

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Erik Werner	Datum	24 februari 2026
E-mail	Erik.werner@utrecht.nl	Kenmerk	34051232
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Eindrapportage Realisatie sociale huisvesting
Bijlage(n)	5, waarvan 1 geheim	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting, Ruimtelijke ontwikkeling, Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Dit is de eindrapportage van het programma realisatie sociale huisvesting. Het programma wordt hiermee afgerond. Destijds is het programma opgestart om invulling te geven aan [motie 2023/110 Doen wat we moeten doen](#), die we met deze eindrapportage als afgedaan beschouwen. Over de voortgang van het [Uitvoeringsprogramma realisatie sociale huisvesting](#), dat is vastgesteld op 16 april 2024, bent u periodiek via voortgangsrapportages geïnformeerd. Na deze eindrapportage blijft u geïnformeerd via de uitvoering van de beleidsnota Wonen en de rapportages die daar op plaats vinden en door te sturen op woningbouw bij de gebiedsontwikkeling via de MPR-rapportages. Voor huisvesting doelgroepen bent u in positie via de monitor.

Geheimhouding

We hebben op bijlage 1 'Locatielijst tijdelijk wonen - december 2025 - geheim' 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. Deze locatielijst wordt meerjarig gebruikt voor gemeentelijke planvorming. Locaties op deze lijst kunnen meerjarig in beeld zijn als kansrijke locatie zonder dat daarop concrete vervolgstappen worden gemaakt. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen, onderhandelingsmogelijkheden, wisseling van eigenaar of nieuwe bestuurlijke keuzen of beschikbare budgetten, kan een locatie en het gesprek daarover actueel worden of juist verminderen. Bij deze locaties is het belangrijk zorgvuldig te handelen en is het een delicaat proces met aandacht voor maatschappelijke impact, zorgvuldige communicatie en mogelijke effecten op de marktwerking. Openbaarmaking van deze bijlage kan lopende of toekomstige onderhandelingen met partijen negatief beïnvloeden, zorgvuldige communicatie doorkruisen doordat omwonenden en belanghebbenden voortijdig op de hoogte zijn van een mogelijke locatiekeuze en kan leiden tot onnodige maatschappelijk onrust.

Behoeftte aan sociale woningen

In Utrecht blijft de vraag naar woningen hoog, zowel voor reguliere woningzoekenden als voor kwetsbare doelgroepen. In de rapportage van september schetsten wij u het dilemma om te komen tot een evenwichtige verdeling van de beschikbare woonruimte. We informeerden u over de consequenties van het tekort aan passende woonplekken en over lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen.

Voor de verdeling van beschikbare woonruimte aan kwetsbare groepen werken we samen met partners (corporaties, zorg- en welzijnspartijen) in een jaarcyclus, waarin vraag en aanbod wordt samengebracht. Vervolgens is het binnen deze samenwerking de rol van de gemeente om tot een rechtvaardige verdeling van de schaarse woonplekken te komen. Dit mondt uit in het Verdeelbesluit. Wij informeren u jaarlijks aan het begin van het jaar over de inhoud van het verdeelbesluit. Gedurende het jaar kunt u via het dashboard Monitor huisvesting kwetsbare doelgroepen ([Monitor Wonen - Thuis voor iedereen - Utrecht](#)) de voortgang zien op het huisvesten van kwetsbare en bijzondere doelgroepen.

Algemeen beeld programma

Het programma heeft zich gericht op het realiseren van sociale huisvesting via vijf invalshoeken (treden). Hieronder wordt per trede en per toegezegde inspanning vanuit het uitvoeringsprogramma, de voortgang in de tweede helft van 2025 weergegeven.

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.

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
<i>Algemeen: harde/zachte voorraad</i> In het MPR rapporteren we over de woningbouwproductie (peildatum februari 2025). 35% van de harde plancapaciteit conform definitie gemeente Utrecht (minimaal een intentiedocument vastgesteld) tot 2040 is sociale huur. 5% van de plancapaciteit zijn onzelfstandige studentenwoningen. In 2025 verwachten we 345 sociale huurwoningen op te leveren en in 2026 circa 1.500. Daarnaast verwachten we dat er in 2026 380 onzelfstandige studentenwoningen worden opgeleverd. In 2025 verwachten we tot circa 1.350 sociale huurwoningen in aanbouw te nemen en in 2026 circa 1.200 (inclusief 40% planuitval). Als we het aantal in 2025 niet halen, dan schuiven deze door naar 2026. Dit betreffen projecten die net wel/net niet in december nog in aanbouw kunnen gaan. Het betreft in 2025 allemaal permanente woningen, in 2026 verwachten we ook weer tijdelijke woningen in aanbouw te nemen als onderdeel van reguliere gebiedsontwikkeling. De bruto plannen (excl. planuitval en incl. tijdelijk wonen) tellen op tot circa 2.000 sociale huurwoningen. Zie voor een toelichting de Peilstok 2025. Het MPR 2026 rapporteert de definitieve cijfers over 2025 en de nieuwe prognose voor de komende jaren. Vanaf 2027 stijgt het aantal opleveringen mede door de Utrechtse aanpak. Projecten als Smakkelaarsveld en Merwede uit de Utrechtse aanpak zijn inmiddels in aanbouw en leiden vanaf 2027 tot een stijging in opleveringen. Ook zijn er projecten gericht op het gemengd woonconcept, waaronder De Majoor en Bloei030. Het leidt tot een toename in bouwproductie. Ook zijn er verschillende bestemmingsplannen onherroepelijk geworden, zoals Merwede, Papendorp en	

Groenewoud, waardoor de komende jaren meer woningen in aanbouw kunnen gaan. Veel van deze gebieden leveren pas vanaf 2028 tot een toename in opgeleverde woningen.

Beschikbare subsidies vanuit het Rijk en de provincie zoveel mogelijk benutten om projecten financieel te ondersteunen

Het Rijk heeft in 2025 twee regelingen lopen waarbij er specifiek subsidie aangevraagd kan worden voor versnelling van woningbouw; dit is de Woningbouwimpuls (WBI) en Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). Binnen de RHA zijn twee budgetten beschikbaar, namelijk één voor studenthuisvesting en één voor reguliere Aandachtsgroepen binnen sociale huur. We hebben in totaal 5 miljoen euro toegekend gekregen. Daarvan is circa 2,6 miljoen euro voor onzelfstandige studentenhuisvesting in de SSH projecten Livingstonelaan (202 onzelfstandige eenheden in een project met in totaal 694 studentenwoningen) en Archimedeskwartier (subsidie voor 86 van de 600 onzelfstandige eenheden). We zetten ons in voor aanvullende subsidies voor onzelfstandige studentenhuisvesting om ook een bijdrage te ontvangen voor de SSH voor de realisatie van de andere onzelfstandige eenheden in het Archimedeskwartier en voor andere projecten. De overige 2,4 miljoen euro is voor 268 sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen in projecten van Portaal, Woonin en Bo-Ex in Merwede en Terwijde. Dit betreft de 30% die bedoeld is voor aandachtsgroepen in deze projecten. Dat betekent dat in deze projecten in totaal bijna 900 sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

- Woningbouw Impuls Regeling (WBI) aanvragen

De WBI subsidie is gericht op het dekken van het publieke tekort op woningbouw-ontwikkelingen. In 2024 hebben 3 nieuwe projecten WBI gekregen (Beurskwartier, Galgenwaard en Zuilen Vecht). In deze projecten gaan naar verwachting in 2026/2027 de eerste woningen in aanbouw. In 2025 is een WBI van 2,4 miljoen euro toegekend voor het Pieter Baan Centrum en de Koningsweg. Vanaf 2026 is er weer jaarlijks de mogelijkheid om aanvragen in te dienen voor de WBI en zijn we voornemens om nieuwe aanvragen in te dienen.

- Startbouw Impuls

Alle 8 projecten die de Startbouwimpuls hebben ontvangen zijn in 2024 en 2025 gestart met de bouw. Dit zijn in totaal 1.871 woningen waarvan 1.397 betaalbare woningen. Dit zijn de volgende projecten:

New Roots – fase 2	97	57
Lomanlaan	215	215
Bloei030	264	253
Wisselspoor – Bouwveld 6	70	70
Gansstraat 143-147	45	23
Oudenoord	52	52
Familistère	145	122
Merwede Blok B1A en Blok 2A	983	605
Totaal	1871	1397

Doorzetten en professionaliseren van de Utrechtse Aanpak in 2024 + 2025 (jaarlijks circa 3 tranches)

Met de door de Raad aangenomen besluiten 5^e tranche, is er actie ondernomen om de realisatie van 1.813 sociale woningen (44%) en 1.103 woningen in het middensegment (19% middenhuur en 8% betaalbare koop) te versnellen. Momenteel wordt binnen de projecten geïnventariseerd welke knelpunten er zijn die mogelijk meegenomen worden in een 6^e tranche. Er is nog geen planning voor de 6^e tranche. De [quick-scan](#) over de Utrechtse aanpak is in november 2025 aan de raad verzonden en in Q1 2026 volgt de evaluatie van de Utrechtse aanpak.

Totalen Utrechtse aanpak tot en met 5^e tranche:

Tranche	Sociaal	Midden	Vrij	Totaal
1	960	612	1.186	2.758
2	1.425	873	962	3.260
3	107	58	-	165
4	618	421	143	1.182
5	1813	1103	1175	4091
Totaal	4.923	3.067	3.466	11.456
% segment	43%	27%	30%	

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 richtte zich op de korte en middellange termijn en daarmee met name op projecten die voor 2028 aanvingen.

In de 5e tranche kwam er ook meer focus op woningbouw in en na 2028. De realisatie van grote projecten zoals de hoogbouwkavel MARK en Archimedeskwartier starten naar verwachting wel in 2027-2028, maar hebben een langere doorlooptijd. Met bestemmingsplannen (in wording) in Papendorp, Groenewoud, Beurskwartier en Merwedekanaalzone Deelgebied 6 - Fase 1, hebben we meerdere grote ontwikkelingen die doorlopen na 2028 en voor significante woningbouwaantallen zorgen. Pas vanaf 2030 voorzien we dat de huidige harde planvoorraad aangevuld moet worden met nieuwe projecten om circa 3.000 woningen per jaar te realiseren om te kunnen voldoen aan de huisvesting van de groeiende stad ([Regionale ontwikkelingen en ruimtegebruik | Welvaart en leefomgeving 2025](#)). Dit is over 5 jaar, maar we inventariseren nu al waar de focus moet liggen om ook na 2030 de woningproductie op peil te kunnen houden wanneer de vraag naar woonruimte in de stad aan blijft houden.

In het volkshuisvestelijk akkoord zijn afspraken gemaakt over nettogroei van de woningvoorraad, waardoor per saldo ieder jaar sprake is van toevoegen van woningen. Ook biedt het akkoord afspraken via de anterieure overeenkomst waarmee uniforme afspraken zijn vastgelegd. Beiden helpen de woningbouwproductie te versnellen door duidelijke afspraken in de samenwerking tussen corporaties en gemeente.

In 2025 zijn we begonnen met de 'fast track', waarin we projecten gericht proberen te versnellen. In de komende jaren onderzoeken we de mogelijkheden om dit voor meer projecten te doen, afhankelijk van het succes dat met de aanpak geboekt wordt. Nieuwe projecten in deze aanpak zullen vooral na 2028 leiden tot de start bouw van nieuwe woningen.

Trede 2 Regio

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

Inspanning en stand van zaken	Status
<i>Opstellen van gerichte samenwerkingsstrategie en integrale samenwerkingsagenda vanuit analyse mogelijkheden samenwerking met regiogemeenten en provincie</i> Ondanks dat het niet alle gemeenten lukt om direct voldoende betaalbare woningen toe te voegen is deze ambitie wel in alle woonvisies/lokaal beleid vastgelegd. Samen met de woondealpartners (Rijk, provincie, U10-gemeenten) monitoren we de planvoorraad. Jaarlijks bespreken we met de gemeenten de voortgang en delen we kennis om betaalbare woningbouw te versnellen en op elkaar af te stemmen. Wanneer de Wet Regie wordt aangenomen zal de provincie een volkshuisvestelijk programma opstellen en sturen op regionale afspraken t.b.v. 67% betaalbaar en 30% sociaal in de niveaubouw. Afhankelijk van de definitieve wet en het bijbehorende Besluit kwaliteit leefomgeving, maken we regionaal aanvullende afspraken over betaalbaarheid.	
<i>Huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen strategie verbinden met Woonzorgvisie</i> Vooruitlopend op de wet regie op de volkshuisvesting is er de afgelopen jaren gewerkt aan het maken van regionale afspraken met betrekking tot een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen en aandachtsgroepen over gemeenten. Onder leiding van Companen en in opdracht van de Provincie Utrecht heeft een woonzorgbehoefteonderzoek plaatsgevonden. Dit heeft vervolgens tot het afsprakenkader ouderen en het afsprakenkader aandachtsgroepen geleid. Deze fair share afspraken zijn in 2024 vastgesteld aan de bestuurstafel Gezonde Woon- en Leefomgeving (GWL). Deze afspraken zijn een belangrijke eerste stap. Tegelijkertijd zien we dat het nog niet alle gemeenten lukt om zich aan deze afspraken te houden en worden via de bestuurstafel GWL gesprekken gevoerd met gemeenten hoe hierop te versnellen. Het aanscherpen en monitoren van de afspraken vraagt onze blijvende inzet. Verder voert de provincie een woonbehoefteonderzoek uit ter voorbereiding op haar volkshuisvestingsprogramma. Hierin wordt de doelgroep woonwagengebrouwen meegenomen.	

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
De Beleidsnota Wonen is vastgesteld en daarbij is motie M277 Maak een programma Beter Benutten Bestaande Bouw (4xB) aangenomen. Gevraagd wordt om ook na 2025 een apart programma 'Beter Benutten Bestaande Bouw' (4xB) op te stellen met duidelijke effectindicatoren voor lange en korte termijn doelen. De raad ontvangt in Q2 2026 een raadsinformatiebrief waarin wordt aangegeven hoe dit vormgegeven kan worden en wat nodig is voor de uitvoering van een nieuwe aanpak. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een tweejarig programma samen met een aantal koplopergemeenten om praktijkervaring op te doen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Hoe kunnen we gebiedsgericht de bestaande ruimte beter benutten? En hieruit lessen trekken om de tips en ervaringen breder in Nederland te delen, bijvoorbeeld met een handreiking. Gemeente Utrecht is een van de koplopergemeenten. Maandag 8 oktober, tijdens de Dag van de Volkshuisvesting, was het aftrapmoment met demissionair minister Mona Keijzer.	
Doorstroming	
<i>Voorstel aanpassing huisvestingsverordening Voorrang Van Groot naar Beter hoger in Rangorde.</i> Met de Van-groot-naar-beter (VGNB) regeling willen we meer mensen in de gelegenheid stellen om passend te wonen. Daarnaast willen we doorstroming stimuleren door met dit experiment een hogere voorrang te geven in de sociale huursector. Het gaat om huishoudens die voorrang krijgen op woonruimten met maximaal drie kamers wanneer zij een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten. We willen vooral senioren in grote woningen zo laten verhuizen naar een kleinere, passendere woning. Het experiment is in werking getreden op 1 augustus 2024 en mocht één jaar duren. Dat jaar is inmiddels voorbij. Hieronder delen wij de evaluatie van het experiment. Het jaar voor het experiment (augustus 2023 tot en met juli 2024) zijn er 116 woningen op basis van VGNB toegewezen. Dat is 4,4% van het totaal aantal toewijzingen in die periode. Het jaar van het experiment (augustus 2024 tot en met juli 2025) zijn er 161 woningen op basis van VGNB toegewezen (5,2% van het totaal aantal toewijzingen in die periode). Zowel absoluut als relatief heeft het experiment dus een positief resultaat. Van belang is dat het effect van het experiment samenhangt met andere maatregelen die we hebben ingezet om doorstroming te stimuleren. Zo hebben we eind 2024 een verhuispremie gegeven aan huurders die gebruik maken van de Van Groot naar Beter regeling of verhuizen naar een seniorenwoning. Het is het dan ook lastig harde conclusies te trekken over specifiek de hogere voorrang. De stijging van het aantal toewijzingen VGNB komt namelijk ook door de verhuispremie en de verhuisadviseur. Uit de evaluatie blijkt dat andere woningzoekenden en starters geen lagere kans hadden om een woning te vinden. Omdat bij het experiment de voorrang hoger stond dan de zelfzoekurgenten en mensen met een indicatie fysieke beperking, is ook gekeken of de wachttijd van deze doelgroepen is toegenomen. Dat blijkt niet het geval te zijn. Verklaring hiervoor is dat de doorstromers ook sociale huurwoningen achterlaten die weer bewoont kunnen worden door woningzoekenden van de wachtlijst. Er zijn dus meer verhuisbewegingen gerealiseerd waardoor woningzoekenden wel passender zijn gaan wonen, maar niet langer hebben moeten wachten op een woning. We concluderen dan ook dat het experiment succesvol is geweest en dat VGNB definitief hoger in de rangorde zou kunnen worden geplaatst. Echter loopt op dit moment het project “heroriëntatie op het woonruimteverdelingssysteem” zoals vastgelegd in de Beleidsnota Wonen. Of het experiment	

definitief in de regionaal afgestemde Huisvestingsverordening wordt verwerkt laten we dan ook afhangen van de uitkomsten van het project. Het raadsvoorstel voor de Huisvestingsverordening ontvangt de raad naar verwachting in Q1 2027.

Overige maatregelen: doorstromingsonderzoek (o.a. verhuiskostenvergoeding, woonadviseur Ouderen 55+).

Een aantal maatregelen uit het doorstromingsonderzoek is doorgevoerd:

- Pilot verhuispremie: De pilot is afgerond. Van september 2024 tot begin 2025 was het mogelijk om bij de gemeente verhuispremie aan te vragen. In totaal zijn er 56 verhuispremies toegekend en dus ook 56 huishoudens doorgestroomd. In juni 2025 heeft de raad de [evaluatie van de verhuispremie](#) ontvangen.
- Woonadviseur Ouderen 55+: Sinds december 2023 is de Woonadviseur Ouderen 55+ werkzaam in Utrecht. Vanuit gezamenlijk opdrachtgeverschap tussen de gemeente en de STUW, helpt de Woonadviseur laagdrempelig Utrechters van 55 jaar en ouder gratis met hun woonvragen van nu en in de toekomst.
- Informatie/bewustwordingscampagne: De campagne is afgerond. Vanaf Q4 2024 is 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 werden ouderen geïnformeerd over de (doorstroom)regelingen en de beschikbaarheid van een woonadviseur.

Buurtvoorrang organiseren voor ouderen, jongeren en doorstromers

In 2024 is buurtvoorrang ingesteld in de Huisvestingsverordening. Via de raadsbrief [Invulling buurtvoorrang voor senioren- en jongerenwoonruimte](#) bent u hierover 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, omdat buurtbewoners vooral interesse hebben in de nieuwbouwprojecten én omdat het administratief makkelijker toe te wijzen is. In 2024 waren er 20 toewijzingen in de projecten Befu, Ensemble (Johan Wagenaarkade) en de Tenor (Omloop/Laan van Chartreuse). In 2025 zijn tot nu toe 3 toewijzingen via buurtvoorrang, omdat er minder nieuwbouw is opgeleverd. Buurtvoorrang blijven we, onveranderd, via de Huisvestingsverordening aanbieden als mogelijkheden van doorstroming binnen de sociale huur.

Woningdelen

Woningdelen/hospitaverhuur bij corporaties stimuleren

Het stimuleren van woningdelen heeft door inzet van dit programma - in samenwerking met de corporaties - een goede start gehad. Er zijn tientallen onzelfstandige woonplekken gerealiseerd door de corporaties. Zoals de pilot woningdelen voor leraren in Overvecht, zacht splitsen van woningen met friendscontracten door Portaal en de tijdelijke kamers voor jongeren uit de zorg aan de Otterspoorlaan.

Een vaste werkgroep met medewerkers van de gemeente en vanuit de Utrechtse corporaties blijft actief werken aan het verder oplossen van belemmeringen voor woningdelen van sociale huurwoningen. Het toewijzen van woningdelen aan woningzoekenden is grotendeels handwerk en gaat nog niet geautomatiseerd (m.u.v. SSH). Zowel de vastgoedsystemen en de toewijssystemen van de reguliere corporaties als regelgeving, zijn ingericht op zelfstandige woonruimten en niet op onzelfstandige woonruimte en dus op woningdelen. Dit speelt niet alleen bij de corporaties in Utrecht, maar landelijk bij alle corporaties die geen onzelfstandige woonruimte aanboden. Momenteel nemen we als gemeente deel aan een landelijke verkenning welke mogelijkheden er zijn dit op te lossen. De verkenning heet: Samen meer woonplekken creëren met woningdelen. Initiatiefnemers zijn Woonin, Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU), Lieven de Key, Rochdale, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Kences (kenniscentrum studentenhuusvesting). Inmiddels nemen meer corporaties deel. In 2025 loopt het

haalbaarheidsonderzoek en in 2026 is gemeente Utrecht pilotgemeente vooruitlopend op landelijke uitrol. Dit sluit aan op de gemaakte afspraken in het Volkshuisvestelijk akkoord.

Als gemeente blijven we woningdelen faciliteren vanuit Beleidsnota Wonen. Ook zal woningdelen onderdeel uitmaken van aanpak Beter Benutten Bestaande Bouw waarover de raad in Q2 2026 geïnformeerd wordt.

Informatiecampagnes

Tijdens het programma zijn er meerdere campagnes gevoerd over woningdelen en hospitaverhuur. Enerzijds om eigenaren te stimuleren om te gaan woningdelen en anderzijds om woningzoekenden in contact te brengen met eigenaren en verhuurders die dit aanbieden.

Via de gemeentelijke website en de corporatiewebsites blijven we informeren over de mogelijkheden van woningdelen om zo woningzoekenden en eigenaren/verhuurders te faciliteren. Zo zijn er handreikingen voor woningcorporaties en gemeenten opgesteld en een handige checklist voor potentiële hospita's. De actieve rol van de gemeente op woningdelen neemt af door afloop van dit programma. Vanuit de Beleidsnota Wonen blijven we wel woningdelen faciliteren.

Minimaliseren financiële impact woningdelen

Om het financieel aantrekkelijker te maken voor bijstandsgerechtigden om hun woning te delen met een kwetsbare stadsgenoot, worden de bedragen in de beleidsregel vrijlating bedragen onderhuur en kostgeld Participatiewet gemeente Utrecht verhoogd tot aan de grens die de Belastingdienst hanteert voor belastingvrije huurinkomsten (ruim €6.000 in 2025). Hierdoor kan een bijstandsgerechtigde maandelijks tot €500 huuropbrengsten hebben, zonder dat het negatieve invloed heeft op de hoogte van de bijstandsuitkering (of op de inkomstenbelasting). Dit is een jaarlijkse verhoging van ongeveer 1.200 euro. Deze bewoners worden hierdoor financieel meer gestimuleerd om hun woning te delen. Nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden van de kostendelersnorm blijven we volgen.

Vergunningsvrij verhuren

Bij behandeling van de [Beleidsnota Wonen](#) zijn de moties [M290 Meer dan drie, waarom nie\(t\)](#) en [M298 Onderzoek versoepeling woningdelen en omzetten woning naar kamerverhuur](#) aangenomen. Gevraagd wordt te onderzoeken wat de effecten zijn van de maatregel dat het per 1-7-2024 mogelijk is om vergunningsvrij te verhuren tot 3 personen. Naast een evaluatie wordt ook advies gevraagd over verruiming van het vergunningsvrij verhuren. Het onderzoek is in de afrondende fase en de raad wordt hierover in Q1 2026 geïnformeerd.

Splitsen en optoppen

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

In de [Beleidsnota Wonen](#) is opgenomen een voorstel uit te werken om het splitsingsbeleid te versoepelen. Doel is het creëren van meer woonplekken doordat de versoepeling van de regels zorgt voor meer splitsingen. Uitgangspunt is dat in wijken met gemiddeld grote woningen (Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern, Noordoost) ruimere regels kunnen gelden dan in andere wijken. We blijven waarde hechten aan een goede leefbaarheid in complexen en wijken. Het voorstel versoepeling splitsingsbeleid ligt in Q1 2026 ter besluitvorming in het college. Ook zal splitsen onderdeel uitmaken van de aanpak Beter Benutten Bestaande Bouw waarover de raad in Q2 2026 geïnformeerd wordt.

Onderzoek potentie voor optoppen (uitvoering door provincie)

We hebben de potentie, knelpunten en aanbevelingen uit het rapport van de provincie Utrecht (zie [Optoppotentie provincie Utrecht](#)) meegenomen in onze Utrechtse optop-werkwijze. Deze werkwijze is afgerond en beschikbaar voor ontwikkelaars, vve's, corporaties en andere initiatiefnemers. Het doel van de Utrechtse optop-werkwijze is om initiatiefnemers te faciliteren. Als er een verkenning

loopt of er de wens is voor optoppen, plintgebruik of uitbuiken, dan zorgt de Utrechtse optop-werkwijze voor een handreiking hoe en met wie de lastige keuzes te maken. Denk aan: hoe gaan we om met de parkeernorm, leefbaarheid, toegang van het gebouw, wel of geen lift en eventuele verduurzaming. De actieve en aanjagende rol van de gemeente op woningdelen per project neemt af door afloop van dit programma.

In het Volkshuisvestelijk Akkoord hebben we afspraken gemaakt met de corporaties om de optoppotentie van specifiek de corporatiewoningen in beeld te brengen. Hier zijn we mee gestart in 2025 en wordt naar verwachting in 2026 afgerond. Ook zal optoppen onderdeel uitmaken van aanpak Beter Benutten Bestaande Bouw waarover de raad in Q2 2026 geïnformeerd wordt.

Pilots starten voor optoppen

Het doel van deze pilots was om kennis op te doen voor de Utrechtse optop-werkwijze. Van begin tot eind kijken we mee wat er bij komt kijken voor initiatiefnemers en projectleiders om een gebouw in de stad op te toppen en hoe we belemmeringen weg kunnen nemen. Ook de provincie neemt deel aan deze overleggen. De ervaringen, belemmeringen en kansen nemen we ook mee in de Utrechtse optop-werkwijze. We volgden twee pilots die werden uitgevoerd door corporaties Woonin en Portaal. Met afronding van de Utrechtse optop-werkwijze (bijgevoegd bij deze raadsbrief – bijlage 5) is er geen noodzaak om specifiek deze pilots verder te volgen. Door afloop van dit programma zal de inzet hierop stoppen. Lopende en nieuwe initiatieven voor optoppen zullen op reguliere wijze beoordeeld en uitgevoerd worden. Naar aanleiding van M127 Optoppen Utrecht wordt een quickscan uitgevoerd naar de mogelijkheden om gemeentelijk vastgoed op te toppen met woningen. Hierover wordt u in Q1 2026 geïnformeerd.

Particuliere sociale huur

Onderzoek naar mogelijkheden inzet particuliere sociale huur

Met diverse partners op de woningmarkt is verkend wat de voor- en nadelen zijn als de gemeente de particuliere sociale huur via de Huisvestingsverordening gaat reguleren. Oftewel dat de toewijsregels van de Huisvestingsverordening, die nu alleen gelden voor corporatiewoningen, ook gelden voor de woningen van particuliere verhuurders. De belangrijkste conclusie is dat zaken die voor corporaties vanzelfsprekend zijn, dat bij particuliere (sociale) verhuurders niet is. Bijvoorbeeld de hoogte van de huren en de servicekosten, waarborgsom en inkomen van de aspirant huurders. Ook voor het volgen van dezelfde toewijsprocedure, systemen en wachtlijst met woningzoekenden geeft veel belemmeringen. Niet alleen de eenmalige inrichting, maar ook de structurele ondersteuning, controle en eventuele handhaving benodigd is omvangrijk. Door afloop van dit programma stopt de inzet op particuliere sociale huur. Vanuit de Beleidsnota Wonen wordt ingezet op corporatiehuur.

Pilots starten voor rechtstreekse bemiddeling in de particuliere sociale huur.

Pilots aan de Pagelaan en 't Goylaan zijn afgerond. De conclusie is dat voor het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen wij bij voorkeur werken met corporaties.

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
<i>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.</i> Er is een verkennend onderzoek gedaan naar een aparte organisatie (entiteit) voor het verrichten van woningbeheer van bestaand gemeentelijk vastgoed dat beschikbaar zou kunnen komen voor	

sociale huisvesting. Het resultaat van dat onderzoek vindt u als bijlage 4 toegevoegd, zoals toegezegd in de commissie EDVW op 4 december 2025. Ook heeft de gemeente gewerkt aan de samenwerking met corporaties, waarbij gekeken is of zij het beschikbare gemeentelijke vastgoed kunnen benutten voor hun doelen. Er is geconcludeerd dat een aparte entiteit niet de route is voor de exploitatie en beheer van bestaand gemeentelijk vastgoed en dat op een aantal locaties wel kansen liggen voor gebiedsontwikkelingen in samenwerking met corporaties. Met de totstandkoming van het Volkshuisvestelijk Akkoord is gebleken dat de STUW-corporaties bij meer dan 75% van de potentie een rol kunnen spelen. De overige 25% is kleinschalig, complex en/of monumentaal. De komende periode werken we dat met corporaties nader uit via de reguliere planvorming.

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).

In Q3 2025 is de aankoop van twee voormalige zorglocaties afgerond. De huidige opvang van 36 vluchtelingen uit Oekraïne op deze locaties wordt voortgezet. Na het eindigen van deze opvang kunnen de locaties worden ingezet voor andere doelen.

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

We hebben u in eerdere rapportages al geïnformeerd over de inzet op het vinden van beschikbare, geschikte en betaalbare opties voor het transformeren van kantoorlocaties naar sociale huurwoningen. Het aanbod dat hier aan voldoet was en blijft zeer beperkt tot nihil. Er zijn geen onderhanden onderzoeken meer naar de transformatie van kantoorlocaties naar woningen binnen dit programma.

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

De verhuur van de Piramidedreef is gestart in Q1 2025.

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

Op verschillende gemeentelijke locaties zoals bijvoorbeeld Ravellaan 96 en de Koningsweg 2, worden voorbereidingen getroffen voor gebiedsontwikkelingen waarin gemeentelijk vastgoed wordt betrokken. De corporaties worden ook aangesloten bij deze gebiedsontwikkelingen, mede als gevolg van afspraken vastgelegd in het Volkshuisvestelijk Akkoord.

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
<i>Bewaken van voortgang tot oplevering tijdelijke woningen Pagelaan, Befu-terrein, Wetering Zuid, Tussen de Rails en leren van deze projecten.</i> De ervaring met tijdelijk wonen projecten leert dat de realisatie meer tijd in beslag neemt dan verwacht. Ook zijn er hoge kosten en risico's aan verbonden. De ervaringen en geleerde lessen met de tijdelijk wonen projecten worden ingezet bij het versnellen van permanente woningbouw. Van de mogelijke locaties voor tijdelijk wonen wordt nog aan 2 projecten gewerkt waarover wij u hier informeren over de voortgang. Verdere inzet op nieuwe tijdelijk woonprojecten is maatwerk en volgt als er concrete kansen worden aangedragen, waarbij niet actief wordt gezocht naar nieuwe locaties; de focus ligt op permanente	

woningbouw (conform [motie 195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen](#) en beleidsnota Wonen). Als gevolg van gedane inzet op tijdelijk wonen en de focus op permanente woningbouw, beschouwen we motie [motie 37 Maak tijdelijke woningen haalbaar](#), [motie 195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen](#) en [geheime motie 45](#) als afgedaan. De opgedane kennis met tijdelijk wonen projecten is belegd bij de afdeling Wonen en de gebieden.

Projecten nog in ontwikkeling voor tijdelijk wonen zijn de locaties Wetering-Zuid en Tussen de Rails. Hiermee ligt er een potentie om 622 tijdelijke woningen te realiseren.

Wetering-Zuid

Voor de locatie Wetering Zuid (162 woningen) is eind november 2025 door Cazas Wonen de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Omdat met het project meer dan 100 woningen worden gerealiseerd is een raadsbesluit nodig. Naar verwachting behandeld de raad de aanvraag in februari 2026. In Q2 2026 kan dan worden begonnen met de productie van de eerste woningen, behoudens bezwaar en beroep. De woningen worden in drie bouwblokken gerealiseerd. Zomer 2026 is het eerste blok met ca 60 woningen gereed, eind 2026 het tweede blok met circa 40 woningen en Q2 2027 het laatste blok met circa 60 woningen.

Tussen de Rails

De voorbereiding voor de realisatie van circa 460 woningen bij Tussen de Rails is in volle gang. Zowel de gemeente als de corporatie staan aan de vooravond om grote financiële verplichtingen aan te gaan en onomkeerbare ingrepen te doen in het gebied. Beide partijen zetten zich maximaal in voor een start bouw van de woningen vanaf juli 2026 en oplevering medio 2027. De raad heeft een positief bindend advies gegeven ten aanzien van de gevraagde omgevingsvergunning. De vergunning is verleend door college. Op de vergunning zijn 5 bezwaren ingediend. De vergunningsaanvraag Flora en Fauna is eveneens verleend door de Provincie. Hierop is 1 bezwaar ingediend. Corporaties hebben hun bouwvergunning aangevraagd.

Voor de locatie Nieuwe Zandpad is een ontwikkeling van 120 tijdelijke woningen verkend. Realisatie werd verwacht in 2026. Via de vorige rapportage is geïnformeerd dat de ontwikkeling helaas toch niet haalbaar is gebleken. Voor de beantwoording van [Motie 163 Houd het Zandpad beschikbaar voor sekswork](#) geldt dat de tijdelijke invulling van het Nieuwe Zandpad geen 'wonen' wordt. Vanuit het gebied wordt een voorstel gemaakt hoe verder invulling wordt gegeven aan de opdracht uit de motie, om te komen tot een goede tijdelijke invulling van Nieuwe Zandpad.

We actualiseren de risico's op tijdelijk wonen minimaal 2 keer per jaar als onderdeel van de begrotingscyclus. Bij zowel Wetering-Zuid als Tussen de Rails is sprake van een herplaatsingsrisico na verloop van de exploitatieperiode van 10 tot 15 jaar. Met de woningcorporaties zijn hier afspraken over gemaakt. Zowel de woningcorporatie als de gemeente reserveert een bedrag per woning ter dekking van een mogelijke herplaatsing. Ook zijn door partijen inspanningsverplichtingen vastgelegd om te zoeken naar een vervangende locatie. Dit is in lijn met [M413 Realistisch sturen op Tijdelijk Wonen](#). Zoals toegezegd informeren we u per project en cumulatief hoe de financiële risico's op tijdelijk wonen zijn beheerst, zie hiervoor bijlage 3 'Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen'. Met de vastlegging van de reguliere actualisering van de risico's via de begrotingscyclus en reserves voor het dekken van het doorplaatsingsrisico, beschouwen we deze motie als afgedaan.

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

Gezien de vertraging in de projecten is overleg geweest met het Rijk over de mogelijkheid tot het indienen van een wijzigingsverzoek gericht op verlenging van de toezegging van de Stimuleringsflex subsidies dan wel voor het indienen van een nieuwe aanvraag tegen de gunstigere voorwaarden van een nieuwe regeling voor Wetering-Zuid en Tussen de Rails. Samen met het Rijk wordt nu ingezet op wat voor alle partijen de beste oplossing is: wijzigingsverzoek voor Wetering-Zuid en een nieuwe aanvraag waarbij een hogere vergoeding per woning mogelijk is voor Tussen de Rails. Daarnaast kent de gemeente een overeenkomst voor het huisvesten van aandachtsgroepen in flexprojecten met het COA. Het grootste deel van deze middelen zijn inmiddels gereserveerd voor een aantal projecten zoals Lange Hagel, Wetering Zuid en Tussen de Rails.

De stapeling van subsidiemiddelen is veelal niet mogelijk en wordt bij de projecten gekozen voor de inzet van de subsidie die het meeste kan bijdragen. Daarom is ook de keuze gemaakt om af te zien van de inzet van een aantal toegekende subsidies. Zie bijlage 3 voor de actuele stand 'Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen'.

Communicatiestrategie opstellen om draagvlak te vergroten onder inwoners over wat/hoe/wie in relatie tot tijdelijk wonen

Toekomstige invulling om draagvlak te vergroten voor het concept tijdelijk wonen ligt niet voor de hand door het verleggen van de focus op permanente bouw boven tijdelijke woningen.

Optimalisatie aantal woonplekken op locaties waar al aan wordt gewerkt (i.s.m. corporaties) en oren en ogen openhouden voor nieuwe kansrijke locaties

Met de opgeleverde projecten en de projecten die nog in uitvoering zijn d, stellen we vast dat de locaties met reële potentie voor tijdelijk wonen projecten wel zijn bekeken, beoordeeld en onderzocht. In combinatie met de realistische termijn van 3 jaar per project, maakt dat de balans eerder kon worden opgemaakt hoe verder te gaan met tijdelijk wonen. De mogelijkheden in de stad voor extra locaties voor tijdelijk wonen zijn verkend en lessen zijn getrokken die mogelijk toepasbaar zijn op de tranches van de Utrechtse aanpak. Dit heeft geresulteerd in de inzet van een eerste versnelling in de ontwikkeling van permanente woningbouw.

Afronding programma

Met deze rapportage stopt de integrale informatievoorziening over de realisatie van sociale huisvesting. Het uitvoeringsprogramma liep van 2024 tot 2026, met een effectief einde in december 2025. De opgaven uit het programma realisatie sociale huisvesting zijn opgenomen in de beleidsnota wonen 2025-2030 van woningmarkt naar volkshuisvesting. Conform [motie 701](#) wordt u over de voortgang van de beleidsnota en daarmee ook over de opgaven, in ieder geval voor zover de inspanning nog niet is afgerond en die in het programma zaten, geïnformeerd via de voortgangsrapportage over de beleidsnota. We gaan in deze nota ook informatie uit andere rapportages bundelen zoals bijvoorbeeld de monitor huisvesting aandachtsgroepen, zodat voor de raad een meer gebundelde en overzichtelijke rapportage op wonen ontstaat. De eerste rapportage kunt u voor het zomerreces 2026 verwachten.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Meer informatie

- Bijlage 1 - Locaties tijdelijk wonen - december 2025 - Geheim
- Bijlage 2 - Locaties tijdelijk wonen - december 2025 - Openbaar
- Bijlage 3 - Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen - december 2025
- Bijlage 4 - 20250526 Eindrapport woonentiteit
- Bijlage 5 - Optoppen, aanplakken en ondertoppen. De Utrechtse werkwijze 2.0