te voldoen.
- Bij complexgewijze verkoop, voorwaarden stellen rondom de kwaliteit bij verkoop.



1. Inleiding

4.1 Betaalbaarheid

2. De Visie

4.2 Aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4.3 Middeninkomens: middeldure vrije sectorhuur

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

4.4 Duurzame woningen

6. Bijlagen

4.5 **Kwaliteit**



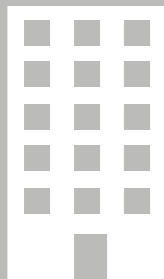
Maatregelen

- Een pilot met een APK voor woninginstallaties in het kwetsbare deel van de woningvoorraad.
- Creatieve oplossingen bieden voor onderhoudsvraagstukken van woningeigenaren met lage inkomens (bijvoorbeeld de renovatielening van de SVN).
- Inzet huurteam verbreden; vanuit huurders een kentering op de prijs/kwaliteitsverhouding bewerkstelligen.
- Bij renovatie kunnen verhuurders gezamenlijk bouwstromen opzetten. Dit kan zowel financieel als kwalitatief gezien zeer voordelig zijn.

Betrokken partijen

Corporaties, ontwikkelaars, eigenaars, uneto/VNI, verzekeraars.





1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen

5. Overige thema's



1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen

5.1 De koopsector

Doelen

Het faciliteren van een aanbod aan koopwoningen dat past bij zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte.

Trends en ontwikkeling

Utrecht blijft, na Amsterdam, de meest aantrekkelijke woongemeente volgens de ranglijst van 50 grote gemeenten op de woonaantrekkelijkheidsindex. De aanwezigheid van de universiteit, de goede bereikbaarheid van banen vanuit de gemeente en de nabijheid van natuurgebieden zorgen voor deze hoge positie op de ranglijst. De koopwoningmarkt lijkt zich in de Randstad, en ook in Utrecht, sneller te herstellen dan in de rest van Nederland. Als we kijken naar vier belangrijke kenmerken van de Utrechtse woningmarkt wordt dit bevestigd: er zijn meer transacties, de looptijd dat een woning te koop staat neemt af, de (mediane) koopsom stijgt weer en ook de prijs per m² stijgt licht. Het herstel is nog wel broos en risico's liggen er bij het algemeen economisch klimaat, verhoging van de rente en verdere aanscherping van de leenisen.

Voor starters in de koop hebben op dit moment een goede positie op de koopmarkt. Bij de doorstromer is er nog een grote groep die te maken heeft met een hypotheekschuld die hoger is dan de woningwaarde. Als de prijzen echter verder blijven stijgen, zal de restschuld kleiner worden, wat gunstig is voor de doorstromers. De positie van starters op de koopwoningmarkt zal dan echter weer moeilijker worden.

Richtingen

- Op de koopmarkt geven we de markt de ruimte, zodat vraag en aanbod een nieuw evenwicht kunnen vinden.
- Bij de nieuwbouw faciliteert de gemeente initiatiefnemers zo goed mogelijk, Er zal steeds gemonitord worden welke (deel)segmenten goed en minder goed lopen. Bij kwaliteitsproblemen in de bestaande voorraad zetten we in op het ondersteunen (pilot APK voor woninginstallaties, zie kwaliteit) en verleiden tot verbeteringen op het gebied van duurzaamheid (zie duurzaamheid).

Maatregelen

- Voldoende aanbod voor koopstarters van geschikte koopwoningen.
- In nieuwbouw monitoren van marktontwikkelingen en initiatiefnemers waarbij integrale quickscan positief uitpakt, faciliteren via snel UPP-traject (zie nieuwbouw)
- APK voor woninginstallaties verder ontwikkelen middels pilot(zie kwaliteit)
- Verduurzamen koopmarkt door verleiden eigenaren (zie duurzaamheid)



1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen

5.2 Nieuwbouw

Doelen

Met de nieuwbouwproductie een zo groot mogelijke bijdrage leveren aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen.

Trends en ontwikkeling

Op langere termijn is er een latente vraag en zijn er voldoende ontwikkelingslocaties om door te groeien naar [een stad van 400.000 inwoners](#). De crisis heeft ervoor gezorgd dat de afzetbaarheid van koopwoningen de laatste jaren minder is geweest. De markt trekt nu weer aan. Er wordt fors minder sociale huur geprogrammeerd door gebrek aan investeringsruimte bij corporaties. In het studentensegment en beleggershuursegment bestaat wel (groeierende) investeringsbereidheid.

De vraag naar alternatieve woonconcepten groeit als gevolg van een steeds groter palet aan doelgroepen. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe vormen van samenleven rondom zorg ([stadsgesprek-idee](#)), half zelfstandige appartementen voor jongeren ([stadsgesprek-idee](#)) of de vraag naar vergunningsvrij te bouwen.

Richtingen

- Een voldoende aanbod van woningbouwlocaties in de gemeente Utrecht.
- Ontwikkelingen op de woningmarkt worden gemonitord en goed afzetbaar programma wordt zoveel mogelijk gefaciliteerd, indien de quickscan naar programma, ruimtelijke afwegingen, verkeer, milieu, beheer, duurzaamheid en gezondheid positief uitpakt. We faciliteren door een snel UPP proces en beperkte



1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen

inhoudelijke richtlijnen en eisen. Kwaliteit en duurzaamheid blijft wel een onderdeel uitmaken van aanbestedingen van locaties en gronduitgiften. We gebruiken daarvoor de Omgevingswijzer.

- Het faciliteren gebeurt binnen het kader van de Nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht. Waar concurrentie tussen projecten dreigt op te treden blijven Grex-projecten de hoogste prioriteit hebben.
- Omwille van de differentiatie en leefbaarheid streven we naar een goede mix van verschillende typen en

segmenten per wijk. Per project of deelgebied wil de gemeente daarom een streefwaarde voor het aandeel sociale huur als uitgangspunt hanteren ([stadsgesprek-idee](#)). Indien uit onderzoek van de ontwikkelende partij blijkt dat bij Utrechtse corporaties of corporaties van buiten de stad geen investeringsbereidheid is, kan het programma worden verschoven richting middeldure huur en goedkope koop om de doelgroep van lage en middeninkomens te bedienen. Grondexploitaties worden behoedzaam

opgesteld, zodat er ruimte is voor het realiseren van de streefwaarde met betrekking tot de gewenste omvang van het aandeel sociale huur.

- Corporaties en ontwikkelaars streven naar meer vraaggerichte ontwikkeling door bijvoorbeeld meer casco oplevering en flexibele nieuwbouwconcepten. Dit is ook van belang om op langere termijn makkelijker woningen te kunnen aanpassen.
- Versobering of andere concepten voor financiering (o.a. beheer) van woningen, kunnen mogelijk de markt weer verder aanjagen. Meer seriematige productie en conceptueel bouwen kunnen ook leiden tot lagere bouwkosten.

Maatregelen

- Monitoren van marktontwikkelingen en initiatiefnemers van goed afzetbaar programma faciliteren met een snel UPP-traject, indien de integrale quickscan positief uitpakt.
- Per project of deelgebied onderzoek doen naar de gewenste streefwaarde van het aandeel sociale huur in het kader van een behoedzame grondexploitatie.
- Kwaliteit onderdeel laten uitmaken van aanbesteding locaties/gronduitgifte. Zie ook maatregel bij 4.3.

Betrokken partijen

Ontwikkelaars, beleggers, corporaties,



1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen

5.3 Wonen en Zorg verbonden

Doelen

- Voldoende woningen voor mensen met een functiebeperking, waaronder senioren, en woningen voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang en OGGZ
- Nieuwe bestemmingen voor leegkomend zorgvastgoed

Trends en ontwikkeling

Door de extramuralisering blijven mensen langer thuis wonen. De groep senioren is hierbij een belangrijke aandachtsgroep. De vraag en behoeften van deze groep zijn echter divers. De ene senior is heel lang

zelfredzaam en de andere krijgt eerder te maken met beperkingen. In algemene zin ontstaat er een grotere vraag naar levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en soms ook dagbesteding. Deze vraag manifesteert zich in verschillende marktsegmenten. Die diversiteit zal nog verder toenemen doordat er allerlei verschillende zorg- en samenleefverbanden zullen ontstaan ([stadsgesprek-idee](#)) als mensen de zorg meer zelf moeten gaan regelen. Dit levert ook nieuwe wensen op voor woningen en complexen. Domotica kan een veel grotere rol gaan spelen bij het zelfstandig thuis blijven wonen. Leegkomend intramuraal zorgvastgoed levert kansen op voor transformatie naar zelfstandig wonen.

Richtingen

- In het werkprogramma 'Wonen en zorg verbonden' zijn de richtingen en maatregelen opgenomen waaraan gewerkt wordt om vraag en aanbod van de levensloopgeschikte woningvoorraad en woonomgeving meer in evenwicht te brengen. De gemeente heeft een belangrijke rol op het gebied van kennisdelen om innovaties aan te wakkeren. ([stadsgesprek-idee](#))
- In het sociale huursegment wordt vooral ingezet op een andere woonruimteverdeling, omdat het op korte termijn lastig is om de voorraad op grote schaal aan te passen. Het is een zoektocht naar een nieuw logisch woonruimteverdeelsysteem met voldoende ruimte voor maatwerk ([stadsgesprek-idee](#)) om aan de diverse vraag te voldoen. Bij beleggers wordt wel ingezet op levens-



1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen

loopgeschikte nieuwbouw, eventueel in combinaties met zorg, omdat hier nog een tekort in te lopen is en het ook de uitstroom uit de sociale huur kan bevorderen. Voor markt van eigenaar-bewoners wordt geen specifiek beleid ontwikkeld. We gaan ervan uit dat zij voldoende middelen en netwerk hebben om hun eigen aanpassingen te realiseren of te verhuizen naar een geschiktere woning. Wel kan voorlichting hier een rol spelen. Ook ligt hier een koppeling met kwaliteitsverbetering en duurzaamheid voor de hand. Voor de nieuwe bestemmingen voor leegkomend zorgvastgoed wordt aangesloten bij het stedelijk plan voor intramurale zorg vanuit het Achmea-zorgkantoor.

Maatregelen

- Uitvoering van het programma 'Wonen en zorg verbonden'.
- Verandering van het woonruimteverdeelsysteem, door de labeling van seniorenwoningen met een 55plus-label te vervangen door een voorrangssysteem waarbij mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag voorrang krijgen. Eventueel kan voorrang op basis van leeftijd hierin ook nog een rol spelen.
- Beleggers verleiden tot nieuwbouw door ze te informeren over kansen op het gebied van marktpotentie en geschikte locaties (zie beleggershuur).



- Scan opstellen van mogelijk leegkomend zorgvastgoed en ontwikkelrichtingen op wijkniveau bespreken met eigenaren van zorgvastgoed in het kader van het stedelijk plan intramurale zorg.
- Monitoren van ontwikkelingen (zie ook onderdeel "transparantie en benchmarking").

Betrokken partijen

Corporaties, beleggers, U10, eigenaren zorgvastgoed, particuliere initiatiefnemers.

1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

Doelen

Het voorkomen van een sociale tweedeling in de stad langs lijnen van wijken en buurten.

Trends en ontwikkeling

De krachtwijken hebben zich afgelopen jaren positief ontwikkeld. Er is veel geïnvesteerd om deze wijken -waar sociale huurwoningen domineren- meer gedifferentieerd en leefbaar te maken. Ondanks deze inspanningen zijn de verschillen tussen wijken in Utrecht echter nog steeds groot.

De huidige ontwikkelingen lijken die bestaande verschillen te versterken: Het huur- en verkoopbeleid van corporaties kan ertoe leiden dat de inkomensverschillen tussen wijken in de komende jaren toenemen. Sociale huurwoningen die een hogere waarde hebben (WOZwaarde en/of op basis van het woningwaarderingstelsel) kunnen eenvoudiger worden verkocht of duurder worden verhuurd.

Corporaties hebben nog maar beperkte middelen om te investeren in nieuwbouw. Dit betekent dat het in nieuwe delen van de stad moeilijk zal zijn om een woningvoorraad te bouwen die naar prijs is gedifferentieerd.

Hiermee dreigen de bestaande verschillen tussen wijken te worden versterkt. Als gevolg van een meer strikte toewijzing is het voor huishoudens met een wat hoger inkomen niet meer mogelijk in te stromen in de sociale huurwoningvoorraad. Tegelijkertijd is de verwachting dat inkomensafhankelijke huurverhogingen op termijn zullen leiden tot een grotere uitstroom van goedkope "scheefwoners" uit de sociale huurwoningvoorraad. Dit kan in wijken met een weinig gedifferentieerde voorraad leiden tot meer inkomenssegregatie.

Daar waar differentiatie tussen wijken juist een positieve bijdrage levert, moeten verschillen tussen wijken juist gekoesterd worden. Bijvoorbeeld door het verhogen van de eigenheid van wijken en buurten en daarmee een breder palet aan woonmilieus realiseren. Zie hiervoor de [Nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht](#).





1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen



➤ Richtingen

- Het onderzoeken van methoden om in de meer aantrekkelijke wijken van de stad, duurdere huurwoningen een betere verhouding tussen inkomen en huur te realiseren. ([stadsgesprek-idee](#))
- Onderzoeken op welke manier en door welke partijen het mogelijk is om toch nieuwbouw van sociale huurwoningen te realiseren (in uitleggebieden).
- Samen met verhuurders kijken of het mogelijk is het verkoop- en huurbeleid zodanig in te richten dat de verschillen tussen wijken niet te groot worden.
- Bij de toewijzing van huurwoningen door de corporaties leefbaarheidsaspecten meenemen, zonder dit in de huisvestingsverordening te regelen.

📁 Maatregelen

- Afspraken maken met corporaties over experimenten met het beter in verhouding brengen van inkomen en huurprijs in de wijken met de hoogste WOZ-waarde.
- Het vergroten van de beleggershuur in de krachtwijken door nieuwbouw en of transformatie. Het verlagen van de onrendabele top door conceptueel bouwen, versobering van het programma van eisen, waardoor de kostprijs huur van een laagbouwwooning op een grootschalige locatie daalt naar €700,-

🤝 Betrokken partijen

Corporaties (Utrechtse plus andere) en particuliere verhuurders.

1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen

5.5 Doelgroepen starters en studenten

Doelen

- Voldoende geschikte woonruimte voor starters en studenten.
- Sturen op kwaliteit

Trends en ontwikkeling

Het huidige tekort aan studentenwoningen in Utrecht is 5.700. Relatief gezien heeft Utrecht de hoogste spanning op de kamermarkt van alle studentensteden. Dit is een afname ten opzichte van voorgaande jaren, maar nog steeds fors. De verwachting voor de komende jaren is een tekort dat varieert tussen 2.500 en 5.700 eenheden (o.a. afhankelijk van de gevolgen van het leenstelsel). Tussen 2010 en 2014 is het aantal kamers toegenomen met circa 2.578, waarvan 1.578 kamers via nieuwbouw, transformatie en splitsen en omzetten en 1.000 eenheden via tijdelijke verhuur in te slopen woningen. De planvoorraad / bouw tot en met 2019 omvat 3.943 eenheden.

Het aantal tijdelijke eenheden in sloopwoningen neemt de komende jaren af. In 2015 zal sprake zijn van 2.217 tijdelijke eenheden in sloopwoningen ten opzichte van 2.820 in 2014. Tussen 2010 en juli 2014 zijn er circa 200 nieuwe vergunningen verleend ten behoeve van het kamergewijs verhuren van reguliere woningen door particuliere kamerverhuurders (omzettingsvergunningen). Dat heeft geleid tot een toename van naar schatting 900 kamers in reguliere woningen. De investeringsbereidheid voor toekomstige nieuwbouw van studentenhuysvesting



lijkt iets af te gaan nemen omdat vraag en aanbod op termijn meer in evenwicht lijken te komen.

Momenteel is er veel aandacht voor de kwaliteit van de particuliere kamerverhuur (o.a. de inzet van het Huurteam Utrecht, aanpak huisjesmelkers). Het omzettingsbeleid wordt geëvalueerd en de resultaten van die evaluatie hebben invloed op de particuliere kamervoorraad.

Binnen de woonruimteverdeling is de positie van jongeren de laatste jaren verbeterd. Er gaan relatief meer woningen naar jongeren. Er zijn echter nog veel afgestudeerden die graag in Utrecht willen blijven wonen, maar moeite hebben met het vinden van geschikte woonruimte.

Richtingen

Binnen het Actieplan Studentenhuisvesting (ASU) verleggen we de focus van een aanjagende rol voor de gemeente naar een faciliterende rol, gericht op de realisatie van de projecten uit de planvoorraad. Ook betrekken we de particuliere kamerverhuur in de bestaande woningvoorraad bij het Actieplan. Daarbij speelt een koppeling met de evaluatie van het omzettingsbeleid en de aandacht voor kwaliteit van het aanbod (aanpak malafide verhuurders; inzet Huurteam t.b.v. onderhoud en betaalbaarheid; duurzaamheid; leefbaarheid; gezondheid). Voor starters blijven we het vergroten van geschikt aanbod via nieuwbouw en transformatie stimuleren.

1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen



Maatregelen

- Voortzetten van het Actieplan studentenhuisvesting (ASU):
 - 1 Focus op het realiseren van de projecten in de planvoorraad
Gezien de ontwikkelingen in vraag en aanbod, de focus verleggen naar de realisatie van de projecten uit de planvoorraad, met aandacht voor flexibele concepten. Dit maakt het mogelijk om de eenheden in de toekomst te kunnen gebruiken voor andere doelgroepen. Om de realisatie te bevorderen worden knelpunten in beeld gebracht en waar mogelijk weggenomen. Hierbij worden stakeholders betrokken.
 - 2 Particuliere kamerverhuur in de bestaande woningvoorraad betrekken bij het Actieplan Relatie met het omzettings- en bouwkundig woningsplitsingsbeleid. Aanpassen van het omzettingsbeleid en het bouwkundig woningsplitsingsbeleid naar aanleiding van wetswijzigingen en de aanbevelingen uit het evaluatieonderzoek waarbij leefbaarheid en schaarste worden gewogen.
- Sturen op kwaliteit van het aanbod: o.a. aanpak malafide verhuurders via inzet Huurteam (prijs en kwaliteit in overeenstemming brengen met de wettelijke eisen) en duurzaamheid; leefbaarheid; gezondheid. De gemeente heeft een faciliterende rol.
- Voortzetten van het Actieplan middeldure huur, waarmee het vergroten van het aanbod middeldure huurwoningen (€710,- en €900,-) wordt gestimuleerd. Zo kan wordt o.a. aanbod gecreëerd voor starters en kan doorstroming op gang komen vanuit kamers.
- Het Fonds Toevoegen Woonruimte inzetten als stimulant voor het toevoegen van zelfstandige betaalbare woonruimte via transformatie van niet-woningen naar woonruimte.

Betrokken partijen

Marktpartijen: beleggers (particulier en institutioneel), particuliere verhuurders, ontwikkelaars
Verhuurders: institutioneel en particulier
Vertegenwoordigers studenten
Regiogemeenten

1. Inleiding

5.1 De koopsector

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5. Overige onderwerpen

5.7 Zeggenschap

6. Bijlagen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

5.6 Doelgroepen statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

Doelen

- Het passend huisvesten van de statushouders (voormalige asielzoekers) die aan de stad Utrecht zijn toegewezen (taakstelling van het Rijk).
- Het passend huisvesten van de mensen die toe zijn aan zelfstandig wonen na verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang (met afbouwende ambulante begeleiding).

Trends en ontwikkeling

Het aantal statushouders groeit en daarmee ook de taakstelling die het Rijk de gemeente oplegt. Ook de uitstroom uit de MO zal naar verwachting de komende jaren toenemen vanwege de afbouw van het aantal plaatsen in de opvanginstellingen. Er is nog geen indicatie van de omvang van die extra vraag. Op dit moment is de afspraak dat 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen in de stad bestemd is voor de uitstroom uit de MO.

Beide doelgroepen zijn grotendeels aangewezen op kleinere, goedkope woningen. Dit aanbod wordt steeds schaarser, mede als gevolg van gestegen huurprijzen. De toegenomen vraag vanuit beide doelgroepen verhoogt de druk op dit segment van de Utrechtse woningmarkt. Daar komt bij dat op sommige locaties de sociale structuur te zwak is om deze kwetsbare doelgroepen te huisvesten. De Utrechtse corporaties dragen naar rato bij aan het huisvesten van statushouders en de uitstroom uit de MO.



Richtingen

- Vooral nog is de afspraak dat iedere gemeente de taakstelling voor statushouder moet halen. De gemeentelijke focus ligt daarbij op inzet van de corporaties, maar er moet ook gekeken worden naar andere aanbieders van woonruimte.

- Zorgen voor doorstroom uit kleine goedkope woningen zodat deze vrijkomen voor de doelgroep.
- Particuliere verhuurders en andere initiatiefnemers betrekken bij het huisvesten van deze doelgroepen.
- Tijdelijke woonruimte creëren voor statushouders die op gezinshereniging wachten.

1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 **Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)**

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen

- Verbouw leegstaand (zorg)vastgoed.
- Het verbouwen van leegstaand vastgoed
- Afspraken met andere gemeenten
- Bekijken of kandidaten uit beide doelgroepen in woongroepen kunnen worden gehuisvest.

Maatregelen

- In prestatieafspraken moet het aandeel van de corporaties vastgelegd worden.
- Doorstroming uit deze categorie woningen stimuleren door de bouw van middeldure huur (en goedkope koop).
- Afspraken maken met de regiogemeenten.

Betrokken partijen

Statushouders: Rijk, COA, Vluchtelingenwerk, corporaties.
Uitstroom MO: instellingen voor maatschappelijke opvang, corporaties, regiogemeenten.



1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5. Overige onderwerpen

5.7 Zeggenschap

6. Bijlagen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

5.7 Zeggenschap



Doelen

Het stimuleren en faciliteren van maximale mogelijke zeggenschap van woonconsumenten.

Trends en ontwikkeling

De vraag staat steeds meer centraal op de woningmarkt. Dit is het gevolg van de crisis én de wens van woonconsumenten voor meer zeggenschap over zijn/haar woning. Dat geldt vooral kopers, maar ook steeds meer voor huurders.

In de afgelopen jaren is in de koopsector geëxperimenteerd met nieuwe en andere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Vooral de ervaringen die in het project Veemarkt zijn opgedaan zijn waardevol gebleken. Ook in de huursector gaan stemmen op om huurders meer te betrekken bij mede-eigendom, beheer en onderhoud van complexen. Op verschillende plaatsen in Nederland wordt geëxperimenteerd met de wooncoöperatie; een tussenvorm tussen koop en huur. Momenteel wordt er landelijk gewerkt aan een wettelijke grondslag voor de wooncoöperatie. Dit vormt een belangrijke stimulans om ook in Utrecht met deze vernieuwende woonvorm aan de slag te gaan.

1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen



➤ Richtingen

- De gemeente stimuleert en faciliteert particulier opdrachtgeverschap (PO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Daarbij bouwen we voort op de positieve ervaringen met het experiment op de Veemarktlocatie.
- De gemeente stimuleert en faciliteert (diverse) vormen van medezeggenschap in de huursector, zoals initiatieven voor (diverse varianten) van een wooncoöperatie van huurders.

📁 Maatregelen

- Op korte termijn (2015) onderzoeken we op welke wijze we (experimentele) initiatieven in de huursector kunnen faciliteren (wooncoöperatie). De uitkomsten hiervan vormen naast de nieuwe wetgeving voor wooncoöperaties input voor de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties over zeggenschaps- en beheervormen van huurders.
- In de koopsector blijven we initiatieven van bewoners op het gebied van particulier opdrachtgeverschap stimuleren, in de vorm van vrije kaververkoop en kluswoningen op daartoe geschikte locaties.

🤝 Betrokken partijen

Woningcorporaties, ontwikkelaars, provincie Utrecht, initiatiefgroepen van bewoners.

1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 **Transparantie en benchmarking**

6. Bijlagen

5.8 Transparantie en benchmarking



Doelen

Het organiseren van een geregelde stroom aan informatie over de situatie op de Utrechtse woningmarkt als basis voor het regelmatig bijstellen van de woonvisie en de afspraken met partijen.

Trends en ontwikkeling

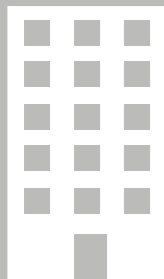
- De situatie op de Utrechtse woningmarkt is erg dynamisch waardoor de behoefte aan actuele cijfers groot is.
- De gemeente krijgt op grond van de gewijzigde Woningwet een meer aansturende rol binnen het woonbeleid.
- Corporaties moeten open zijn over hun investeringsbeslissingen.
- De prestaties van de gemeente en de corporaties moeten meer worden afgezet tegen de geleverde prestaties elders in het land en tussen Utrechtse corporaties onderling.

Maatregelen

Het jaarlijks aanbieden van een monitor wonen aan de gemeenteraad. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op landelijke formats van benchmarks Aedes, Woonautoriteit/CFV. Dit betreft met name de sociale huursector. Voor nieuwbouw/koopwoningen wordt aangesloten bij rapportage programma Stedelijke Herontwikkeling. Bij Studentenhuisvesting en Middeldure huur wordt aangesloten bij de rapportages van respectievelijke actieplannen.

Betrokken partijen

Woningcorporaties en marktpartijen



1. Inleiding

5.1 De koopsector

5.6 Doelgroepen: statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)

2. De Visie

5.2 Nieuwbouw

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

5.3 Wonen en Zorg verbonden

4. Prioriteiten

5.4 Differentiatie: De ongedeelde stad

5.7 Zeggenschap

5. Overige onderwerpen

5.5 Doelgroepen: starters en studenten

5.8 Transparantie en benchmarking

6. Bijlagen

Bijlages



Bijlage 1: Begrippenlijst

Aftoppingsgrens Huurprijsgrens op grond van de Wet op de Huurtoeslag. Boven deze huurprijsgrens wordt er nog maar een zeer beperkt deel van de huur gesubsidiëerd. De woningvoorraad onder deze huurprijsgrens is de kernvoorraad. De grens ligt in 2015 op € 618,-

EPC Energie Prestatie Coëfficiënt. Een getal waarmee de energiezuinigheid van een woning wordt uitgedrukt.

Huurtoeslagdoelgroep Zie primaire doelgroep.

Kernvoorraad De voorraad sociale huurwoningen met een rekenhuur lager dan de tweede aftoppingsgrens conform de Wet op de Huurtoeslag.

Primaire doelgroep Huishoudens met een inkomen onder de maximale inkomensgrenzen van de huurtoeslag::

Tabel: Maximale inkomensgrenzen huurtoeslag (2015)

Huishoudens	Maximale inkomen (bruto per jaar)
eenpersoons	21.900
meerpersoons	29.000
eenpersoonsouderen	21.950
meerpersoonsouderen	29.825

Deze huishoudens kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Rekenhuur De huur die subsidiabel is op grond van de Wet op de Huurtoeslag. Dit is de kale huur vermeerderd met de het subsidiabel deel van de servicekosten.

Secundaire doelgroep Huishoudens met een inkomen tussen de maximale inkomensgrenzen van de huurtoeslag (zie primaire doelgroep) en de maximale inkomensgrens voor toewijzing sociale huurwoningen van corporaties: €34.911 (2015).

SER Sociale Economische Raad

Sociale huurwoning Huurwoning met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens conform de Wet op de Huurtoeslag. In 2015 ligt deze huurprijsgrens op € 711,-

Verhuurdersheffing Heffing op de verhuur van sociale huurwoningen. Het tarief van de heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de huurwoning. In de Utrechtse praktijk bedraagt de hoogte ongeveer 20% van de huuropbrengsten van een woning. Dit bedrag moet de verhuurder jaarlijks afstaan aan het Rijk.

Bijlage 2: Analyse benodigde voorraad sociale huurwoningen:

De gemeente en de Stuw-corporaties zijn overeengekomen om bij de berekening van de woningbehoefte uit te gaan van het Socrates-model |van bureau ABF. Dit model berekent woningbehoefte, inkomensontwikkeling en verwachte ontwikkelingen in de woningvoorraad. De precieze aannames en uitgangspunten die in dit model worden gehanteerd zijn opgenomen in [bijlage 1](#) bij deze notitie.

Utrecht is een krachtige en welvarende stad. De woningbehoefte in Utrecht zal mede hierdoor de komende jaren verder toenemen. Dit geldt ook voor behoefte aan betaalbare huisvesting. Op basis van dit model en de inschatting van de ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van de opgave van de corporaties is het tekort aan sociale huurwoningen in Utrecht berekend. Zie hiervoor de tabel. De volledige berekening is opgenomen in [bijlage 2 bij](#) deze notitie.

Tabel 1:

Ontwikkeling doelgroep in de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen				
	2014	2016	2019	Hoe komen we eraan?
0. Totale woningvoorraad	137.272	139.705	144.364	Socrates
1. Doelgroep <34.911	64.164	66.794	70.186	Socrates
2. Totaal sociale voorraad	53.045	51.880	49.851	Opgave corporaties en aanname voor particuliere huursector
3. Aantal goedkope scheefwoners	14.322	13.281	11.715	Aanname op basis van extrapolatie
4. Doelgroep <34.911 in sociale huurwoningvoorraad	38.723	38.599	38.136	Berekend
5. Doelgroep <34.910 buiten sociale huurwoningvoorraad	25.441	28.195	32.050	Berekend
6. Doelgroep < 34.911 in koopwoning	18.290	20.209	22.533	Socrates
7. Deel van de doelgroep dat in de voorraad wil/moet wonen	40.197	40.718	42.108	Socrates
8. Tekort	-1.474	-2.119	-3.972	Berekend

Bron: ABF, Stuw, WoON2012

Regelsgewijze toelichting

- Het betreft hier de totale doelgroep van de sociale huur, zoals gebaseerd op de inkomensnorm in het kader van de staatssteunregeling. Corporaties moeten minimaal 90% van hun vrijkomende woningen aan deze groep toewijzen. Deze groep stijgt in het model van ABF zowel absoluut als relatief.
- De totale voorraad sociale huurwoningen bestaat uit alle zelfstandige huurwoningen met een huurprijs van minder dan € 711 (grens per 1 jan. 2015). Hieronder vallen corporatiewoningen, maar ook particuliere huurwoningen. De corporaties hebben hun verwachte voorraadontwikkeling tot 2019 opgegeven en voor de particuliere huurwoningvoorraad is uitgegaan van een afname van 300 woningen per jaar. Dit naar aanleiding van de afname van de voorraad tussen 2009 en 2012 die op grond van Woon-onderzoek is berekend. In tabel:

Voorraad op basis opgave corporaties en aanname voor particuliere huurwoningenuur

	2014	2016	2019
Voorraad zelfstandige woningen corporaties	44.875	44.310	43.181
Voorraad zelfstandige woningen particuliere huur	8.170	7.570	6.670
Totaal sociale voorraad	53.045	51.880	49.851
Aandeel corporatiewoningen	85%	85%	87%

- Het aandeel huishoudens met een inkomen boven de € 34.911 dat in een sociale huurwoning woont, de goedkope scheefwoners, is momenteel 27%. Dit zijn "scheefwoners". Dit percentage kan worden genuanceerd op basis van de Nibudnormen. Zie hiervoor [bijlage 3](#) bij deze notitie. Als men hiermee rekening houdt dan is de daadwerkelijke goedkope scheefheid 21%.

Scheefwoners op grond van grens €34.911	2014
Totaal aantal scheefwoners (27%)	14.322
Aantal scheefwoners conform Nibud-normen (21%)	11.139
Aantal > 34.911 dat wel een beroep moet doen op de sociale huurwoningvoorraad conform Nibud-normen (6%)	3.183

In de berekening van de benodigde voorraad wordt echter de officiële definitie van scheefheid gebruikt. In het Socratesmodel wordt echter wel met de financiële mogelijkheden van de verschillende doelgroepen rekening gehouden.

In tabel 1 wordt uitgegaan van een afname van de scheefheid van de huidige 27% naar 24% in 2019. Dit betekent dat in de komende 5 jaar jaarlijks netto iets meer dan 500 huishoudens uit de voorraad uitstromen. Er is wel nog steeds "scheve instroom". Deze is bij corporaties beperkt als gevolg van de staatssteunregeling.

- Het aantal doelgroepshuishoudens dat in een sociale huurwoning woont. Dit wordt berekend door van de totale sociale huurwoningenvoorraad het aantal scheefwoners af te trekken (2-3).
- Door van de totale doelgroep het aantal doelgroepshuishoudens af te trekken dat in de sociale huurwoningvoorraad (1-4) woont, krijgen we het deel van de doelgroep dat buiten de sociale huurwoningvoorraad woont.
- Van de doelgroep woont een deel in een koopwoning. De groep groeit ook in de komende jaren. We gaan ervan uit dat deze groep dit niet noodgedwongen doet.
- Op basis van het Socratesmodel kan worden berekend welk deel van de doelgroep in de sociale huurwoningvoorraad wil of moet wonen. Hierbij is niet alleen gekeken naar de woonwens, maar ook naar de mogelijkheden die mensen hebben op basis van inkomen en het huidige beleid.
- Het tekort wordt berekend door van de vraag (7), het aantal huishoudens dat in een sociale huurwoning woont (4) af te trekken. Het blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen niet groot genoeg is voor de doelgroep. Er is hierdoor momenteel een groep van 1.474 huishoudens die niet in een sociale huurwoning kan wonen, terwijl ze dit wel willen c.q. moeten. Tot 2019 stijgt deze groep tot 3.972 huishoudens. Als we aan deze vraag tegemoet willen komen moeten er tot 2019 jaarlijks netto bijna 800 sociale huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd.

In de onderstaande tabel is een vergelijkbare berekening gemaakt voor slechts een deel van de doelgroep, namelijk de huurtoeslagdoelgroep. Dit zijn de huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. De conclusie is dat er tot 2019 jaarlijks netto meer dan 900 woningen onder de tweede aftoppingsgrens aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in 2019 41% van de voorraad huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens wordt bewoond door huishoudens die niet tot de huurtoeslagdoelgroep behoren, momenteel is dat 45%. Onder deze 45% bevinden zich echter zo'n 10.000 huishoudens met een jaarinkomen onder de € 34.911. Gezinnen met een dergelijk inkomen zijn vaak wel degelijk aangewezen op een woning onder de tweede aftoppingsgrens. Zie hiervoor tabel 6 uit de [bijlage](#).

Conclusie

De doelgroep groeit en de voorraad neemt af, hierdoor neemt het tekort jaarlijks toe. In de periode 2014-2019 zullen, zonder het toevoegen van extra woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens, 2.400 extra huishoudens geconfronteerd worden met te hoge woonlasten. De verwachte gevolgen van dit tekort zijn dat voor een deel van de Utrechtse huishoudens de woonlasten zullen gaan stijgen.

Tabel 2

Ontwikkeling huurtoeslagdoelgroep in de voorraad sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens				
	2014	2016	2019	Hoe komen we eraan?
Huurtoeslagdoelgroep	38.050	39.610	41.621	Socrates
Voorraad onder 2 ^e aftoppingsgrens	42.905	40.087	34.751	Opgave corporaties en aanneme voor particuliere huursektor
Aantal huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens in de voorraad	19.307	17.318	14.074	Aanneme
Huurtoeslagdoelgroep in sociale voorraad onder de 2 ^e aftoppingsgrens	23.598	22.769	20.677	Berekend
Huurtoeslagdoelgroep met huur boven de tweede Aftoppingsgrens	14.452	16.841	20.944	Berekend
Deel van de huurtoeslagdoelgroep dat in de voorraad onder de tweede aftoppingsgrens wil/moet wonen	25.760	24.890	25.011	Socrates
Tekort	2.163	2.120	4.335	Berekend

Bron: ABF, Stuw, WoON2012



Bijlage 3: Woonvisie 2010-2019: “Wonen in een sterke stad”

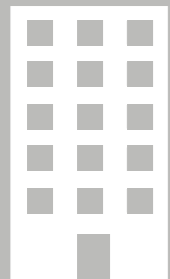
De huidige woonvisie loopt van 2010 tot en met 2019.

De speerpunten van deze visie zijn:

1. Kwantiteit: zoveel mogelijk verminderen van de druk op de woningmarkt: Productie van 26.300 woningen in 2010-2019.
2. Binnenstedelijk bouwen met hoge kwaliteit
3. Doorstroming/toegankelijkheid en doelgroepen
4. Kwaliteit van de woningvoorraad
5. Stad van Kennis en Cultuur

Aan deze speerpunten zijn destijds een aantal doelen gehangen die voor een groot deel ook in de prestatieafspraken terecht zijn gekomen. De voortgang van deze doelen wordt voor een belangrijk deel gemonitord in het kader van de Voortgangsrapportage Bouwen aan de Stad.

Er is een analyse uitgevoerd op alle Woonvisies die in 2013 in Nederland zijn verschenen. De thema's die in de woonvisies naar voren komen zijn Betaalbaarheid/ stijging van de huren / liberalisering; Duurzaamheid/ duurzaam wonen; Zorg en wonen. (vergrijzing en extramuralisering); Woonwensen van consumenten (meer vraaggestuurd); Nieuwbouw, kwaliteit boven kwantiteit



Woonvisie



1. Inleiding

2. De Visie

3. Situatie op de Utrechtse woningmarkt

4. Prioriteiten

5. Overige onderwerpen

6. Bijlagen

Colofon

Uitgave
Gemeente Utrecht

Vormgeving DDK, Utrecht
Foto's Robert Oosterbroek, Marnix Schmidt,
Sietse Brouwer, Caro Bonink,
Yvon van Megen
Datum April 2015