Reactienota beleidsnota Wonen in Utrecht

‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting’ 2025 - 2030

Gemeente Utrecht

Reactienota
Beleidsnota Wonen in Utrecht

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	
1.1	Doel reactienota	3
1.2	Opbouw reactienota	3
1.3	Inspraak en participatieproces	3
1.4	Inspraakreacties	3
1.5	Wijze van beoordelen van de inspraakreacties	3
1.6	Aanpassing van ontwerp beleidsnota	4
1.7	Wijze van vaststelling	4
2	**Samenvatting inspraakreacties en aanpassingen**	
2.1	Betaalbaarheid	5
2.2	Ouderen	5
2.3	Overvecht	6
2.4.	Toegankelijkheid	6
2.5	Dakloosheid	6
3	**Aanpassingen op het concept**	
3.1	Tekstuele en visuele wijzigingen in ontwerp visie	8

Bijlage 1: Inspraakreacties en beantwoording

Bijlage 2: Inspraakreacties waarvan de tekst niet volledig in het 2 kolommenstuk is opgenomen

1 Inleiding

1.1 Doel reactienota

Van 24 januari tot 7 maart 2025 hadden we de kans om ieders mening te horen over de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht: van woningmarkt naar volkshuisvesting. Gedurende deze periode van zes weken kon iedereen reageren door een inspraakreactie (zienswijze) aan de gemeente te versturen.

Door deze inspraakreacties kunnen we de opgestelde ontwerp nota beter maken. In deze reactienota vindt u de opmerkingen van bewoners, woningcorporaties, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden, met onze antwoorden daarop. Vervolgens wordt de nota met daarbij de reactienota door het college van B&W aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

1.2 Opbouw reactienota

In het volgende gedeelte van hoofdstuk 1 krijgt u een beknopte uitleg over het participatieproces, de belangrijkste thema's uit de inspraakreacties, hoe we deze hebben beoordeeld en wat de volgende stappen zijn voor de vaststelling van de plannen.

In hoofdstuk 2 beginnen we met een samenvatting van enkele onderwerpen die aan bod zijn gekomen en lichten op hoofdlijnen toe hoe we hierop hebben gereageerd.

In hoofdstuk 3 bieden we een overzicht van de verbeteringen of wijzigingen die in de Beleidsnota Wonen in Utrecht zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties of ambtelijke reacties op de ontwerp nota.

In bijlage 1 (2-kolommenstuk) van deze reactienota vindt u een overzicht van alle inspraakreacties en onze antwoorden in een tabel.

Bijlage 2 bevat 12 inspraakreacties waarvan de volledige tekst niet in het 2-kolommenstuk is opgenomen.

1.3 Inspraak en participatieproces

Om te komen tot de Beleidsnota Wonen in Utrecht is er een intensief participatietraject doorlopen. Dit hebben we in twee ronden gedaan.

In de eerste ronde ("we zien" - Q1 t/m Q2 2024) analyseerden we. We hielden het bestaande Utrechtse woonbeleid tegen het licht en brachten trends en ontwikkelingen in beeld. We hebben hiervoor eerdere enquêtes geanalyseerd en een online enquête uitgevoerd op het platform DenkMee. Ook zijn we in gesprek gegaan met bewoners en organisaties in de stad om een eerste beeld op te halen. De uitkomst van deze eerste ronde heeft geleid tot 5 onderwerpen en bijbehorende dilemma's waarmee de volgende fase zijn ingegaan.

In de tweede ronde ("we vinden" - Q3 2024 – Q1 2025) hebben we op basis van de verzamelde onderzoeksgegevens uit ronde 1 invulling gegeven aan de vraag wat voor woonstad Utrecht wil zijn en welke doelen en acties daarbij horen. We hebben de 5 onderwerpen, dilemma's en mogelijk oplossingsrichtingen onderzocht en getoetst door opnieuw een uitgebreide participatieronde te organiseren. Deze participatieronde bestond uit een internetpeiling en een stadsgesprek. Tijdens het stadsgesprek hebben we ook gesproken over 4 aanvullende onderwerpen die deelnemers zelf hebben aangedragen.

De inbreng en uitkomsten uit de participatieronden hebben we vastgelegd in participatieverslagen en gebruikt om deze nota vorm te geven.

Sinds 24 januari 2025 is de Beleidsnota Wonen in Utrecht online te vinden op de website van de gemeente Utrecht en kon iedereen tot 7 maart 2025 een zienswijze sturen aan de gemeente.

1.4 Inspraakreacties

Er zijn in totaal 35 inspraakreacties/zienswijzen ingediend. Het gaat om de inspraakreacties van bewoners, woningcorporaties, vastgoedeigenaren en belangenorganisaties.

1.5 Wijze van beoordelen van de inspraakreacties

Een inspraakreactie bevat de mening, zorgen, wensen en suggesties van een indiener. De meningen in een inspraakreactie of de inspraakreactie zelf zijn nooit te beoordelen als goed of fout. Elke inspraakreactie is bestudeerd, om te bezien of de reactie aanleiding biedt om de ontwerp nota aan te passen.

Doel is dat de inspraakreacties met de reacties kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad, zodat de gemeenteraad alle belangen kan afwegen en in de raad transparante besluitvorming plaatsvindt over de Beleidsnota Wonen in Utrecht. De doorgevoerde wijzigingen of aanvullingen naar aanleiding van alle reacties zijn benoemd in hoofdstuk 3.

1.6 Aanpassing van ontwerp Beleidsnota Wonen

Naar aanleiding van de inspraakreacties en aanvullende ambtelijke opmerkingen heeft de gemeente de Beleidsnota Wonen in Utrecht op meerdere punten aangepast of verduidelijkt. In hoofdstuk 3 zijn de aanpassingen op de ontwerp Beleidsnota weergegeven.

1.7 Wijze van vaststelling

De Beleidsnota Wonen in Utrecht wordt vastgesteld door de raad. Het college van burgemeester en wethouders legt de definitieve versie van de nota voor aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Voordat de gemeenteraad de plannen vaststelt, kan het voorstel van het college besproken worden in de raadscommissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. Ook kan de raad besluiten om een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren, waarin ze zich breder laat informeren en bewoners en andere belanghebbenden vraagt hun mening te geven over de plannen. Na vaststelling wordt de Beleidsnota Wonen toegevoegd aan de omgevingsvisie Utrecht. Met vaststelling van deze nota kan de Woonvisie: Utrecht beter in balans worden ingetrokken.

2 Samenvatting inspraakreacties en aanpassingen

In de inspraakreacties komt een aantal thema's vaker voor waarover de insprekers zich zorgen maken en waarvan zij vinden dat dit aangepast of aangescherpt moeten worden in de beleidsnota. Dit hoofdstuk bevat per thema een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen. Per thema staat een beknopte samenvatting, onze reactie en is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassingen in de beleidsnota. Alle wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn zichtbaar in hoofdstuk 3. In bijlage 1 (2-kolommenstuk) zijn alle inspraakreacties los terug te lezen en is per vraag of opmerking van iedere inspraakreactie een antwoord gegeven.

2.1 Betaalbaarheid

Reacties
Marktpartijen uiten zorgen over het streven naar 75% betaalbare woningen van voldoende kwaliteit, omdat dit de financiële haalbaarheid van projecten onder druk zet. Daarnaast leven er zorgen over het 'afwegingskader betaalbaar wonen', dat bedoeld is om gemotiveerd van die 75% te kunnen afwijken, maar in de praktijk mogelijk leidt tot extra complexiteit, onduidelijkheid, vertraging en hoge administratieve lasten.

Antwoord
In het proces rond de nota is bewust een zorgvuldige afweging gemaakt over het betaalbaarheidspercentage en de stappen binnen het afwegingskader. In de Omgevingsvisie en de RSU streven we naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment en 40% vrije sector. Op dit moment blijft het aandeel sociale huur (33%) achter en staat het middensegment (26%) onder druk door prijsstijgingen. Ook de huidige plancapaciteit schiet tekort om de doelen te halen, met 61% betaalbaar, waar 67% landelijk vereist is. Daarom zetten we in nieuwe plannen extra in op betaalbaarheid: 40% sociaal en 35% middensegment, waarvan 25% huur.

Het afwegingskader hebben we geïntroduceerd na gesprekken met marktpartijen. Zij hebben ons meegegeven dat we aandacht moeten hebben voor de haalbaarheid van projecten. Wanneer er urgente redenen zijn, zoals financiële haalbaarheid, kan gemotiveerd worden afgeweken van de 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3 betaalbaar. Met het afweegkader bieden we die ruimte, geven we aan waar onze ambitie ligt, waar we speelruimte zien en waar voor ons de absolute ondergrens ligt.

Aanpassing
Er zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd de betaalbaarheidseis. Het afwegingkader is op enkele punten tekstueel verduidelijkt of aangescherpt.

2.2 Ouderen

Reacties
In het kader van passend wonen is in enkele reacties specifiek aandacht gevraagd voor de woonsituatie van ouderen. Zo pleiten zij voor concretere doelstellingen, het betrekken van ouderen bij het woonbeleid, duidelijke toegankelijkheidseisen voor woongebouwen, de ontwikkeling van vitale woongemeenschappen (ook voor ouderen met een migratieachtergrond) nauwere samenwerking met zorgpartijen en betere informatievoorziening.

Antwoord
In de nota is veel aandacht voor ouderen en passend wonen. Het actieplan Een (t)huis voor ouderen (TvO) is hierin geïntegreerd en vraagt, samen met het aankomende uitvoeringsplan, om voortzetting van de samenwerking binnen het netwerk rond wonen, welzijn en zorg voor ouderen. Het signaal over betere informatievoorziening herkennen we. Afgelopen jaar zijn we hier al mee gestart, onder andere via de bewustwordingscampagne van de Woonadviseur Ouderen 55+ en een ansichtkaart over wonen voor ouderen. Het betrekken van ouderen bij ontwikkelingen ligt dan ook voor de hand.

Aanpassing
Er zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd, behalve aanscherping van teksten.

2.3 Overvecht

Reacties

Eén reactie richt zich specifiek op passages over Overvecht. De eenzijdige typering van Overvecht als 'onveilig' en 'anoniem' wordt niet correct bevonden, omdat dit beeld niet klopt met de diverse en vaak positieve beleving van bewoners, en onvoldoende onderbouwd is. Sociale veiligheid en leefbaarheid verschillen sterk per plek en hangen ook samen met persoonlijk welbevinden. Nieuwe woningen zijn niet nodig om de sociale gemeenschap te versterken; dezelfde doelen kunnen ook binnen de bestaande woningvoorraad worden bereikt. Bijbouwen van woningen hoeft niet de beste oplossing voor problemen te betekenen. Bovendien kan extra woningbouw de leefbaarheid juist verslechteren, onder andere door verlies van groen en leefruimte. Daarom maken zij bezwaar tegen het eenzijdig presenteren van Overvecht als geschikte plek voor verdichting zonder de nadelen daarvan te benoemen.

Antwoord

Het is inderdaad positief dat veel bewoners met plezier in Overvecht wonen, maar we zien ook dat de wijk op verschillende vlakken achterloopt ten opzichte van de rest van de stad en dat er daadwerkelijk uitdagingen zijn op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. We bedoelen niet te zeggen dat maatregelen zoals bijbouwen en verdichten de enige oplossing zijn voor anonimiteit en sociale veiligheid, maar dat ze wel een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de situatie.

Aanpassing

We voegen in de tekst over wijkgericht maatwerk in Overvecht toe dat veel bewoners met plezier wonen in de wijk en de wijk positief ervaren. We willen niet suggereren dat maatregelen zoals bijbouwen en verdichten dé oplossing zijn en passen de tekst hierop aan.

2.4 Toegankelijkheid

Reacties

Er zijn zorgen over het ontbreken van concrete doelstellingen en maatregelen om woningen daadwerkelijk toegankelijk te maken. Er wordt gepleit voor een bindende quota voor rolstoeltoegankelijke en aanpasbare woningen binnen nieuwbouwprojecten en om het versneld aanpassen van bestaande woningen. Het beeld is dat er nog vaak woningen worden opgeleverd die niet voor iedereen toegankelijk zijn. Het kost achteraf veel geld om elementen toe te voegen die een woning wel toegankelijk maken. De Werkgroep Wonen vraagt betrokkenheid bij projecten om aan de voorkant input te kunnen leveren over toegankelijkheid. Verder is er aandacht gevraagd om in de nota verbinding te leggen met het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ van de gemeente.

Antwoord

Toegankelijke woningen zijn van belang voor mensen met een beperking, ouderen en gezinnen met jonge kinderen. Ons uitgangspunt is dat zoveel mogelijk woningen toegankelijk zijn, zodat iedereen – ook mensen in een rolstoel – nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Hoewel we hiervoor geen harde quota opnemen in de nota, geldt op basis van het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ wel dat alle woningen in ieder geval bezoekbaar moeten zijn. Daarnaast vragen we (ver)bouwers om zoveel mogelijk woningen woonbaar te maken voor mensen met een rolstoel of rollator.
Daarnaast gaan we de kennis van ervaringsdeskundigen, ouderen en mensen met een beperking benutten bij het ontwerp en de uitvoering, om dure aanpassingen achteraf te voorkomen. In het project ‘Rosendael’ (Indusdreef 5) in Overvecht doen we daarom een pilot waarbij we samen met de Werkgroep Wonen van SOLGU, U op Leeftijd Saluti Utrecht en de Wmo Cliëntenraad al in een vroeg stadium meedenken over de toegankelijkheid van nieuwe woningen.

Aanpassingen

We hebben in de nota tekstueel de verbinding gemaakt met het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ en de tekst verder aangescherpt.

2.5 Dakloosheid

Reacties

De reacties stellen dat de nota goede uitgangspunten bevat, maar tekortschiet in het aanpakken van dakloosheid. Er wordt onvoldoende aangesloten bij het ‘Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis’ en het principe 'Wonen Eerst', dat uitgaat van huisvesting als startpunt, niet als eindpunt na zorg. De definitie van dakloosheid is te beperkt; de Ethos Light-definitie moet leidend worden. Ook ontbreken concrete doelen, cijfers en plannen om dakloosheid uit te bannen. De oproep is om wonen centraal te stellen in de oplossing van dakloosheid, opvang daadwerkelijk af te bouwen, en dakloze mensen recht op een eigen woning en urgentie te geven.

Antwoord

We erkennen dat dakloosheid in het verleden te veel als zorgprobleem is gezien en willen nu een duidelijke stap zetten richting 'Wonen Eerst', waarbij huisvesting het uitgangspunt is. We onderschrijven de ambitie uit het ‘Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis’ en de ‘Regionale Aanpak Dakloosheid U16 Staat als een (t)huis’ en willen de focus verleggen van opvang naar wonen met passende ondersteuning. Tegelijkertijd is afbouw van opvang nu nog niet haalbaar, omdat er in 2023 en 2024 juist extra opvangcapaciteit nodig was om te voorkomen dan mensen op straat moesten slapen. We nemen de suggesties over om de definitie van Wonen Eerst en dakloosheid te verduidelijken en een plan te maken voor het gefaseerd

afbouwen van opvang, met prioriteit voor jongeren.

Aanpassingen
De nota is aangepast naar aanleiding van de reactie. We benadrukken in de tekst aan dat we de focus verleggen van maatschappelijk opvang (opvang, zorg en uitstroom) naar het principe ‘Wonen Eerst’: mensen krijgen zo snel mogelijk een eigen woning met passende ondersteuning. We komen in samenwerking met het sociaal domein en partners met een plan onder welke voorwaarden opvang afgebouwd zou kunnen worden. Jongeren krijgen hierbij prioriteit. We gaan werken aan een bredere definitie van dakloosheid om alle doelgroepen goed in beeld te krijgen. Wonen Eerst levert niet alleen meer autonomie op voor mensen, maar ook maatschappelijke kostenbesparingen. Dit principe wordt meegenomen in het verdeelbesluit, en intermediaire verhuur wordt afgebouwd, tenzij zorginhoudelijke redenen dit noodzakelijk maken.

3 Aanpassingen op de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting

Naar aanleiding van de inspraakreacties en aanvullende ambtelijke opmerkingen heeft de gemeente de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht op meerdere punten aangepast of verduidelijkt. In de onderstaande tabel zijn de wijzigingen bijgehouden per onderwerp en pagina.

Onderwerp	Pag. ontwerp	Pag. def.	Aanpassing	Zienswijze of ambtelijk?
Introductie	14	14	Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019) toegevoegd onder beleidsdocumenten die zijn ingebed in deze nota.	Ambtelijk
Opgave	17	17	Boven de hoge inkomensgrens' verduidelijkt met €72.000 (prijspeil 2022).	Ambtelijk
Betaalbaar - Van Tijdelijk naar Versneld	32	32	Zin toegevoegd n.a.v. amendement A47 Actieplan Studentenhuisvesting: Geschikte doelgroepen voor deze woningen zijn onder andere jongeren, studenten en aandachtsgroepen.	Ambtelijk
Betaalbaar - kaart plancapaciteit	33	33	Kaartbeeld plancapaciteit aangepast o.b.v. actuele inzichten.	Ambtelijk
Betaalbaar - woningen moeten vooral betaalbaar zijn	35	35	Toegevoegd is dat in de sturing op betaalbaarheid de lijn vanuit het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt gevolgd.	Zienswijze
Betaalbaar	36, 39, 55, 79	36, 39, 41, 55, 79	M2 verduidelijkt door GBO toe te voegen.	Ambtelijk
Betaalbaar - sociale huur	36, 37	36	Toevoeging aan netto groei door te benoemen dat het van belang is dat we niet alleen kijken naar het huidige jaar, maar daar sturen waar we impact kunnen maken.	Zienswijze
Betaalbaar - sociale huur	36	36	Toevoeging sturing op kernvoorraad bij private ontwikkelende partijen	Ambtelijk
Betaalbaar - middenhuur	39 - 41	39, 40, 100-107	Kader; 'Aanvullend op de Wet betaalbare huur...' verduidelijkt met aanvulling 'waarover wij afspraken maken (in bijv. anterieure- of uitgifte-overeenkomsten'. Voor zone B is voor alle gebieden de begrenzing. En een zin toegevoegd over eventuele aanpassing van de begrenzing bij besluitvorming over toekomstige omgevingsvisies van deze knooppunten.	Ambtelijk
betaalbaar - betaalbare koop	42	41	Ter verduidelijking minimale oppervlaktes per zone voor betaalbare koop opgenomen in het kader 'Voor betaalbare koop hanteren wij de volgende uitgangspunten'.	Ambtelijk
Betaalbaar -	45	45	Het kader 'Betaalbaar wonen en de opgave voor klimaat en circulair' is als nieuw	Ambtelijk

Onderwerp	Pag. ontwerp	Pag. def.	Aanpassing	Zienswijze of ambtelijk?
			toegevoegd.	
Passend - Evenwichtige woonruimteverdeling	48	48	Cursief gedeelte toegevoegd aan de volgende zin: In 2025 wordt *op basis van een gezamenlijk vastgestelde visie* duidelijk of de huidige woonruimteverdeling of een alternatief scenario zorgt voor de meest effectieve woonruimteverdeling in de Utrechtse woningmarktregio. Om te benadrukken dat corporaties en regio ook een stem hebben.	Zienswijze
Passend - Evenwichtige woonruimteverdeling	48	48	De tekst over voorrangsregels is beter in de tijd geplaatst: optimalisaties ten aanzien van voorrang en het resultaat van de inzet op meer gelijkluidende voorrangsregels worden doorgevoerd in de wijziging van de huisvestingsverordening in 2027	Ambtelijk
Passend - mensen in kwetsbare positie	49	49	Zin toegevoegd: Daarbij leidt hetzelfde woningtekort ertoe dat er meer personen en gezinnen geen dak boven hun hoofd hebben.	Zienswijze
Passend - mensen in kwetsbare positie	50	50	Zin toegevoegd: Bij de samenwerkingsafspraken die we met corporaties maken over dit thema betrekken we ook zorgpartijen.	Zienswijze
Passend - mensen in kwetsbare positie	51	50 - 51	In het kader 'Uitgangspunten voor het verdelen van de schaarste' is punt 2 ingekort en het onderwerp heeft een aparte bullet gekregen onder 'Door dakloosheid tegen te gaan en de focus te verleggen naar Wonen Eerst'.	Zienswijze
Passend wonen - ouderen	54	54	Term 'Hof van Utrecht' toegevoegd aan het geclusterde concept zoals met betrokken partners besproken.	Ambtelijk
Passen- studenten	55	55	De minimale oppervlakte voor de gemeenschappelijke ruimte per studio aangepast van 2m² naar 1-2m².	Zienswijze
Passend - Jongeren	55	55	Toelichting over huurtoeslag weggehaald omdat deze regeling per 1 januari 2026 verandert.	Ambtelijk
Passen - Mensen met een beperking	57	56	De tekst is aangescherpt en er is verbinding gelegd met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'.	Zienswijze
Passend - doorstroming	60	60	Figuur doorstroming verduidelijkt.	Ambtelijk
Passend - doorstroming	61	61	Het subsidieplafond voor verhuispremie is bereikt. Daarom is de tekst geüpdatet: "Het subsidieplafond is begin 2025 bereikt, waardoor de regeling (tijdelijk) is gestopt."	Ambtelijk
Passend – Wooncoöperaties	63	63	Toevoeging van maatwerk ten aanzien van oppervlaktes bij wooncoöperaties	Ambtelijk
Leefbaar	65	65	Alinea 'Door de stem van de woningzoekende te horen' aangevuld met de zin: In het project ‘Rosendael’ (Indusdreef 5) in Overvecht doen we een pilot waarin we de Werkgroep wonen van SOLGU, U op leeftijd Saluti Utrecht en de Wmo Cliëntenraad vroegtijdig betrekken.	Zienswijze
Leefbaar - kader Overvecht	69	69	Kader 'Wijkgericht maatwerk Overvecht als voorbeeld' aangevuld naar aanleiding. Toegevoegd dat veel Overvechters met plezier in de wijk wonen en verduidelijkt dat via de	Zienswijze

Onderwerp	Pag. ontwerp	Pag. def.	Aanpassing	Zienswijze of ambtelijk?
			Wijkaanpak en de Beleidsnota Omgevingsvisie gewerkt wordt aan de toekomst van de wijk.	
Leefbaar - Circulair	70	70	1e bullet aangepast met aanscherping rondom circulair en toevoeging van '*verkennen we met de corporaties de mogelijkheden om meer circulaire woningbouw te realiseren.'*	Ambtelijk
Leefbaar - innoveren en experimenteren	71	71	Toegevoegd aan tekst: Dit biedt vaak kansen voor circulaire, duurzame woningbouwconcepten, in lijn met de beleidsnota Utrecht Circulair 2030.	Ambtelijk
Wijkgericht - pijlenschema	75	75	Enkele beweegrichtingen aangepast in kaartbeeld gemengde wijken in prijscategorieën - beweegrichtingen per wijk.	Ambtelijk
Aandeel betaalbare koop	76	76	Uitzonderingspositie verwijderd voor Binnenstad, Leidsche Rijn Centrum en Kanaleneiland.	Ambtelijk
Wijkgericht werken - afwegingskader	77	77	Afwijking door ruimtelijk te verevenen verduidelijkt door te benoemen dat het gaat om nieuwe plannen en door de toevoeging van verevening tussen projecten met aantoonbare samenhang.	Zienswijze
Wijkgericht werken - woonwaaier	79	79	Het woord 'gewenste' toegevoegd aan de woningwaaier om de status te verduidelijken.	Zienswijze
Monitoren	84	84	Aanpassing van de omschrijving van de 1e effectindicator die gaat over de doelstelling: 'We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen'.	Ambtelijk
Monitoren	84	84	Indicator slaagkans vervangen door de relatieve verandering van het aantal toewijzingen (aanbod- & lotingmodel) > de relatieve verandering van het aantal actief woningzoekenden.	Ambtelijk
Monitoren	84		Schrappen van indicator aantal verhuizingen per jaar omdat dit geen goede indicator is voor het meten van doorstroming.	Ambtelijk
Financiën	90	88	Aanpassing jaartallen in financiële tabel zodat ze overeenkomen.	Ambtelijk
Begrippenlijst		94	Toevoeging begrip betaalbare woningen.	Ambtelijk
Begrippenlijst	97	98	Definitie studentenwoningen toegevoegd vanwege campuscontract en WWSO.	Ambtelijk
Bijlage 1 Wijkrichtingen	Bijlage 1	Bijlage 1	Wijzigingen spelling en consistentie in bijlage 1.	Ambtelijk

Bijlage 1 Inspraakreacties en beantwoording

Nr.	Reactie	Antwoord
1	Het startpunt van de beleidsnota lijkt te zijn dat er meer woningen in de gemeente moeten komen. Ik bestrijd dit ten zeerste en vind dit veel te kort door de bocht. 1.) Ja, in Nederland lijkt een tekort op de woningmarkt en ook de structureel oplopende prijzen in grote delen van het land suggereren een chronisch tekort aan woningen. Maar, tegelijkertijd zijn er delen in Nederland waar dorpen leeglopen en daarmee de brede welvaart onder druk staat. In geheel Oost Nederland zijn grondprijzen lager, is in delen een woning overschot en zijn bouwmaterialen en arbeid vaak goedkoper. Het antwoord om in de 5 grote steden te zoeken naar additionele woningen is een zeer beperkte blik: bouwen/verbouwen waar de prijs het hoogst is. Ik ben van mening dat er in Nederland een actief beleid moet zijn om mensen te overtuigen uit de grote steden weg te trekken; wortel en de stok. Nu woningen gaan bijbouwen in de grote steden lost totaal niks op, maar houdt het probleem van scheefgroei stad-Oost NL juist in stand. Dit is exact hetzelfde als wegen bouwen: het verkeer volgt de aanwezigheid van wegen. Laten we stoppen met bouwplannen in de grote steden; eerst ander beleid. 2.) Daarnaast vind ik het voor de leefbaarheid in de stad volkomen onacceptabel om nog meer woningen te hebben. De lokale infrastructuur staat onder grote spanning (capaciteit van wegen, stroomnet, OV, etc.); ook voorzieningen zijn volledig volgelopen (restaurants, scholen met loting, huisartsen, etc.). We kunnen de druk van meer inwoners simpelweg niet aan zonder dat leefbaarheid verder achteruitgaat. Meer woningen is volstrekt een achteruitgang van de lokale situatie en lost geen enkel probleem op. De huizenprijzen zullen niet dalen door een (iets) hoger aanbod. Wachtlijsten zullen niet merkbaar afnemen, etc. Een zeer slecht plan voor Utrecht en ook voor Nederland! Overigens heb ik deze visie ook gedeeld op het stadsgesprek eind 2024, maar is deze niet teruggekomen in de samenvatting van de avond. Kennelijk lag deze visie te ver af van wat men verwachtte.	In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is de keuze gemaakt voor de gezonde groei van de stad. In deze strategie is tot 2040 een groei voorzien van 60.000 extra woningen met als uitgangspunt dat de stad moet groeien in balans. Telkens wanneer het aantal inwoners toeneemt, de stad groeit, hebben we extra maatschappelijke voorzieningen nodig, meer en beter groen, investeringen in mobiliteit, et cetera. Op deze wijze willen we bijdragen aan het verlichten van de woningnood en gezonde groei van de stad.

2	Er is alvast één ding waar zeker op gecontroleerd zou moeten worden. Je hebt personen die huren in de sociale sector en daarnaast een huis verhuren. Het lijkt mij dat dit niet de bedoeling kan zijn. Het lijkt mij dat zulke personen voor de keuze gesteld moeten worden om of in het eigen huis te gaan wonen, of deze verkopen. In beide gevallen komt er woonruimte vrij. Het kan niet zo zijn dat men goedkoop woont in een sociale huurwoning en vervolgens een andere woning verhuurt en er zo dus misbruik maakt van het sociale huurstelsel.	Wij zijn het ermee eens dat het niet zo moet zijn dat mensen in een sociale huurwoning wonen en ondertussen een huis in eigendom hebben en deze verhuren. Echter, hier is een aanpassing van het landelijke systeem voor nodig. We hebben geen formele mogelijkheden om mensen te dwingen hun woning te verkopen of zelf te gaan bewonen. Het is nu zo geregeld dat mensen bij de start van hun huurcontract worden getoetst op inkomen. Als dit inkomen passend is voor de sociale huur, kan deze persoon hier intrekken. Daarna wordt er jaarlijks gekeken naar het inkomen van deze persoon om te bepalen of er een grotere huurverhoging plaats kan vinden. Hierbij wordt niet het specifieke inkomen getoetst maar alleen gekeken of een huurder boven een bepaald jaarinkomen zit. We gaan ons de komende jaren samen met corporaties oriënteren op onderzoek naar de mogelijkheden voor niet alleen een toets op jaarlijks inkomen, maar ook het vermogen van iemand.
3	Mijn indruk van de nota en de plannen is zeer positief: de markt beteugeld, ruimte voor diversiteit en variatie. Top!	Bedankt voor de positieve inspraakreactie.
4	Als senior woningzoekende, die lange tijd staat ingeschreven bij DAK (Woningnet) als alleenstaande woningzoekende voor een appartement of woning in de regio Utrecht vraag ik graag de aandacht voor het volgende. Persoonlijk wil ik dolgraag in een nieuwbouwappartement te Utrecht gaan wonen. Als senior woningzoekende lijk ik daar geen of nauwelijks kans op te maken. Als ik het nieuwbouwproject dat kortgeleden werd opgeleverd in de Burgemeester Norbruislaan als recent voorbeeld mag noemen is het voor een senior woningzoekende erbarmelijk en welhaast onmogelijk om daar te kunnen komen wonen. Van de 20 appartementen die op DAK stonden (via woningbouwvereniging Woonin) en waarop kon worden gereageerd waren er volgens de spelregels drie appartementen uitsluitend voor jongeren tot 30 jaar. Een klein aantal van de op DAK staande appartementen, gelet op de grootte van deze woningen, waren begrijpelijkerwijs voor gezinnen van tenminste twee personen. Van de vele resterende appartementen waren geen bijzondere spelregels, behalve de gebruikelijke, van toepassing. Gelet op het feit dat er ongetwijfeld enkele urgente woningzoekenden hadden gereageerd en gelet op het feit dat een klein percentage dient te worden toegewezen aan brandweerlieden; politiemensen; onderwijzers; verpleegkundigen en andere ambtenaren en belanghebbenden, bleek ondergetekende voor dit project helaas op een 67e of een nog ongunstiger plaats te eindigen. Ik voelde mij als het ware gediscrimineerd. Als er van al die appartementen een aantal speciaal voor jongeren zijn gereserveerd, waarom dan nog niet één voor senioren? Graag zou ik willen verzoeken om bij nieuwbouwprojecten te Utrecht in de toekomst ten minste voor een of meerdere appartementen ook senior woningzoekenden redelijke en betere dan de huidige, kansen te bieden om	Vanaf juli 2024 is het mogelijk voor corporaties om voor een deel van de woningtoewijzingen buurtvoorrang voor ouderen (en jongeren) te hanteren. Hiermee wordt o.a. tegemoetgekomen aan de wens om rekening te houden met opgebouwde sociale structuren en netwerken van ouderen en voor jongeren vergroot het de slaagkans om in hun buurt woonruimte te kunnen vinden. Om de slagingskansen voor mensen buiten de buurt niet al te veel verkleinen is de mogelijkheid om buurtvoorrang te geven gemaximaliseerd. Voor senioren is dit 50% van de aangeboden woningen en voor jongeren is dit 20%. De corporaties bekijken per project in hoeverre buurtvoorrang voor senioren of jongeren wordt toegepast. Daarnaast is er voor ouderen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning, ook een voorrangsregel voor woningen die gelabeld zijn als seniorenwoonruimte (bijvoorbeeld het onlangs opgeleverde woningbouwproject de Tenor). En afhankelijk van de grootte van de huidige woning kan de zogenaamde Groot naar Beter regeling interessant zijn. Met deze regeling is het mogelijk om met voorrang te verhuizen van een woning met vier of meer kamers, naar een woning met maximaal drie kamers. Er kan ook contact opgenomen worden met de Woonadviseur 55+. De Woonadviseur Ouderen helpt alle ouderen (55+) die wonen in Utrecht die op zoek zijn naar een passende woonsituatie, nu en in de toekomst.

	voor een dergelijke woning in aanmerking te kunnen komen.	
5.	Goede richting lijkt me: van markt naar volkshuisvesting. Lange weg ook. Ik heb eerder mijn persoonlijke situatie geschetst die door de huidige huurwet financieel zeer penibel is; ik heb een tweede woning voor mijn zus gekocht en deze als sociale huurwoning voor haar beschikbaar gesteld. Dat ging 2 jaar goed, maar is nu onbetaalbaar geworden door de jaarlijkse belasting die betaald moet worden. Ik pleit zeer voor het betalen van belasting naar inkomsten.	De fiscale wetgeving rondom een tweede huis wordt door de rijksoverheid bepaald. Het Rijk onderzoekt of een stelsel op basis van werkelijk rendement mogelijk is. Het Rijk geeft aan dat het doel is een nieuw stelsel per 2028 in te voeren.
6.	Wij zijn verheugd om te lezen dat er specifieke aandacht is voor de doelgroep ouderen (met het realiseren van geclusterde woningen en vitale woongemeenschappen). Dat er concreet 20% van de jaarlijkse bouwprogrammering voor ouderen wordt bestemd is wat ons betreft een mooie stap om te zorgen voor meer doorstroming op de Utrechtse woningmarkt. Wat nog wel mist is de doorvoering van deze doelstelling in het indicatoren overzicht waarop gestuurd gaat worden (passend wonen, p. 54). Wordt dat nog opgenomen? Ik wens jullie veel succes met de verdere afronding van de nota.	Op pagina 94 van de beleidsnota begint de begrippenlijst. In deze begrippenlijst staat toegelicht wat er wordt verstaan onder: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. De monitoring van deze indicatoren zal onderdeel worden van de Woondeal monitoring en onze MPR. Daarnaast is er voor ouderen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning, ook een voorrangsregel voor woningen die gelabeld zijn als seniorenwoonruimte (bijvoorbeeld het onlangs opgeleverde woningbouwproject de Tenor).
7.	Wat goed om te horen! Vooral de focus op sociale huur en middenhuur. Wij zijn heel blij met de middenhuur.	Bedankt voor de positieve inspraakreactie.
8.	Meer woningen (nieuwe wijken/wijkjes) klinkt mooi, maar zorg ook voor voorzieningen in deze nieuwe wijken. Bijvoorbeeld supermarkten waar wijkbewoners primaire behoeften als brood, zuivel en groente kunnen halen, zodat je geen onnodige auto- of fietsbewegingen hebt in andere wijken, omdat nieuwe wijkbewoners daar hun boodschappen moeten doen.	In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is de keuze gemaakt voor de gezonde groei van de stad. Hierbij is het uitgangspunt dat de stad moet groeien in balans. Telkens wanneer het aantal inwoners toeneemt hebben we extra maatschappelijke voorzieningen nodig, meer en beter groen, investeringen in mobiliteit, et cetera. Op deze wijze willen we bijdragen aan het verlichten van de woningnood en gezonde groei van de stad.
9.	Zelf woon ik in een ruime gezinswoning. Een koopwoning. Graag zou ik kleiner gaan wonen zonder hier financieel op achteruit te gaan. Dat lijkt nu onmogelijk of ik zie door de bomen het bos niet. Zorg voor begeleiding of coaching voor senioren/ouderen die kleiner willen gaan wonen. Niet alleen huur tot huur maar ook koop tot huur, of koop tot koop. Help mensen zoals ik die wel willen, maar niet kunnen, of de weg niet weten.	Voor vragen en hulp bij het vinden van een passende woning hebben we samen met de corporaties de Woonadviseur 55+ die Utrechters van 55+ gratis helpt bij vragen over wonen (zie https://www.woonadviseur55plus.nl/). Afhankelijk van de grootte van de huidige woning kan de zogenaamde Groot naar Beter regeling interessant zijn. Met deze regeling is het mogelijk om met voorrang te verhuizen van een woning met vier of meer kamers, naar een woning met maximaal drie kamers.
10	Ik ben aangewezen op sociale huur. En loop tegen de 70 jaar. Zodra ik mijn flat verruil -thans 4 hoog zonder lift - voor een flatwoning met lift, zie ik dat bijna alle appartementen krankjorem duur zijn en tegen middenhuur aanzitten. Véél te hoog en dus voor mij onbetaalbaar! Ook de servicekosten zijn waanzinnig hoog. Hoe moet een mens dat betalen? Daarnaast stijgen ook de huren momenteel veel te hard. Op deze manier is er geen optie om te verhuizen. Tot op heden wordt er niets aan gedaan- het probleem speelt al járen- en zie hier het resultaat! Dit nieuwe beleid wordt veel te laat ingezet. En kost ook nog járen. Dus wat moet ik zeggen…?	Wij zien ook dat het voor senioren soms moeilijk is om te een woning te vinden die aansluit bij de wensen. Daarom zetten wij via deze nota juist in op meer en beter geschikte huisvesting voor senioren, zowel qua oppervlakte en voorzieningen maar ook bijpassende huurprijzen. Helaas is dat niet van de ene op de andere dag verholpen. We hebben op dit moment in Utrecht de Woonadviseur Ouderen 55+. De woonadviseur helpt Utrechtse ouderen van 55+ gratis bij vragen over wonen en ouder worden. De woonadviseur kan u dan ook mogelijk helpen in de zoektocht naar een nieuwe passende woning.

		Daarnaast is er op dit moment al een financiële regeling van de corporaties 'maximale huursprong' die ervoor zorgt dat als u een grote sociale huurwoning achterlaat en verhuist naar een kleinere sociale huurwoning, de huur maximaal met 50 euro omhoog gaat. Daarnaast werken we samen met woningcorporaties om ook in de nieuwbouw een aanzienlijk deel met woningen met een huurprijs in de kernvoorraad (maximaal € 682,96 voor een of twee persoonshuishoudens) te realiseren.
11	Allereerst goed dat er aandacht is voor woningbouw, fijn dat de gemeente doorheeft hoe nijpend het woningtekort is in Utrecht! Nieuwbouw is absoluut noodzakelijk, over dat onderwerp wil ik graag twee dingen benadrukken: 1. Daarnaast is het echt noodzakelijk dat de stad Utrecht verdicht. Niet alleen vanwege de te kleine woonvoorraad, maar ook zodat er meer draagvlak is voor grootstedelijke faciliteiten (wat zou een echte vijfminutenstad toch mooi zijn!). In het plan is er veel aandacht voor optoppen, aanplakken en uitplinten, maar tegelijkertijd worden er inefficiënte, dunbevolkte buurten gebouwd. Groenewoud in Papendorp heeft op de kaart 'zonering middenhuur Utrecht' zelfs het stempel 'Zone b-Nieuw hoogstedelijk', maar in de plannen zie ik daar weinig van terug. Bouw gewoon meteen stedelijke buurten (zone b), zodat je niet later nog te maken krijgt met nimby's die geen verdichting in hun suburbane wijk willen. Een stedelijke buurt is ook veel aantrekkelijker dan een saaie slaapwijk: veel mensen in mijn kring zouden liever in de binnenstad wonen dan in bijvoorbeeld Vleuterweide. Het is ook prima mogelijk om in een stedelijk gebied een gezin met kinderen te hebben. Als een afgesloten middelhoog bouwblok een mooie privé binnentuin heeft, is een eigen tuin niet meer nodig, vooral als bewoners ook een balkon hebben. Door gezinswoningen te stapelen, kunnen we zoveel meer woningen realiseren in Utrecht. Ik zou daarom graag zien dat er bij toekomstige projecten zoals in de Rijnenburgpolder direct voor een grootstedelijke visie wordt gekozen, en niet weer voor een te suburbane buurt met te weinig faciliteiten en levendigheid. 2. Wat ik mis in de plannen is het belang van de esthetische kwaliteit van nieuwe woonprojecten. Ik begrijp dat de gemeente over de specifieke architectuur vaak niet zo veel te zeggen heeft, maar ik zou er toch bepaalde eisen aan stellen. Als ik nu kijk naar bouwprojecten zoals de Merwerdekanaalzone en Cartesius, zie ik dat het stedenbouwkundig allemaal heel goed in elkaar zit, maar qua uitstraling er nog heel wat op aan te merken valt: de meeste nieuwe gebouwen zijn hier inspiratieloze blokkendozen. Terwijl het juist voor de ervaring van de leefomgeving zo cruciaal is dat er goed wordt gekeken naar de architectuur van de buurt. Nu is het vaak zo dat vooral sociale huurwoningen vrij 'lelijk' zijn, terwijl 'mooie'	De keuze voor verdichting en de spreiding van groen/wonen/werken in de stad is gemaakt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU). Eén van de kenmerken van de RSU, is dat Utrecht in 2040 een compacte meerkernige stad is. Hierdoor wordt de ruimte multifunctioneel benut en door te zorgen dat wonen, werken, voorzieningen en groen in elkaars nabijheid liggen en aan elkaar verbonden is via een OV-ring. Utrecht ontwikkelt zich door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. De gemeenteraad heeft hierbij een specifieke volgorde vastgesteld voor het bouwen van nieuwe woningen: eerst rondom binnenstedelijke knooppunten, daarna (en deels gelijktijdig) bij knooppunten aan de rand van de stad en in de bestaande stad (waarbij openbare ruimte en groen ontzien worden) en tenslotte buiten de huidige stad. Via de Stedenbouwvisie wordt gestuurd op de kwaliteit van gebieden. We verwijzen ook naar de Stedenbouwvisie in de nota wonen.

	woningen vrijwel altijd tot de hogere prijsklasse behoren. Dat hoeft niet zo te zijn; met een klein beetje meer aandacht aan het visuele aspect van de buurtervaring kan een sociale huurwoning ook een mooie façade krijgen. Het is ook zo dat als een woningbouwproject er mooi en statig uitziet, er wellicht meer draagvlak en enthousiasme zal zijn onder de andere buurtbewoners. Door meer aandacht te besteden aan de architectuur behouden we ook het imago van Utrecht als 'mooie stad'. Ik zou daarom graag zien dat er bij projecten elders in de stad gekeken wordt naar bijvoorbeeld Zijdebalen, dat zowel een goede dichtheid heeft als een aantrekkelijke uitstraling. Verder ben ik erg te spreken over deze plannen, vooral dat wooncoöperaties gestimuleerd gaan worden is top! Je hoort ook veel vaker dat mensen het zo fijn zouden vinden als het mogelijk was om bijv. met hun vrienden samen in één complex te wonen met een gemeenschappelijke tuin. Als we dit meer zouden hebben, kunnen we efficiënter met onze ruimte omgaan, meer mensen een huis bieden én meer gezelligheid in de stad!	
12	Fijn dat er een nieuw beleid komt met aandacht voor de onderkant: daklozen, statushouders, sociale en middenhuur. Als bewoner van de binnenstad valt het mij op dat er veel leegstand is boven winkels. In sommige gevallen staan panden van 3 verdiepingen al zeker 5 jaar leeg. Het zou mooi zijn als ook dit meegenomen wordt in de aanpak. Niet alleen om de woonruimte, maar ook on het behoud van de bewoonbaarheid van de binnenstad. Daarnaast ben ik zelf als midden huurder benieuw wat er gaat gebeuren met de grote huurstijgingen die voor deze sector worden toegestaan. Middeninkomens vallen op veel vlakken tussen wal en schip, bv tov sociale huurders die aanspraak kunnen maken op allerlei subsidies. Het is voor veel sectoren niet zo dat de lonen gelijkmatig stijgen met de huurstijgingen, waarmee huren dan een steeds groter deel van het inkomen wordt. Tot slot wil ik ruimtes noemen die niet bewoond kunnen worden. In mijn eigen geval gaat dat om een zolder van 40m2. Zo zijn er vast velen. Wat gebeurt er met de woningmarkt als ook deze ruimtes ingezet kunnen worden voor wonen? Dank voor uw tijd & ik hoop dat de nota een succes wordt.	Het klopt dat er leegstand is boven winkels. De gemeente werkt hieraan om dit invulling te geven (bijv. in de binnenstad via de aanpak Morgen Mooier Maken), daarbij wordt gekeken naar zowel wonen als werken. De leegstand invullen blijkt vaak duur en/of complex. Bovendien is de gemeente tegelijkertijd afhankelijk van de medewerking van de eigenaar. De maximale huurverhogingen voor middenhuur worden door rijksbeleid bepaald. De wet bepaalt dat de toegestane huurverhoging voor middenhuurwoningen in 2025 gelijk is aan de cao-loonontwikkeling van december 2023 tot december 2024, plus 1 procentpunt. De loonontwikkeling van december 2023 tot december 2024 was 6,7%. Daardoor is de maximale huurverhoging vanaf 1 januari 2025 (6,7% cao-loonontwikkeling + 1% =) 7,7% voor middenhuurwoningen. Tot slot: een zolder van 40m² kan al ingezet worden voor wonen. Bijvoorbeeld via hospitaverhuur. Ook de woning splitsen is soms mogelijk.
13	Zie op You Tube de vodcast van "Herrie in het Slachthuis", 8 februari 2025, waarin journalist Cees Grimbergen uitlegt dat de gemeente niet veel doet met wat inwoners aandragen. Goed naar hem luisteren lijkt mij een goed idee voor de gemeente.	Bedankt voor de tip. Wij zijn op de hoogte van deze vodcast.
14	Het is een schande dat deze wethouder zegt dat hij vastgoedeigenaren kan missen als kiespijn. Ik verhuur al jaren meerder appartementen tegen een schappelijke huur en ik word door deze wethouder beticht van kwalijke zaken. Schande dat een wethouder zulke teksten in de mond neemt. Ik ga de appartementen maar verkopen met als gevolg weer 3 middenhuur weg! Goed bestuur hoor, gemeente.	De uitspraken van de wethouder zijn gericht op vastgoedeigenaren die panden slecht onderhouden met de bedoeling om geld te verdienen. Daar wil de gemeente tegen optreden in het kader van slecht verhuurderschap. De gemeente is blij met verhuurders die zich houden aan de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

15	Ik stuur u dit bericht naar aanleiding van mijn telefoongesprek met de afdeling wonen van de gemeente Utrecht naar aanleiding van de problemen waarop ik stuit bij mijn pogingen woonruimte in Utrecht te huren. Laat ik beginnen met te zeggen dat ik het voorstel voor het nieuwe huurbeleid, waarbij wordt voorkomen dat mensen met een hoog inkomen relatief goedkoop huren, op zichzelf een positief en sympathiek initiatief vind. Echter sluit dit beleid tegelijkertijd een hele groep buiten. Helaas val ik in die laatste groep. Ik heb een operatie gehad die niet helemaal goed is gegaan waardoor ik nu al drie jaar in een intensief revalidatietraject zit. Hierdoor kan ik, ondanks afgestudeerd te zijn als jurist, helaas niet structureel aan het werk. Om toch te proberen bezig te blijven en iets te verdienen, doe ik nu wat losse, flexibele klussen als freelancer voor een paar uurtjes per week. Zoals u zult begrijpen, is dit geen inkomen om een appartement mee te kunnen huren. Ik kom op dit moment niet in aanmerking voor een Wajong-uitkering omdat ik daar 'te goed' voor ben en mijn arbeidsongeschiktheid nog niet definitief vast staat nu ik immers nog in een revalidatietraject zit. De Participatiewet lijkt ook niet echt voor mij bedoeld; ik kan immers niet werken en dus bijvoorbeeld niet aan de sollicitatieplicht die daar bij hoort voldoen. Mijn ouders vullen mijn inkomsten al gedurende mijn uitval aan tot een leefbaar niveau. 'Te goed voor het een, te slecht voor het ander' dat is de situatie waar ik in zit en waar ik telkens tegenaan loop. Zo ook bij het huren van een appartement. Zoals u heeft gelezen, heb ik helaas geen vast inkomen uit werk of uitkering waarmee ik zelfstandig iets kan huren. Mijn ouders, die allebei werken en een vast contract hebben, willen borg staan of voor mij huren, maar dat wordt ook nergens geaccepteerd. Verhuurders verschuilen zich achter het nieuwe beleid van de Gemeente Utrecht, vragen om informatie met betrekking tot eigen inkomen die ik niet kan verstrekken en waarmee ik ook niet voldoe aan de eis van meerdere malen de huurprijs verdienen en accepteren geen borgstellingen en evenmin huur door mijn ouders voor mij; dit laatste mede omdat zij te veel verdienen voor de appartementen in de middencategorie waarnaar ik kijk. Na heel veel bellen met verhuurders en steeds tegen dichte deuren aanlopen en afwijzingen richt ik mij tot u. Met het oog op mijn herstel is zowel fysieke als mentale rust heel belangrijk. Beide heb ik op dit moment niet. Door mijn huidige situatie lijkt een fijne woning vinden een onmogelijke opgave. Voor sociale woningbouw kom ik niet in aanmerking omdat de wachtlijst daarvoor te lang is. Voor de vrije markt geldt hetgeen ik hiervoor heb geschetst. Dit geeft heel veel spanning. Uw voorstel voor het nieuwe beleid waardoor huren betaalbaarder en bereikbaarder wordt voor iedereen, waar het inkomen beslist wat je kan huren waardoor de hoge inkomens niet de voor lagere inkomend betaalbare huizen kunnen huren vind ik zoals gezegd erg sympathiek. Hoewel het dus een erg goed idee is, kom ik ook hier niet doorheen. Het lijkt mij fantastisch om een fijne plek te kunnen huren in	Met de beleidsnota willen we bereiken dat meer mensen een kans gaan maken op een betaalbare woning. Tegelijkertijd weten we dat de schaarste hoog is en dat wie die niet op een korte termijn kunnen terugdringen. Om die reden maken we scherpe keuzes om de woningvoorraad te laten groeien en de bestaande woningvoorraad beter te benutten. En richten we ons primair op het toevoegen van betaalbare woningen voor mensen met lage en middeninkomens, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven hun hoofd hebben. Ondanks onze inspanningen zal de schaarste niet op korte termijn zijn teruggedrongen. Zoals u al aangeeft gelden er voor sociale huur en middenhuurwoningen inkomenseisen. Op deze wijze worden woningen toegewezen aan mensen passend bij hun inkomen. Door de hoge woningdruk zijn de wachtlijsten voor sociale huur inderdaad lang, waardoor u aangeeft niet in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dit is voor dit moment voor heel veel woningzoekenden het geval. Dat is ook de reden dat we in de beleidsnota inzetten op de groei van het aanbod van woonruimte en focus van het toevoegen van woning voor de eerder aangeven groepen van mensen. Met de beleidsnota kunnen we op korte termijn niks voor u betekenen, maar als u er behoefte aan heeft, kunt u contact opnemen met een van onze collega's via casuïtiek.wonen@utrecht.nl. Zij kunnen met u meedenken over eventuele oplossingen op korte of langere termijn.

	Utrecht, en rust te hebben op in elk geval één front: wonen! Ik hoop dat ik hierover met u in gesprek kan en u mij kunt helpen. Alvast bedankt.	
16	In de beleidsnota staan veel nastrevenswaardige zaken. Niet alle zullen behaald worden, maar dat is geen reden om geen ambitie te hebben. Ik zie wel een aantal problemen: - de prijs van woningen en grond is het afgelopen decennium volledig uit de pas gaan lopen met de loonontwikkeling. Zelfs sociale huur en middenhuur zullen voor veel mensen te hoog gegrepen blijven. Voor veel starters is een koopwoning van 400000 euro onbetaalbaar. - we zijn sterk afhankelijk van de landelijke, Europese en zelfs wereldmarkt. Daar worden kaders gesteld, maar zolang de landelijke overheid geen kaders stelt zullen de prijzen alleen maar harder blijven stijgen dan de lonen - een ongelimiteerde instroom is lovenswaardig, maar zorgt niet voor een afnemende vraag. Ook hier zullen er keuzes moeten worden gemaakt. eventueel in samenhang met omliggende gemeentes - het streven naar verdichting met kwaliteit van de omgeving is begrijpelijk, maar heeft een duidelijke valkuil. Ongemerkt verdicht de stad zich steeds meer; wat tien jaar geleden groen was, wordt nu toch verdicht. Zie bijvoorbeeld Overvecht, en ook in Leidsche Rijn start dit al - waarom wordt het hele grondgebied als stedelijk gezien? Haarzuilens, Rijnenburg en andere randgebieden zijn dit nadrukkelijk niet. Waarom streven naar kwaliteit van groen en toch het hele grondgebied verstedelijken? Op een keer liggen de opgaves van de stad buiten de stadsgrenzen. Nu blijft de stad een olievlek die steeds groter wordt. - ik mis aandacht voor wonen in monumenten. De nota is geen behandeling van gebouwtypen, maar in monumenten komen zaken als verduurzaming en splitsing samen terwijl ze ook van belang zijn voor toerisme en kwaliteit - een verhuurdersvergunning lijkt me een slechte zaak. Meer toezicht en handhaving. Regels worden veelal wel ingevoerd en nooit ongedaan gemaakt terwijl iedereen klaagt over regeldruk. Aanpassing van het bestaande instrumentarium moet ook mogelijk zijn. - er is te weinig aandacht voor de eenzijdig inzet op wonen, veel industrie en bedrijfsfunctie worden gewijzigd in wonen, dit heeft grote gevolgen voor verkeer dat nu al op veel plaatsen vaststaat. al die mensen die ergens wonen moeten ook ergens werken.	We sluiten met ons beleid aan bij de landelijk vastgestelde normen voor betaalbaarheid. Of een woning ook betaalbaar is voor iemand hangt van meer factoren af dan alleen het inkomen. Ook de rentestand en het eigen vermogen (of bijdrage door familie) speelt hierin een rol. Wel gaan we onderzoeken of we betaalbare koopwoningen langjarige betaal kunnen houden. Met de regiogemeenten (U10) hebben we in de Woondeal afgesproken dat ook daar voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. De keuze voor verdichting en de spreiding van groen/wonen/werken in de stad is gemaakt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). Via de Stedenbouwvisie wordt gestuurd op de kwaliteit van gebieden. Eén van de kenmerken wat in de RSU is vastgelegd, is dat Utrecht in 2040 een compacte meerkernige stad is. Hierdoor wordt de ruimte multifunctioneel benut en door te zorgen dat wonen, werken, voorzieningen en groen in elkaars nabijheid liggen en aan elkaar verbonden is via een OV-ring. Utrecht ontwikkelt zich door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. De gemeenteraad heeft hierbij een specifieke volgorde vastgesteld voor het bouwen van nieuwe woningen: eerst rondom binnenstedelijke knooppunten, daarna (en deels gelijktijdig) bij knooppunten aan de rand van de stad en in de bestaande stad (waarbij openbare ruimte en groen ontzien worden) en tenslotte buiten de huidige stad. Bij het maken van wooneenheden in een beschermd monument is het belangrijk dat er een goede balans wordt gevonden tussen de cultuurhistorische waarden (wat is waardevol aan en in het gebouw om de geschiedenis te kunnen aflezen), de woonkwaliteit en verduurzaming. Het beleid rondom wonen in erfgoed is opgenomen in de Erfgoednota en Verordening Erfgoed. Verhuurvergunning: In de Ontwerp Beleidsnota Wonen hebben we opgenomen dat we onderzoeken of we de verhuurvergunning in bepaalde gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat kunnen invoeren. De verhuurvergunning is bedoeld om onverantwoorde verhuurpraktijken te voorkomen en kan de bescherming van huurders verbeteren. We begrijpen dat er verschillende standpunten zijn over deze invoering. Bij de uitwerking van de verhuurvergunning brengen we daarom de mogelijke aanpak in beeld. Hierbij houden we rekening met bestaande aanpakken/instrumenten

		en beschikbare middelen. Daarbij verwachten we dat over het algemeen verhuurders die aan de regels voldoen gemakkelijk een vergunning kunnen verkrijgen. De gemeenteraad besluit in Q4 2025 over de invoering.
17	Jan Schaefer zei het al: in gelul kun je niet wonen. Allerlei aanpak wordt beloofd. We gaan de leegstand aanpakken! Al zes jaar staan er potentieel twaalf appartementen in de Burgemeester Reigerstraat leeg. Tot vandaag heeft de gemeente ondanks herhaaldelijke oproep, waaronder Kees Boonman, om dit aan te pakken, niets gedaan. Cees Grimbergen beschreef in de Nuk, hoe de gemeente speculanten vrij spel gaf, in plaats van betaalbare huisvesting te realiseren. Woningcorporaties janken dat ze verlies lijden en proberen 10 miljoen bij de gemeente weg te halen terwijl diezelfde Cees Grimbergen aantoont dat ze multimiljonairs zijn. Zelf heb ik bijna 20 jaar 3000 wooneenheden aangeboden tegen huurprijzen van 750 tot € 900. Burgemeesters, wethouders, raadsleden; Ze keken mij meewarig aan. De wethouder Dennis de Vries zegt met de wet betaalbare huur huurders te beschermen. Hij weet niet waar hij het over heeft. Die wet was aanleiding om duizenden verhuurders de stuipen op het lijf te jagen in combinatie met box drie, waardoor massaal deze huurhuizen verkocht worden. De grote huisjesmelker bleek de overheid, die zoveel claimde, dat niet meer rendement gemaakt kon worden. In gelul kan je niet wonen. Nu moet er opeens sociaal verantwoord gebouwd worden. Volstrekt onduidelijk is hoe de gemeente dat denkt te realiseren. Mijn voorstel is, dat we bijvoorbeeld in Tivoli een debat houden met de wethouder, projectontwikkelaars makelaars, banken, raadsleden, buurtbewoners, Hans Spekman en ondergetekende. Het thema is: is er nog een perspectief om betaalbaar te wonen in Utrecht. Gespreksleider Cees Grimbergen.	Ten aanzien van leegstand geldt dat we aan de hand van onze legesverordening leegstand zo veel mogelijk proberen te bestrijden. Hiervoor geldt echter dat we slechts beperkt middelen hebben en dat sommige specifieke situaties (juridisch) complex van aard kunnen zijn. De wet betaalbare huur geeft de mogelijkheid om zeer hoge huurprijzen te beteugelen. Voor de invoering van de Wet betaalbare huur vielen middenhuurwoningen onder de vrije sector, waardoor verhuurders zelf de huurprijs bepaalden. Dit resulteerde vaak in huren die vrijwel uitsluitend op te brengen waren door hoge inkomens. Wij zien de oplossing niet in het aanpassen van de wet en daarmee het verhogen van de huren, maar zoals u ook aangeeft in uw reactie, in het fiscaal aantrekkelijker maken om in de bouw van huurwoningen te investeren. In de nota wonen zetten we uiteen hoe wij ons inzetten voor de realisatie van betaalbare woningen in Utrecht. Bijvoorbeeld door percentages te stellen voor betaalbare woningbouw in gebiedsontwikkelingen. Het participatietraject van de nota wonen heeft inwoners en partijen op diverse momenten de mogelijkheid geboden voor het debat en inspraak over deze thematiek. We zijn nu aangekomen in de fase van besluitvorming, daarom organiseren wij in deze fase niet nog een debat.
18	Beste mensen, Een mooie woonvisie maar uiteindelijk met weinig zeggingskracht. Het beleid in Utrecht is strenger dan het landelijke beleid. Bij papier alleen als de andere afdelingen van de gemeente vooral drempels opwerpen en aangeven wat niet kan. Woningdelen is doorgaans niet mogelijk. Stedenbouw en erfgoed hebben doorgaans hun eigen beleid. Beleid dat vooral communiceert over wat NIET kan, wat NIET mag. Drempels en onmogelijkheden zijn leidend en er wordt niet met inwoners/burgers meegedacht over wat wel kan. Onlangs een verzoek voor een mantelzorgwoning. Vooral de insteek wat niet mag. Ontmoedigend en demotiverend. Wij willen graag meewerken aan een integrale visie waarbij bv behoud monument, woning delen (meer generatie huishoudens waar jong en oud elkaar vrijwillig en met liefde willen ondersteunen) mantelzorg woning, duurzaam/ energie neuraal. Maar wij ervaren onmogelijkheden. Een demotiverende op regeltjes belust overheid. Sorry dat ik dit zo moet opschrijven maar dit is onze ervaring. Projectontwikkelaars haken eveneens af.	Het woonbeleid is in de basis inderdaad ambitieuzer dan het landelijke beleid. Argument daarvoor is dat we een stad willen zijn voor iedereen en om dat te bereiken zetten we ons zoveel mogelijk in voor degenen die het zwaarst hebben, waaronder mensen met de laagste inkomens. Daarnaast biedt deze nota flexibiliteit: onder voorwaarden kan afgeweken worden van de eisen. Zo kunnen we het betaalbaarheidspercentage onder voorwaarden verlagen van 75% naar 2/3e (dit laatste is de landelijke norm). Ook in ons middenhuurbeleid stellen we minder strenge eisen dan met het Actieplan Middenhuur. Hiermee willen we het bouwtempo op peil houden en stimuleren. In de Stedenbouwvisie staan uitgangspunten beschreven met als doel om op de kwaliteit en leefbaarheid bij gebiedsontwikkeling te sturen. Deze uitgangspunten zijn generiek voor de stad opgesteld en dienen vertaald te worden naar gebiedseigen oplossingen. Bij die vertaling naar maatwerk is juist ruimte voor de inbreng van bewoners en andere belanghebbenden, om te kijken wat er mogelijk is om een zo hoog mogelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

19a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** **Breuk met de Woonvisie 2019** De voorgestelde beleidswijziging markeert een duidelijke breuk met de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' uit 2019, waarin de nadruk lag op bouwproductie, duurzaamheid en een groene, bereikbare leefomgeving. De focus op betaalbare huurwoningen voor specifieke aandachtsgroepen is een ingrijpende koerswijziging die de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelprojecten aanzienlijk beïnvloedt. Wij vragen ons dan ook af hoe marktpartijen, die reeds gecommitteerd zijn aan het Stadsakkoord Wonen uit 2019, in deze nieuwe beleidscontext kunnen blijven bijdragen aan de woningbouwproductie.	De nota is geen breuk, maar een vervolg en verdere uitwerking van zowel de Woonvisie uit 2019 als de Omgevingsvisie/RSU. In het proces van het maken van de nota zijn marktpartners, en met name de leden van het DNU, betrokken. Zij hebben zorgen over de haalbaarheid van de doelen met ons gedeeld. Daarom hebben we het 'afweegkader' in de nota opgenomen. Bij aantoonbaar financiële onhaalbaarheid, is er ruimte om af te wijken.
19b	**Betaalbaarheidseisen en uniforme landelijke kaders** De nota stelt een betaalbaarheidseis van 75%, met minimale aandacht voor betaalbare koopwoningen en afwijkende inkomenseisen. NEPROM pleit voor eenduidig landelijk beleid en ziet de verzwaring i.r.t. de eisen in het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting als onwenselijk. Ook zijn deze eisen niet in overeenstemming met landelijke doelen ten aanzien van programmering van 2/3e betaalbaar. Dat terwijl juist over de programmering uitgebreid is gesproken tijdens de Woontop-bijeenkomsten en de uiteindelijke afspraken door zowel NEPROM áls de VNG zijn ondertekend. Het afwegingskader betaalbaar wonen (blz. 77) is in onze ogen nauwelijks realistisch en vergt een te uitgebreide onderbouwingsprocedure om te mogen afwijken van de uitgangspunten van het beleid.	In de Omgevingsvisie en RSU hebben we vastgelegd dat we streven naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment (huur en koop), 40% vrije sector. Dit blijft het lange termijn doel. Op dit moment is in de voorraad het aandeel sociale huur lager dan het doel (33%) en het aandeel middensegment net iets boven dat doel (26%, bestaande uit 16% middenhuur en 10% betaalbare koop). Door autonome marktontwikkeling, met name prijsstijgingen in de koop, is de trend in het aandeel middensegment negatief. In de huidige harde plancapaciteit blijven we achter om de doelstellingen in 2040 te kunnen halen: 34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 27% in het middensegment (17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Dit is samen 61% betaalbaar, en daarmee ook te weinig om te voldoen aan de landelijke eis om 2/3e betaalbaar te bouwen. Er moet dus een schepje bovenop in de planvoorraad die we vanaf nu toevoegen. Zowel sociaal (40%), als middensegment (35%, waarvan 25% huur). We realiseren ons dat het hanteren van hoge ambities door de huidige marktomstandigheden niet altijd makkelijk is. Dat geldt voor wonen maar ook voor andere beleidsambities die we hebben in onze stad om gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk te maken. We willen toewerken naar een situatie waar naast een beleidsambitie ook helder een ondergrens is geformuleerd zodat we gebiedsgericht beter kunnen afwegen en juist per wijk de belangrijkste prioriteiten kunnen bepalen. In de beleidsnota wonen is deze ondergrens geformuleerd. Deze ondergrens is de 2/3e betaalbaarheid die ook door het rijk wordt gehanteerd. Het afwegingskader hebben we juist geïntroduceerd na gesprekken met marktpartijen. Die hebben ons meegegeven dat we wel ambitieus mogen zijn. Maar ook dat we aandacht moeten hebben voor de haalbaarheid van projecten. En ze hebben gedeeld dat ook zij mooie projecten in de stad willen bouwen, maar dat een project niet op alle facetten een 10 kan scoren. Met het afweegkader bieden we die ruimte, geven we aan waar onze ambitie ligt, waar we speelruimte zien en waar voor ons de absolute ondergrens ligt. Het kan eenvoudiger:

		Initiatiefnemers doen dan een voorstel met 40% sociaal en 35% middensegment in de programmering.
19c	**Grondbeleid en regulering** Wij begrijpen de wens van de gemeente om via actief grondbeleid ontwikkelingen te sturen en kunnen ons vinden in inzet op bepaalde instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten. Echter, de aangekondigde lobby voor een combinatie van bouwplicht, planbatenheffing en wijziging van de inbrengwaarde stuit op bezwaren. Een stapeling van regulerende maatregelen kan juist averechts werken en leidt niet per se tot versnelling van de woningbouw. Wij pleiten voor een gedegen en uitvoerbaar grondbeleid met een realistische benadering. Een bouwplicht kan daar geen onderdeel van zijn.	Wij begrijpen het standpunt van de NEPROM en de belangen die zij behartigt voor haar leden. Helaas zijn die niet altijd te vereenzelvigen met de belangen die de gemeente Utrecht nastreeft. De desbetreffende passage is afkomstig uit de door de gemeenteraad vorig jaar vastgestelde Beleidsnota Grondbeleid 2024. In deze beleidsnota heeft de gemeente een lobbyagenda opgenomen waarin instrumenten voor uitvoering van Actief Grondbeleid zijn opgenomen, maar waarvan de gemeente die nu niet voor handen heeft om in te zetten. Zij acht dit wel wenselijk. De instrumenten hebben nu geen wettelijk kader. Daarom onderzoekt de gemeente, in samenwerking met de G4-partners, de VNG en het rijk, óf en hoe de genoemde instrumenten haalbaar zijn. Ook de NEPROM wordt en is hierover geconsulteerd (o.a. over een mogelijke invoering van Planbatenheffing onder leiding van het rijk). Het lijkt ons daarom wenselijk om binnen dat proces gezamenlijk de discussie te voeren over de genoemde grondbeleid instrumenten.
19d	**Thematische beleidsambities en Woontopafspraken** De wens om thematische beleidsambities te ‘overtreffen’ (blz. 13 en 77) staat haaks op de afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt onder het thema; Schrappen van Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regels (STOER). NEPROM pleit juist voor meer standaardisatie en uniformiteit en waarschuwt voor aanvullende lokale eisen die verder gaan dan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).	In de Ruimtelijke Strategie 2040 staat hoe de gemeente Utrecht zich ontwikkelt tot 2040. Hierin staat dat bij het bouwen van nieuwe woningen en voorzieningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente zal daarbij flink investeren in de openbare ruimte en in voorzieningen. Conform de afspraken op de Woontop zijn we in gesprek met het ministerie over eisen en regels. De uitkomst daarvan is op dit moment nog niet duidelijk. Met de 'Utrechtse Aanpak' hebben we de afgelopen jaren aangetoond dat we zowel ambitieus als realistisch met projecten om kunnen gaan. De ervaringen uit de 'Utrechtse Aanpak' hebben we meegenomen in de beleidsnota. Dat is onder meer terug te zien in de introductie van het ‘afweegkader’.
19e	**Financiële haalbaarheid** De financiële onderbouwing van de beleidsnota achten wij onvoldoende realistisch. Er wordt te veel gerekend op subsidies, Rijksbijdragen en een nog uit te werken vereveningsfonds. Gezien de sterke focus op huurwoningen en het hoge percentage betaalbare woningen (75%) zijn de risico’s op stagnatie van projecten aanzienlijk. Ook ontbreekt aanpalend beleid waarin wordt onderbouwd hoe de gemeente de bovenwettelijke eisen op zowel BBL- áls op programmeringsniveau denkt te bekostigen. Een bijdrage vanuit een nog op te richten vereveningsfonds is hiervoor volstrekt onvoldoende, aangezien deze slechts wordt uitgekeerd voor het aantal extra betaalbare woningen boven de 75%, terwijl de landelijke regels 67% voorschrijven. Bovendien zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn, hetgeen hoogst onzeker is.	In de afgelopen jaren stond door externe factoren, zoals bouwkosten en rentestand, de haalbaarheid van projecten onder druk. We weten niet hoe de markt zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Daarom blijft ons uitgangspunt het stedelijk doel, dat past bij de behoefte van de (toekomstige) inwoners van de stad willen. Om projecten ook bij toekomstige tegenwind haalbaar te houden, introduceren we een afwegingskader. Als er urgente redenen zijn, zoals de financiële haalbaarheid, dan is er ruimte om af te wijken van de doelstelling 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3e betaalbaar. Het te starten vereveningsfonds is daarbij niet het instrument om álle financieel niet haalbare plannen te dekken. Dat is ook niet het doel van het fonds. Het doel van dit instrument is om flexibiliteit te bieden aan kleine projecten. Ten aan zien van het middenhuurbeleid: hier hebben wij zorgvuldig gekeken

		naar wat programmatisch wenselijk is in relatie tot de financiële haalbaarheid. Waarbij wij het belangrijk vinden dat we via middenhuur ook ruimte bieden aan huishoudens die behoefte hebben aan meer ruimte. Om die reden sturen we gebiedsgericht met onze uitgangspunten aanvullend op de Wet betaalbare huur op de te realiseren oppervlakte.
19f	**Uitvoerbaarheid woonwaaier** Wij vragen aandacht voor de eisen die de Utrechtse Woonwaaier stelt (blz. 79) met betrekking tot oppervlaktenormen en hoe zij vertragend zouden kunnen werken en de uitvoerbaarheid van projecten onder druk zouden kunnen zetten. Met de vaststelling van de Wet betaalbare huur zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt over de regels waaraan woningen moeten voldoen om in een bepaald prijssegment te vallen. De Utrechtse Woonwaaier leidt tot aanvullende en daarmee kostenverhogende eisen aan nieuwbouwwoningen. Daarmee komt de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk te staan. Dit leidt op papier tot betaalbare woningen, die in de praktijk niet worden gebouwd.	De woonwaaier geeft weer welke woninggrootte (gebruiksoppervlak) en aantal kamers passend zijn voor doelgroepen en wat de ondergrens is. Deze Woonwaaier gebruiken we als richtlijn bij het bepalen van de woningoppervlaktes in nieuwe ontwikkelingen.
20	Het lukt mij niet de nota voor de deadline te lezen maar ik wil heel graag de optie lease meegeven. Er zijn vele huurders die graag willen kopen maar wegens bijv. studieschuld de hypotheek niet rond krijgen terwijl zij wel elke maand forse huur kunnen ophoesten. Het zou geweldig zijn als de huur bijdraagt aan het kopen van de woning.	De gemeente Utrecht zet voor koopstarters in op de opkoopbescherming, het invoeren van een betaalbare koopgrens voor koopwoningen en vergunningsplicht voor betaalbare koopwoningen (afhankelijk van het inkomen). Daarnaast werken we in 2025 een experiment uit om betaalbare koopwoningen langjarig te kunnen borgen. Ook maken wij in 2025 weer een overzicht van en daarmee van de toepasbaarheid van de verschillende (koop)varianten. Hierbij zal dan ook in worden gegaan op de voor en nadelen en inzetbaarheid van huurkoop/lease.
21	We vinden het belangrijk om kort te reageren op onderstaande tekstpassages op p. 69 over Overvecht. Passage 1 Overvecht kent problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. (…) Door het toevoegen van nieuwe woningen verminderen we de anonimiteit in de wijk en vergroten we de sociale veiligheid. Dit doen we door toekomstige bouwprojecten te toetsen op de bijdrage aan de gemeenschap, in en om het gebouw. Dit kan bijvoorbeeld door ruimtes te reserveren voor collectieve voorzieningen en geen anonieme woningtoegangen te realiseren. We vinden deze eenzijdige beschrijving van onze wijk Overvecht als ‘onveilig’ en ‘anoniem’ niet correct want issues met sociale veiligheid spelen lang niet overal in Overvecht en kennen zeer verschillende oorzaken. Buurtoordeel hangt bijvoorbeeld ook samen met persoonlijk welbevinden. Bewoners beleven hun omgeving zeer verschillend en vaak heel anders (positiever) dan buitenstaanders. Voor bewoners zijn veel plekken vaak juist wel herkenbaar, duidelijk en betekenisvol. Bovendien gaat deze beschrijving totaal voorbij aan het feit dat er ondanks allerlei verbeterpunten heel veel mensen met plezier in Overvecht wonen, ook in de 10-hoog complexen en zelfs als er sprake is	Het is inderdaad gelukkig zo dat veel bewoners met plezier in Overvecht wonen. Tegelijk zien we dat Overvecht op vele verschillende aspecten achterblijft bij de rest van de stad en wel degelijk problemen kent op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. In de wijkanalyse die als bijlage bij de beleidsnota Wonen is toegevoegd wordt vooral ingezoomd op de woningvoorraad en in mindere mate op de sociaal-economische status van de wijk. In de monitor Samen voor Overvecht volgen we en duiden we breed de voortgang op diverse indicatoren en vergelijken dit met de rest van Utrecht. We voegen in de tekst over wijkgericht maatwerk in Overvecht ook toe dat veel bewoners met plezier wonen in de wijk en de wijk positief ervaren. Er wordt o.a. door de corporaties ook nu al geïnvesteerd in de woningtoegangen. Denk aan een tweede uitgang aan de andere zijde van een flat waardoor een binnenterrein makkelijker bereikbaar wordt. Of door het herinrichten van de openbare ruimte. En inderdaad dragen maatregelen zoals beheer ook bij aan meer leefbaarheid en veiligheid. Overigens hebben we niet bedoeld te zeggen dat met het nemen van de maatregelen, waaronder het bij bouwen en verdichten, niet bedoeld als dé oplossing voor minder anonimiteit en meer sociale veiligheid. Ze zijn bedoeld als een

	van zogenaamd ‘anonieme’ portieken. De beleefde ‘leefbaarheid’ kan immers per complex en/of portiek enorm verschillen. De cijfers en percentages volgens de wijkanalyse (bijlage 1) laten wel wat verschillen zien met andere wijken, maar nergens lezen we een onderbouwing van de onveiligheid en anonimiteit. De vermeende sociale onveiligheid en anonimiteit zou verminderd moeten worden door het toevoegen van woningen en die bouwprojecten te toetsen op de bijdrage aan de gemeenschap, in en om het gebouw. Wij vinden dat hier geen nieuwe woningen voor nodig zijn. Die toets op de bijdrage aan de gemeenschap kan ook toegepast worden op bestaande woningen. Wij vinden dit een nogal krampachtige vergoelijking van verdichten in Overvecht omdat er niet 1-op-1 een koppeling te maken is tussen vermeende sociale of veiligheidsproblemen en de ruimtelijke structuur en/of de bouw van huidige woningen of woningingangen. Met andere woorden als er al problemen zijn, hoeft bijbouwen van woningen niet automatisch de beste oplossing te zijn. Sterker, wij zijn van mening dat grootschalige verdichting de leefbaarheid in veel opzichten zal verslechteren, bijvoorbeeld door het verdwijnen van waardevol groen en speel- en leefruimte. Wij maken bezwaar tegen het bestempelen van onze buurten als simpele verdichtingslocaties waar deze verdichting alleen maar voordelen brengt. Hier moeten ook de nadelen van verdichting benoemd worden. Verder zijn wij benieuwd naar de “niet-anonieme woningtoegangen”, omdat kennelijk nu anonieme woningtoegangen verondersteld worden. Dan ligt het meer voor de hand om de bestaande woningtoegangen te verbeteren. En dan zijn er ook oplossingen mogelijk die misschien wel een groter effect hebben zoals beheer door een huismeester (schoon, heel en veilig), faciliteren van activiteiten in collectieve voorzieningen of anders toewijzen. Bij “Anders toewijzen” zijn we benieuwd hoe bewoners in de portieken zelf betrokken gaan worden. Passage 2 De ontwikkeling naar een meer gemengde wijk en een ongedeelde stad bereiken we door nieuwbouw waarin ook ruimte is voor nieuwe sociale huurwoningen. In de bestaande bouw biedt dit ruimte voor corporaties om bijvoorbeeld woningen in het middensegment te verhuren. Wij maken ons zorgen dat de nieuw te bouwen sociale woningen steeds kleiner worden terwijl er juist ook vanuit de wijk behoefte is aan grotere woningen voor jonge stellen/gezinnen. Op deze manier kan het aantal sociale huurwoningen misschien wel gelijk blijven, maar er kan ongemerkt wel veel sociale huur verdwijnen in aantallen vierkante meters. Hoe gaat de gemeenterekening houden met de woonbehoefte vanuit de wijk en wordt het aantal vierkante meters sociaal ook ergens bijgehouden?	bijdrage eraan. We passen de tekst hierop aan. Anders toewijzen: Het uitgangspunt is dat bewoners die bewust kiezen om een actieve rol in het complex/portiek te nemen, daarbij worden ondersteund door een welzijnsorganisatie. Door met elkaar in contact te komen, worden alle bewoners uitgenodigd om een bijdrage te leveren aan het met elkaar samenleven in het complex/ de portiek. Als buren elkaar kennen is de drempel lager om een praatje aan te knopen, om hulp te bieden, om hulp te vragen en (als het nodig is) om elkaar aan te spreken op gedrag. We monitoren niet het aantal m2 sociaal. Het is ook niet het streven in Overvecht om het aantal m2 sociaal gelijk te houden, wel het aantal woningen. De vraag naar sociale huurwoningen bestaat voornamelijk uit 1 en 2 persoonshuishoudens. Dat is de reden dat nieuwe sociale huurwoningen in verhouding klein zijn. Wel bestaat de bestaande sociale voorraad in Overvecht uit grotere woningen. Door in te zetten op doorstroom (bijvoorbeeld ouderen die nu nog in een eengezinswoning wonen) komen grotere woningen vrij voor bijvoorbeeld de genoemde gezinnen. De gemeente heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking om leegstand tegen te gaan en de betaalbaarheid te waarborgen: 1) Door de invoering van de leegstandverordening sinds oktober 2023 kunnen wij langdurige leegstand effectiever tegengaan. Er geldt bij langdurige leegstand een meldplicht. Daarnaast kunnen wij de eigenaar verplichten om de woonruimte binnen een bepaalde termijn weer in gebruik te nemen. Gebeurt dit niet dan kan een dwangsom worden opgelegd (de raadsbrief leegstandaanpak van 2024 hierover). Als een woning leegstaat omdat het nu onbewoonbaar is, dan kunnen wij de eigenaar opleggen om binnen een bepaalde termijn voorzieningen te realiseren om zo de woning weer in geschikt te maken voor bewoning. Met deze maatregelen wordt voorkomen dan woningen langdurig leeg staan. 2) In het geval van achterstallig onderhoud is het mogelijk voor huurder som hier een melding van te maken. Afhankelijk van de situatie, schimmel, leegstand etc. kunnen wij hierop acteren. 3) Door de nieuwe wet betaalbare huur (sinds 1 juli 2024) wordt de betaalbaarheid van veel meer huurwoningen geborgd. Verhuurders kunnen dus niet meer huurvragen dat het nieuwe WWS toestaat. Doen zij dit wel, dan kunnen wij als gemeente hierop handhaven en de eigenaar een boete

	Ook maken we ons zorgen over leegstand, achterstallig onderhoud en het verdwijnen van goede sociale huurwoningen na mutaties in de particuliere sector, zoals bij de flats op de Faust-, Rubicon- en Tannhauserdreef, waar veel woningen langdurig leegstaan en/of onbetaalbaar worden. Wat doet de gemeente om deze woningen bewoonbaar en betaalbaar te houden? Graag ontvangen wij een reactie op bovenstaande punten en zien we een aangepaste beschrijving van onze wijk tegemoet met een nuancering over de 'oplossing' van bijbouwen.	opleggen in kader van de Wet goed verhuurderschap. Worden er juist woningen verkocht dan mogen die woningen door de opkoopbescherming niet worden opgekocht voor de verhuur. Hierdoor wordt voorkomen dat woningen worden opgekocht en duur worden verhuurd. Kortom er zijn de afgelopen 1,5 jaar veel nieuwe mogelijkheden voor de gemeente bijgekomen waarmee wij ongewenste praktijken tegen kunnen gaan. Zowel op het gebied van langdurige leegstand, hoge huren, goed verhuurderschap en het opkopen van woningen voor de verhuur. Deze maatregelen noemen wij ook in de Beleidsnota als instrumenten die de bestaande woningvoorraad beschermen en beter benutten. De zichtbare resultaten van zulke maatregelen zijn vaak pas na een paar jaar goed te zien en te evalueren. Bijvoorbeeld de opkoopbescherming die als een van de eerste instrumenten is ingevoerd sinds 2022 zie raadsbrief Q4 2024.
22	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** De Ontwerp Beleidsnota Wonen begint met de vaststelling "Wonen is een Grondrecht". Dat klopt natuurlijk en dat is mooi. Het recht betekent overigens niet dat de overheid, en in dit geval de gemeente Utrecht, zelf woningen moet bouwen, maar wel dat het alles moet doen om ervoor te zorgen dat mensen gelijke toegang hebben tot voldoende betaalbare en passende huisvesting. In het Ontwerp worden deze verplichtingen deels ingevuld. In de kern is er duidelijk een sterke ambitie op betaalbare passende huisvesting. Door "ongelijk investeren in gelijke kansen" tot uitgangspunt te verheffen wordt ook een keuze gemaakt voor het huisvesten van mensen in kwetsbare situaties. Waar het Ontwerp onvoldoende op scoort is het uitbannen en voorkomen van dakloosheid. In mijn reactie op het Ontwerp wil ik hier enkele kritische kanttekeningen plaatsen. **Aansluiting Ontwerp Beleidsnota Wonen op Nationaal Actieplan Dakloosheid** De Ontwerp Beleidsnota sluit niet aan bij het Nationaal Actieplan Dakloosheid en de ambitie van Wonen Eerst. Daarvoor bekijkt het Ontwerp de problematiek nog veel te veel door de oude bril, als zorgproblematiek. **Wonen Eerst** In de Ontwerp Beleidsnota wordt Wonen Eerst gereduceerd tot de methode waarbij een zware zorggroep eerst huisvesting krijgt en volgens bepaalde principes wordt ondersteund. Dit is een veel te beperkte opvatting van Wonen Eerst. Wonen Eerst is de systeemaanpak waarbij ieder dakloos persoon eerst een passend thuis krijgt en van daaruit passende ondersteuning volgens Housing First principes.	We (h)erkennen dat we in het verleden dakloosheid te veel door een 'zorgbril' hebben bekeken. Met deze nota zetten we een belangrijke stap naar 'Wonen Eerst', waarmee we erkennen dat dakloosheid in veel gevallen primair een woonprobleem is. We committeren ons aan de ambitie in het Nationaal Actieplan Dakloosheid uit 2022: We streven naar een stad waar dakloosheid in 2030 tot het verleden behoort. Onze ambitie is om in lijn het Nationaal Actieplan Dakloosheid en de Regionale Aanpak Dakloosheid U16 Staat als een (t)huis de focus te verleggen van opvang naar wonen met, indien nodig, passende ondersteuning. Van dakloze mensen als cliënten maatschappelijke opvang naar mensen die primair een eigen woonplek nodig hebben. Deze verschuiving van verblijf naar zelfstandig wonen gaat helaas niet vanzelf. Het vraagt intensieve samenwerking tussen wonen en het sociaal domein en het vergt vooral ook veel geduld. Stap voor stap, door middel van lerend ontwikkelen. De aanbevelingen uit deze reactie onderschrijven wij, maar zien wij vooral als einddoel in een langdurig proces. Als regio en stad Utrecht zijn we nog niet zover dat we de maatschappelijke opvang al af kunnen schalen. In tegendeel: om te voorkomen dat mensen op straat moeten slapen heeft de gemeente Utrecht in 2023 en 2024 de capaciteit van de maatschappelijke opvang tijdelijk verhoogd. We realiseren ons heel goed dat het beleid vol zit met tegenstrijdigheden en dat niet elke stap die we zetten faciliterend is aan het einddoel. Naar aanleiding van deze inspraakreactie scherpen we de definitie van Wonen Eerst en dakloosheid aan. Daarnaast nemen we de suggestie over om in samenwerking met het sociaal domein en andere samenwerkingspartners met een plan te komen onder welke voorwaarden, met wie, hoe en wanneer de opvang wel kan worden afgebouwd ten gunste van wonen waarbij we prioriteit willen geven aan dakloze jongeren. We halen hierbij graag expertise op bij de belangen vertegenwoordigende partijen.

	Wat is dakloosheid? De blik op dakloosheid in deze Ontwerp Beleidsnota is te beperkt en bestendigt en stereotype beeld van dakloze mensen. De Ontwerp Beleidsnota zou moeten aansluiten bij de Ethos Light definitie en van daaruit maatregelen op voorkomen en uitbannen van dakloosheid moeten formuleren. **Doelstellingen** Er is geen enkele concrete doelstelling op het voorkomen en uitbannen van dakloosheid. Verhef het voorkomen en uitbannen van dakloosheid tot een vierde doelstelling in deze beleidsnota. **Sturing op basis van echte dakloosheidscijfers** Mensenrechtelijk is het dakloosheidscijfer de hoofdindicator om na te gaan hoe het staat met het verwezenlijken van het recht op huisvesting. Dakloosheidscijfers in Utrecht, dakloosheid onder Ethos Light welteverstaan, zouden sturing moeten geven aan de maatregelen en informatie moeten bieden voor de effectiviteit van maatregelen. **Kom met een concreet plan voor de afbouw van opvang** Ga een concreet plan ontwikkelen om opvang af te bouwen ten gunste van wonen. Ga alvast aan de slag met afbouw waar mogelijk. Maak dit onderdeel van dit Ontwerp door het als doelstelling te formuleren en hier indicatoren aan te verbinden. Ga vanuit Wonen en Zorg hiervoor prikkels inbouwen. **Tot slot enkele andere concrete maatregelen** De meeste dakloze mensen willen en kunnen gewoon wonen. Woonconcepten met een sterke combinatie tussen zorg en wonen kunnen voor een deel van de groep goed zijn, maar dit mag geen automatisme zijn, of zelfs een voorwaarde om uit de opvang te kunnen stromen. De inzet van deze Beleidsnota moet dus zijn op passende betaalbare huisvesting voor de gehele groep. Gewoon wonen betekent ook dat mensen een eigen huurcontract krijgen. Indien ze zorg nodig hebben dan verloopt dat via een zorgcontract met de zorgverlener, maar het huurcontract verloopt via de verhuurder. Scheiden van wonen en zorg is niet voor niks een fundamenteel principe onder Wonen Eerst (en het Nationaal Actieplan Dakloosheid). Het niet scheiden van zorg en wonen is stigmatiserend, een aantasting van het recht op zelfbeschikking en autonomie, alsook een aantasting van de rechtsbescherming. Het zou goed zijn als deze uitgangspunten ook in deze Beleidsnota worden bevestigd. Op dit moment is urgentie niet gegarandeerd voor alle dakloze mensen. De Nota heeft weliswaar een vrij brede definitie van “mensen in kwetsbare situaties”, maar ook met die definitie zullen niet alle dakloze mensen geholpen worden. Ook	

	de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de Regeling Verplichte Urgentie zal daar geen verandering in brengen, zoals het nu is geformuleerd. In die Regeling wordt vooralsnog voorgesteld mensen urgentie te verlenen als ze in de maatschappelijke opvang zitten. Dat is niet alleen wederom een zeer beperkte blik op dakloosheid, maar ook nog eens in strijd met het Nationaal Actieplan Dakloosheid waarin juist is afgesproken van opvang naar wonen te gaan. Utrecht kan anticiperen op deze fout in de Regeling en een progressievere verplichte urgentie vaststellen. Daarbij zou eenieder in een leefsituatie van dakloosheid volgens Ethos Light verplichte urgentie moeten krijgen. De eventuele toename van het aantal verplichte urgenties is dan met name een aansporing om het bestrijden van dakloosheid politiek urgenter te maken en te komen met meer radicale oplossingen dan tot nu toe.	
23	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Wij waarderen de inzet van de gemeente om de woningmarkt toegankelijk en betaalbaar te maken voor alle inwoners. Echter, wij willen wijzen op een belangrijk punt van zorg met betrekking tot de voorgestelde norm voor betaalbare woningen. **Afwijking van de Woontopafspraken** In de ontwerp beleidsnota wordt voorgesteld om een norm te hanteren waarbij 75% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Dit staat in direct contrast met de afspraken die zijn gemaakt tijdens de Woontop van 11 december 2024, waar gemeenten, het Rijk, provincies, corporaties en marktpartijen gezamenlijk hebben afgesproken om een maximale grens van 2/3 (66,67%) betaalbare woningen te hanteren. Namens de VNG zijn deze afspraken overigens ondertekend door de burgemeester van uw gemeente. **Gevolgen van de voorgestelde norm** Het hanteren van een norm van 75% betaalbare woningen kan verschillende negatieve gevolgen hebben: • Financiële haalbaarheid: Het eisen van een dergelijk hoog percentage betaalbare woningen kan de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk zetten. Dit kan leiden tot vertragingen of zelfs het afblazen van projecten. • Diversiteit van de woningmarkt: Een te hoog aandeel betaalbare woningen kan de diversiteit van de woningmarkt verminderen, waardoor er minder ruimte is voor midden- en hogere segmenten. Dit kan de doorstroming op de woningmarkt belemmeren. • Investeringen van marktpartijen: Marktpartijen kunnen terughoudend worden om te investeren in woningbouwprojecten in Utrecht, gezien de strenge eisen m.b.t. het aandeel betaalbare woningen. Dit kan leiden tot	De Woontop-afspraken spreken zich niet uit of de grens van 2/3e betaalbaar een maximum of een minimum is. Daarnaast moet op basis van een regionaal gesprek uitgekomen worden op 30% sociaal en 2/3 betaalbaarheid. Met de beleidsnota dragen we eraan bij dat deze afspraak uit de Woontop ook in Utrecht gehaald wordt. In de Omgevingsvisie en RSU hebben we vastgelegd dat we streven naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment (huur en koop), 40% vrije sector. Dit blijft het lange termijn doel. Op dit moment is in de voorraad het aandeel sociale huur lager dan het doel (33%) en het aandeel middensegment net iets boven dat doel (26%, bestaande uit 16% middenhuur en 10% betaalbare koop). Door autonome marktontwikkeling, met name prijsstijgingen in de koop, is de trend in het aandeel middensegment negatief. In de huidige harde plancapaciteit blijven we achter om de doelstellingen in 2040 te kunnen halen: 34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 27% in het middensegment (17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Dit is samen 61% betaalbaar, en daarmee ook te weinig om te voldoen aan de landelijke eis om 2/3e betaalbaar te bouwen. Er moet dus een schepje bovenop in de planvoorraad die we vanaf nu toevoegen. Zowel sociaal (40%), als middensegment (35%, waarvan 25% huur) In de afgelopen jaren stond door externe factoren, zoals bouwkosten en rentestand, de haalbaarheid van projecten onder druk. We weten niet hoe de markt zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Daarom blijft ons uitgangspunt het stedelijk doel, dat past bij de behoefte van de (toekomstige) inwoners van de stad willen. Om projecten ook bij toekomstige tegenwind haalbaar te houden, introduceren we een afwegingskader. Als er urgente redenen zijn, zoals de financiële haalbaarheid, dan is er ruimte om af te wijken van de doelstelling 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3e betaalbaar.

	een afname van het aantal gerealiseerde woningen. Een eerste voorbeeld hiervan betreft ontwikkelaar Greystar die al heeft aangegeven Utrecht te zullen mijden. **Recente ontwikkelingen** Recent heeft minister Keijzer het aangepaste wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd, waarmee wordt beoogd dat de 2/3-eis soepeler wordt gehanteerd en er buiten de bebouwde kom zonder de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' gebouwd kan worden. Deze aanpassingen onderstrepen de noodzaak om flexibel om te gaan met de norm voor betaalbare woningen en biedt gemeenten de mogelijkheid om maatwerk te leveren, afhankelijk van de specifieke omstandigheden en behoeften van hun regio. Het is daarom des te belangrijker dat de gemeente Utrecht haar norm van 75% heroverweegt en in lijn brengt met de landelijke afspraken en recente beleidsaanpassingen voordat de gemeente daartoe expliciet moet worden opgeroepen door het Rijk. **Afwegingskader betaalbaar wonen** De beleidsnota stelt ook voor om een “afwegingskader betaalbaar wonen” te introduceren. Hoewel dit kader bedoeld is om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen, kan het juist leiden tot verdere vertragingen in woningbouwprojecten. Een feit is dat woningbouwprojecten vertraging oplopen door procedures en een overvloed aan regels. Het introduceren van een nieuw afwegingskader voegt een extra laag van bureaucratie toe, wat kan resulteren in de volgende problemen: • Verlengde doorlooptijden: Elk nieuw afwegingskader vereist uitgebreide toetsing en goedkeuring, wat de doorlooptijd van projecten aanzienlijk kan verlengen. • Complexiteit en onduidelijkheid: Het afwegingskader kan leiden tot meer complexiteit en onduidelijkheid voor ontwikkelaars, wat de planning en uitvoering van projecten bemoeilijkt. • Verhoogde administratieve lasten: Extra procedures en regels verhogen de administratieve lasten voor zowel gemeenten als ontwikkelaars, wat kan leiden tot inefficiënties en hogere kosten. **Voorstel tot herziening** Wij verzoeken de gemeente Utrecht om de voorgestelde norm van 75% betaalbare woningen te herzien en in lijn te brengen met de landelijke afspraken van de Woontop, waarbij een maximale grens van 2/3 betaalbare woningen wordt gehanteerd. Daarnaast adviseren wij om het afwegingskader betaalbaar wonen te heroverwegen of te vereenvoudigen om onnodige kostenverhoging en/of vertragingen te voorkomen. Dit zal	We verwijzen graag naar uw eigen tekst uit de alinea hiervoor: "... onderstrepen de noodzaak om flexibel om te gaan met de norm voor betaalbare woningen en biedt gemeenten de mogelijkheid om maatwerk te leveren, afhankelijk van de specifieke omstandigheden en behoeften van hun regio". Met het afwegingskader bieden we deze flexibiliteit.

	bijdragen aan een evenwichtige en duurzame woningmarkt, waarin voldoende ruimte is voor verschillende segmenten en waarin de financiële haalbaarheid van projecten gewaarborgd blijft.	
24a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Niet alles kan tegelijkertijd evenveel prioriteit hebben. Waar in het participatietraject tot nu toe ingezet werd op een gebalanceerde afweging tussen bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit, lijkt de ontwerp-nota na te streven om die drie aspecten in maximale mate te willen realiseren. Echter in deze tijd, zijn keuzes juist meer dan ooit noodzakelijk. De problemen in de samenleving vragen om een antwoord, maar wij vrezen dat de stapel aan ambities in de weg staat van haalbaarheid en het wenselijke realisatietempo. De ontwerp-nota geeft bijvoorbeeld aan dat de voorraad sociale huur in 2040 op 35% moet liggen. Die ambitie onderschrijven wij van harte, maar het zal in de praktijk een enorme opgave zijn want dit betekent dat vanaf nu meer dan 40% per project aan sociale huur moet worden gerealiseerd. Een ander voorbeeld: voor de zomer neemt de gemeenteraad een beslissing over de Visie Stedenbouw Utrecht 2040. Het concept daarvan legt de kwaliteitslat erg hoog. In verschillende passages wordt nadrukkelijk gevraagd om 'detaillering' in de architectuur, op één plek zelfs 'rijke' detaillering. Ook op andere manieren (bijzondere hoekoplossingen, verbijzondering hoogste verdieping) werken richtlijnen kosten verhogend door. Wat de ontwerp nota ook terecht aanstipt, is dat de financiële haalbaarheid van alle ambities tot 2040 voor corporaties ook nog niet vaststaat, en dat efficiënt samenwerken een prioriteit is. Wij stellen dan ook voor om de mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit die in de Nationale Prestatieafspraken is gekozen, ook voor Utrecht te hanteren. En in dezelfde geest ook zo simpel en werkbaar mogelijke regelgeving, en dus om in de nota keuzes te maken aan welke knoppen u kunt draaien.	Met de nota Wonen onderschrijven we dat niet alles tegelijkertijd prioriteit kan hebben. In de afweging tussen bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit geven wij prioriteit aan bouwtempo (voor zover wij daar invloed op hebben), gevolgd door betaalbaarheid en kwaliteit. Om het bouwtempo op peil te houden en te stimuleren, doen we concessies op eisen aan het woonprogramma. Dit doen we met afwijkingsmogelijkheden van het betaalbaarheidspercentage (met het afwegingskader) en met minder stringente eisen voor de middenhuur. Om een basiskwaliteit te borgen, geven we ondergrenzen aan in oppervlaktes. Hiermee bieden wij knoppen om aan te draaien in projecten, waarmee we weloverwogen keuzes maken voor het te realiseren woonprogramma. In de Stedenbouwvisie staan uitgangspunten beschreven met als doel om op de kwaliteit en leefbaarheid bij gebiedsontwikkeling te sturen. Deze uitgangspunten zijn generiek voor de stad opgesteld, en dienen vertaald te worden naar gebiedseigen oplossingen. Bij de uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen dient de stedenbouwvisie als uitgangspunt mee te worden genomen. Vervolgens wordt een afweging gemaakt tussen de beschikbare financiën, de beoogde ambities en de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling of het ruimtelijke project. De stedenbouwvisie helpt hierbij om vroegtijdig het gesprek te voeren over de gewenste mate van kwaliteit en leefbaarheid en de prioritering van de stadsbrede uitgangspunten.
24b	Tegenover de complexe haalbaarheid van hoge percentages sociaal op locaties in particulier eigendom, zou eventueel nog wel 100% betaalbaar bij de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed haalbaar kunnen en moeten zijn.	Ook in gemeentelijke grondexploitaties moeten we rekening houden met de financiële haalbaarheid. Als het financieel mogelijk is om 100% betaalbaar te realiseren in te her ontwikkelen gemeentelijk vastgoed, dan zal de gemeente die mogelijkheid grijpen.
24c	De primaire taak van de corporaties is voorzien in betaalbare huisvesting. Inmiddels geldt dat ook voor de middenhuur, waar het toevoegen van betaalbare woonplekken een van de grote opgaven is, maar wij willen wel onderstrepen dat rijksregelgeving en financiering helaas nog belemmerend werken om daar goed een rol in te kunnen vervullen. Wij werken graag samen de komende jaren om de belemmeringen zo veel mogelijk weg te nemen en ondersteunen om die reden de passage die op dit onderwerp is opgenomen.	We gaan de komende jaren graag met elkaar in gesprek hoe we deze ambitie kunnen verwezenlijken.

24d	Net als in de ontwerp-nota willen wij aangeven dat er extra aandacht nodig is voor meer woonplekken voor aandachtsgroepen. In de nota wordt expliciet benoemd dat dit soms conflicteert met de woonwensen van andere woningzoekenden. Dat onderschrijven wij, waarbij we toe willen voegen dat we de juiste balans niet uit het oog moeten verliezen. Met name voor het aanbod tot de eerste aftoppingsgrens. Wij pleiten ervoor om de opgave altijd te zien vanuit andere belangen zoals leefbare wijken, voldoende begeleiding en opvang, een welkom thuis in de wijk en balans in aandachtsgroepen en andere doelgroepen.	We onderschrijven dit. Daarom hebben we als eerste uitgangspunt (bij de verdeling van schaarste) opgenomen om rekening te houden met de verhouding regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie.
24e	De opgave is groot. Wij willen vooropstellen dat extra woningen en woonplekken nodig zijn. Dit is de enige manier waarop we verlichting aanbrengen in de opgave. En we herhalen hier de beweging die we binnen (T)huis voor iedereen ingezet hebben: oog voor de keten en inzet op gemeenschapsopbouw.	Dit onderschrijven we volledig en is ook opgenomen in de nota
24f	Binnen dit kader verwelkomen wij de concept visie Sociale visie 2040, de visie van de gemeente Utrecht voor het hele sociale domein, voor de lange termijn. We lezen hierin “We hebben al veel ervaring opgedaan met gemengd wonen projecten en gezien wat deze aan mogelijkheden bieden voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen én voor mensen die een betaalbare woning zoeken en iets willen betekenen voor een ander. Om dit te faciliteren is gerichte, meerjarige inzet van beroepskrachten nodig die zich hierop richten. Vanuit het sociaal domein kunnen we hier, in samenwerking met de collega’s van het ruimtelijk domein, betere structurele afspraken over maken, zodat de randvoorwaarden voor die professionele inzet goed zijn geregeld.” Helaas zijn wij als woningcorporaties niet in de gelegenheid gesteld om te participeren in de totstandkoming van deze Nota zoals dat wel gebeurd is bij de Nota Wonen. Wij ondersteunen vanzelfsprekend wel bovenstaande beweging in het beleid! In relatie tot de Nota Wonen zijn wij voorstander voor de verbinding met de Sociale Visie en kan dit wat ons betreft nog sterker gemaakt worden op de thema’s een zorgzame gemeenschap in een gezonde leefomgeving en kansrijk opgroeien: samen opgroeien. Een terugkerend thema bij de STUW corporaties is de zorg, en tegelijk ook inzet op leefbare wijken. We benoemen hoe de draagkracht van wijken onder druk komt te staan door een onevenwichtige instroom. Echter, de toegang tot de geestelijke gezondheid, preventie en in bredere zin het bevorderen van de maatschappelijke participatie dragen evenzo bij een gezonde en leefbare wijken. In de Nota Wonen kan nadrukkelijker benadrukt worden op welke wijze het sociaal domein bijdraagt.	De afgelopen jaren hebben we ons vanuit de gemeente ingezet om het sociaal en ruimtelijk domein beter aan elkaar te verbinden. Dat gebeurt steeds vaker, maar kan nog beter. Met de corporaties is inmiddels afgesproken om binnenkort hierover af te stemmen.
24g	Wij ondersteunen de ontwikkeling van passende woningen, woonconcepten en van het beter benutten van de bestaande bebouwing. We werken hiervoor graag met de gemeente de komende jaren concreet aan	We onderschrijven dit. Voor beter benutten is onlangs een bestuurlijke aftrap geweest met de STUW corporaties en als vervolg daarop vindt er een overlegreeks plaats op ambtelijk niveau. In de nota zijn diverse sub

	bijvoorbeeld woningdelen, splitsen en woonconcepten In de ontwerp-nota wordt gesproken over een evenwichtige woonruimteverdeling. We erkennen dit doel, maar willen er wel op wijzen dat we met de woonruimteverdeling zaken niet nog ingewikkelder maken dan het al is. We moeten er daarnaast ook voor zorgen dat de vaak hoge ICT kosten en ook hoge personele inzet, in verhouding staan tot de maatschappelijke impact. De onderzoeksvragen moeten zich uitsluitend op de meest dringende vragen richten. De RWU en SWRU ontwikkelen momenteel een positiebepaling rond het gemeentelijk onderzoek naar de toekomst woonruimteverdeling en we treden graag in overleg over de woonruimteverdeling en hoe we deze inzetten ten dienste van het passend wonen.	onderwerpen en acties opgenomen rondom beter benutten die tijdens deze ambtelijke overleggen worden besproken. Ook voor de heroriëntatie op woonruimteverdeling is een werkgroep met de corporaties opgericht. De positiebepaling van RWU/SWRU kan dienen als input voor dat overleg. Doelstelling is het vaststellen van een gezamenlijke visie op de woonruimteverdeling. Op basis van een gezamenlijke visie wordt vervolgens bepaald wat wenselijke vervolgstappen zijn om de woonruimteverdeling te optimaliseren. Dit kan binnen het huidig woonruimteverdelingssysteem door (beperkt) aanpassingen te doen. Als er ingrijpendere wijzigingen nodig zijn, of als een ander systeem beter aansluit bij de visie, dan worden ICT kosten en capaciteitsvraag in de afweging meegenomen om te bepalen of de kosten tegen de baten opwegen.
24h	We pleiten voor meer ruimte voor loten aangezien loten ruimte schept voor starters die anders geen of nauwelijks kan maken op een woning.	We onderschrijven dat loting een van de manieren is om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. In 2021 is een motie aangenomen om het percentage loting te verlagen naar maximaal 10 %. In het kader van de heroriëntatie op de woonruimteverdeling onderzoeken we of dit percentage (weer) omhoog moet, het pleidooi van STUW nemen we hierin uiteraard mee. Alhoewel we in de nota hebben opgenomen dat we kritisch zijn ten aanzien van nieuwe voorrangsregels, sluiten we een extra voorrang voor starters of jongeren niet uit. Dit moet dan wel blijken uit de visie op woonruimteverdeling. Daarnaast verwachten we dat we door het sturen op betaalbare woningen ook woningen toevoegen voor starters.
24i	De gemeente heeft nu geen specifieke aanpak voor de huisvesting van starters. Wij beschouwen jongeren inmiddels ook als een groep die extra aandacht verdient. De toegang van jongeren tot de woningmarkt is in verhouding tot andere groepen slecht. Wij pleiten ervoor deze groep apart te behandelen in de Nota Wonen en een perspectief te schetsen voor handelen van alle partijen in relatie tot het verbeteren van de toegang tot de woningmarkt van deze groep. We merken in praktijk dat studenten, afgestudeerden en jongeren te weinig inschrijftijd hebben kunnen opbouwen en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook is hun inkomen vaak nog te laag voor een middenhuurwoning of een koopwoning. We pleiten wel voor een specifieke aanpak om het aanbod van woningen voor starters te verruimen.	In de beleidsnota ligt de focus op doorstroming. Hiermee verwachten we woningen voor starters vrij te spelen. Omdat wij ook zien dat jongeren en studenten het extra moeilijk hebben op de woningmarkt, zetten tegelijkertijd ook in op studenten- en jongerenhuisvesting. Zo blijven we onzelfstandige studenteneenheden stimuleren en willen we ruimte maken voor jongerenwoningen. Jongerenwoningen zijn kleine sociale huurwoningen die worden verhuurd met een jongerencontract. Deze woningen zijn juist geschikt voor jongeren met te weinig inschrijftijd voor een reguliere sociale huurwoning en een te laag inkomen voor een middenhuurwoningen of koopwoning.
24j	Wij willen graag aangeven dat het verruimen van de mogelijkheden voor loten een belangrijk instrument kan zijn voor toegang van de starter tot de woningmarkt. Wij ondersteunen de uitspraak dat onderzocht wordt hoe het slagingspercentagepercentage voor starters omhoog kan worden gebracht. Maar denk ook aan een voorrangsregeling voor starters en andere jongeren of een specifieke doelstelling voor de bouw van starterswoningen. We denken dat alle instrumenten nodig zijn om jongeren en starters te behouden voor de stad.	We onderschrijven dat loting een van de manieren is om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. In 2021 is een motie aangenomen om het percentage loting te verlagen naar maximaal 10 %. In het kader van de heroriëntatie op de woonruimteverdeling onderzoeken we of dit percentage (weer) omhoog moet, het pleidooi van STUW nemen we hierin uiteraard mee. Alhoewel we in de nota hebben opgenomen dat we kritisch zijn ten aanzien van nieuwe voorrangsregels, sluiten we een extra voorrang voor starters of jongeren niet uit. Dit moet dan wel blijken uit de visie op woonruimteverdeling. Daarnaast verwachten we dat we door het sturen op

		betaalbare woningen ook woningen toevoegen voor starters. Tot slot: we zien dat de afgelopen jaren de mogelijkheden voor loting niet ten volle zijn gebruikt door de corporaties (de max. 10%).
24k	In de ontwerp-nota wordt terecht aandacht gegeven aan het vraagstuk van woon(zorg)aanbod voor ouderen met enkele principes als passend aanbod en het werken aan vitale woongemeenschappen. Deze opgave vraagt om een intensieve samenwerking van alle partijen en vormt ook nog een uitwerkingsvraagstuk op randvoorwaarden zoals de ondersteuning van gemeenschappen. Zoals hierboven gemeld biedt de Sociale Visie 2040 richting. Ons punt hier. Wij pleiten voor voortzetting van het programma Thuis voor ouderen zodat ook alle uitwerkingsvraagstukken ter hand worden genomen en de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen vorm wordt gegeven. We vragen nadrukkelijk de gemeente hier regie in te nemen.	Zoals in de beleidsnota benoemd staat op pagina 14 is het actieplan Een (t)huis voor ouderen (TvO) ingebed in de nota. Het actieplan en het komende uitvoeringsplan ouderen vragen om een voortzetting van de samenwerking in het netwerk om verder te werken aan wonen, welzijn en zorg voor ouderen. Om die reden is dan ook vorig jaar in de Stuurgroep TvO geconstateerd dat we in een nieuwe fase terecht zijn gekomen en is besloten om het eerste half jaar van 2025 te gebruiken om samen te verkennen hoe we deze samenwerking zullen voortzetten. Dit doen we dan ook graag samen met de STUW en de andere netwerkpartners.
24l	In de ontwerp-nota lijkt weinig tot geen aandacht te worden besteed aan toegankelijkheidsopgaven in de bestaande bouw, of aangescherpte wetgeving en handhaving voor brandveiligheid, ook rond scootmobielen. Het is de vraag of een reactief beleid van gemeenten niet uiteindelijk duurder uitpakt voor de WMO dan een proactievere samenwerking op deze punten. Andere voorbeelden van het nadelig ontbreken van een koers zijn misschien ook wel de voorgenomen bezuiniging op de woonadviseurs, en de verhuispremie. Houdt dit op de agenda, desnoods voor de jaren na het ravijnjaar.	We zijn ons bewust van de aangescherpte regelgeving en de bijbehorende problematiek rondom de stalling van scootmobielen. We zijn hierover in gesprek met woningcorporaties, de WMO en andere betrokken partijen om samen tot een duurzame oplossing te komen.
24 m	De laatste zin van de 2e alinea op pagina 36 kan wat ons betreft beter als volgt luiden: “Voor alle sociale huurwoningen (zowel onder als boven de aftoppingsgrens) hanteren we per project in beginsel de oppervlakte-richtlijnen voor wat er vanuit de doelgroep passend is volgens de Utrechtse Wooonwaaier”. Ter toelichting: Juist bij zelfstandige woningen tot de eerste aftoppingsgrens zijn ook minimale oppervlaktes vereist. Een belangrijk deel van onze reguliere nieuwbouw valt onder deze grens, en ook de laagste inkomens willen goede woningen. STUW Corporaties kunnen en willen daarvoor zorgdragen. Uw gemeente dient dan wel grondeigenaren via deze nota vanaf de meet die kwalitatieve opdracht duidelijk mee te geven. Uw woonwaaier is daarbij een goed vertrekpunt, met één verbeterpunt. De norm voor alleenstaande zelfstandig wonende “Studenten en jongeren” van >19m2 zal primair voor studenten bedoeld zijn, maar in het algemeen is - met uitzondering van flexwoningen-, of ontwerpoplossingen, de wenselijke streefnorm voor kleine huishoudens ook van toepassing op de doelgroep jongeren die zelfstandig gaan wonen.	We hebben bewust gekozen voor dezelfde minimale oppervlakte voor zelfstandige studenten- en jongeren in de woonwaaier. Ons inziens is het woonproduct jongerenwoning te vergelijken met zelfstandige studentenwoning. Bovendien is deze oppervlakte-eis is een minimum; grotere woningen voor studenten of jongeren zijn ook toegestaan.
24n	De Nota Wonen is voorzien van een financiële paragraaf. Hieruit blijkt dat een deel van de voornemens niet gedekt zijn. Kernelementen die onze samenwerking betreffen zijn niet gedekt het beter benutten van de bestaande voorraad (delen, splitsen, optoppen, leegstand etc.), sturing op	In de nota is aangegeven dat op alle doelstellingen na 2026 tekorten ontstaan. Voor deze ongedekte kosten van activiteiten zal de komende jaren nog dekking gevonden moeten worden. Lukt dat niet, dan zullen de bijbehorende activiteiten niet starten of niet worden gecontinueerd.

	netto groei van de voorraad, structurele maatregelen om doorstroming (verhuispremie en woonadviseur) te bevorderen, beleidsontwikkeling voor aandachtsgroepen, beleidsinzet op gemengde wijken door middel van wijkgerichte sturing op betaalbaarheid en toewijzing van doelgroepen, schimmelexpert en meer algemeen gelden voor onderzoek en lobby. We verzoeken de gemeente met klem om deze dekking hiervoor alsnog te borgen en daarmee de realisatie. U stelt zelf, wonen is een grondrecht en het aangenaam, betaalbaar en passend wonen uw verantwoordelijkheid. Samenvattend zijn wij zeer positief over de ontwerp-nota en werken wij graag verder samen met de gemeente aan de vele en forse uitdagingen die deze nota tegelijkertijd opwerpt.	Afhankelijk van de beschikbare middelen zal een keuze gemaakt moeten worden.
25	Geacht college, Pas gisteravond laat raakten wij bij toeval op de hoogte van het feit dat er een concept van de Beleidsnota Wonen in Utrecht ter inzage is gelegd voor zienswijzen, waarvan de termijn heden verstrijkt. Zoals u zal begrijpen, hebben wij nog geen gelegenheid gehad om de nota te bestuderen. Gelet op het feit dat ons project van de Kruisvaartkade een lopend project is waarvoor de vergunningen inmiddels zijn afgegeven en u ons niet heeft geïnformeerd over deze nieuwe nota, gaan wij ervanuit dat de nota geen gevolgen heeft voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van de Kruisvaartkade, dus dat de bouw, verhuur, verkoop en exploitatie van ons project op geen enkele wijze negatief worden beïnvloed door deze nieuwe beleidsnota. Mocht dat wel zo zijn, dan vernemen wij dat graag en geven wij alvast aan dat wij daarmee niet kunnen instemmen, onder meer niet nu ons project inmiddels al zo ver gevorderd is. Graag zien wij u reactie tegemoet.	MRP is lid van het DNU. Met het DNU hebben we diverse bijeenkomsten georganiseerd in het maakproces van de nota. U had dus niet verrast hoeven worden door de nota. Het nieuwe beleid wordt toegepast zodra het college een besluit neemt over een nieuw project. Bestaande afspraken laten we intact. Lopende projecten kunnen wel beïnvloed worden als het nieuwe beleid van toepassing is op onderdelen waarover niet eerder afspraken zijn gemaakt. Bijvoorbeeld: Er is in een project afgesproken dat er 10% middenhuur moet worden gebouwd. De nieuwe beleidsnota verandert dat niet. Maar als op basis van de nota de toewijzingsregels in de huisvestingsverordening worden aangepast, dan zijn deze nieuwe regels ook van toepassing op de nieuwe woningen. En andersom blijven wij ook marktpartijen aanspreken op eerder gemaakte afspraken. Dus de huidige verruiming die we bieden ten opzichte van het actieplan middenhuur zijn niet van toepassing op de projecten waar we in het verleden al afspraken hebben gemaakt.
26a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Met veel interesse hebben wij de concept beleidsnota Wonen 'Van Woningmarkt naar Volkshuisvesting' gelezen. Graag delen wij onze reactie in aanvulling op de STUW reactie. Naast complimenten voor de nota en het proces ernaartoe richt de kern van de reactie zich op: 1. We zijn blij met het concept 'netto groei'. Dat geeft ons ruimte voor een meer afgewogen portefeuillesturing en meer financiële flexibiliteit	1. Fijn dat de ontwikkeling naar netto groei wordt ondersteund. We kijken ernaar uit om deze afspraak nader met elkaar vorm te geven via de prestatieafspraken en het doorbouwakkoord en samen te zorgen voor een substantiële groei van de sociale voorraad.
26b	2. Verwacht niet te veel uit Den Haag: We steunen de lobby richting het rijk van harte, maar vragen u ook: laten we vooral kijken wat we hier zelf kunnen doen, samen met de gemeente en onze collega-corporaties.	2. Het realiseren van voldoende betaalbare woningen vraagt wat van alle partijen. Het is noodzakelijk dat ook provincie en rijk bijdragen aan het realiseren van de opgave. Daarom zetten we in op alle niveaus.

26c	3. Let op de 30-70 balans: De conceptnota legt nadruk op het huisvesten van kwetsbare groepen. Dat begrijpen we, maar willen wel wijzen op de 30-70 afspraak: maximaal 30 % van de vrijkomende woningen voor aandachtsgroepen, 70 % voor reguliere woningzoekenden. Die balans is belangrijk, want ook binnen die 'reguliere' groep zijn mensen vaak kwetsbaar. Denk aan huishoudens die afhankelijk zijn van een woning onder de aftoppingsgrens.	3. We onderschrijven dit. Daarom hebben we als eerste uitgangspunt (bij de verdeling van schaarste) opgenomen om rekening te houden met de verhouding regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie.
26d	4. Ambitie versus realisme: sociale grondprijs en planningskosten: Utrecht heeft grote ambities op het gebied van sociale woningbouw - en dat juichen we toe. Maar ambitie moet wel samengaan met realistische randvoorwaarden. Wat dat betreft missen we in de nota concrete voorstellen om de planprocedures efficiënter te maken of de sociale grondprijs te matigen.	4. Ten aanzien van de grondprijzen maakt de gemeente Utrecht jaarlijks met de grondprijzenbrief de afweging in hoeverre grondprijzen meestijgen met de gestegen kosten. Vanuit volkshuisvestelijk belang is het mogelijk om geen of minder stijging door te berekenen maar dit moet dan wel financieel opgevangen worden in bijvoorbeeld een gemeentelijke grondexploitatie. In de afgelopen jaren is de stijging van grondprijzen voor sociale huurwoningen gerelateerd aan de stijging van de huurprijzen (aftoppingsgrenzen) en die waren gematigd (in 2023 was dat 2,20%, in 2024 was dat 0,50%). In 2025 stijgen de aftoppingsgrenzen met 5% en houdt de gemeente een stijging aan van 3,42%, gerelateerd aan de oorspronkelijke indexeringsmethode van grondprijzen voor sociale huur. Bo-Ex refereert aan de lagere stijging van de DAEB-huurgrens voor 2025, namelijk 2,32%, terwijl die in 2023 op 5,84% en in 2024 op 8,86% lag. Daarnaast wordt verwezen naar de Benchmark gemeentelijke grondprijzen van sociale huurwoningen 2024 van Rigo (in opdracht van Aedes). Helaas zijn hier voor de gemeente Utrecht onjuiste grondprijzen zijn gehanteerd. Voor een grondgebonden woning (eengezinswoning) bedroeg de grondprijs in 2024 EUR 23.712,-- (huurprijs t/m tweede aftoppingsgrens) respectievelijk EUR 34.944,- (huurprijs vanaf tweede aftoppingsgrens t/m DAEB-huurgrens). Voor appartementen hanteert de gemeente Utrecht een hoogtecorrectie, waardoor de prijs per eenheid (t.o.v. de grondprijs voor een eengezinswoning) lager wordt naarmate het aantal woonlagen hoger wordt. Rigo geeft in haar onderzoek verder aan dat (a) niet alle gemeenten zijn onderzocht (zo ontbreken bijvoorbeeld Den Haag en Rotterdam in de lijst) en (b) gemeenten verschillende grondprijsmethodieken hanteren. Met name dat laatste zorgt ervoor dat een goede vergelijking tussen gemeenten niet is te maken. Tenslotte wordt in het onderzoek geen rekening gehouden met het feit dat in de ene gemeente de grondproductiekosten hoger kunnen liggen dan in de andere gemeente.
26e	5. 1O-minuten stad: mooi, maar latten kunnen ook te hoog liggen: Ook de stedenbouwkundige visie verdient aandacht. De lat ligt hoog, met veel nadruk op rijke detaillering en bijzondere architectuur. Dat is op zichzelf prachtig, maar wringt wel met het klassieke uitgangspunt van sociale huur: sober en doelmatig. Wij vragen u om ruimte te laten voor	5. In de Stedenbouwvisie staan uitgangspunten beschreven met als doel om op de kwaliteit en leefbaarheid bij gebiedsontwikkeling te sturen. Deze uitgangspunten zijn generiek voor de stad opgesteld en dienen vertaald te worden naar gebiedseigen oplossingen. Bij die vertaling naar maatwerk is juist ruimte om te kijken wat er mogelijk is om te

	conceptueel bouwen, dat juist bijdraagt aan kostenbeheersing. Wat ons betreft hoeft niet elk plan uit te blinken in architectonische verfijning - liever snelheid en betaalbaarheid.	zorgen voor voldoende betaalbare woningen in balans en te zorgen voor een zo hoog mogelijke kwaliteit. Daarbij bekijken we graag samen hoe conceptueel bouwen en stedenbouwkundige eisen verenigd kunnen worden
26f	6. Utrecht kan het niet alleen: de regio moet bijspringen: Utrecht draagt veel volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid, misschien wel té veel. Ook de regio kan meer doen -van extra sociale woningbouw tot opvang van kwetsbare groepen.	6. In de nota staat benoemd dat we samen met de regio willen werken aan voldoende betaalbare woningen en huisvesting van aandachtsgroepen. Hier zijn ook regionale afspraken over gemaakt o.a. via de woondeal. Deze werken we de komende jaren verder uit, ook gegeven de uitwerking van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.
27	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Met interesse en verwondering las ik de Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht. Geïnteresseerd omdat het belangrijk is voor de doelgroep waar Stichting Goud mee werkt (dak- en thuisloze mensen), verbaasd omdat die doelgroep voor zover ik weet niet geraadpleegd is over het ontwerp. De kern van de inspraak richt zich op: 1. Niets over ons zonder ons. 2. Benut Ethos telling. 3. Dakloosheid is een woonprobleem: zorg voor scheiding van wonen en zorg. 4. Omschakeling van opvangplekken naar direct een woonplek (housing first). 5. Een goed woonbeleid zou in overleg moeten worden vormgegeven met de afdeling zorg, en vice versa. Zeker als dat woonbeleid claimt er met name te zijn voor kwetsbare mensen. 6. In de nota mis ik ook preventie. Dakloosheid voorkomen is niet alleen voor de mensen die op straat dreigen te komen een veel betere uitkomst, maar ook voor de stad en de gemeente. 7. Utrecht biedt sommige EU-arbeidsmigranten opvang, maar vaak pas als er sprake is van extreme kwetsbaarheid of wanneer is vastgesteld dat iemand duurzaam verblijf heeft. Zelfs als Utrecht al vindt dat niet aan iedere EU-arbeidsmigrant een woonplek geboden zou moeten worden dan zou er toch minimaal gewerkt moeten worden binnen het wettelijk kader. En dat kader is vrij duidelijk. EU-arbeidsmigranten hebben vaak veel eerder recht op gelijke behandeling dan nu door gemeente en veel hulpverleners wordt aangenomen. 8. Hoewel er een aantal organisaties in de stad actief zijn rondom geillegaliseerde mensen en er door Utrecht ook opvang en begeleiding wordt geboden aan mensen zonder vergunning, slapen er ook veel mensen buiten. Zeker in het licht van een extreemrechtse regering die ongedocumenteerde mensen tot vijand heeft verklaard, zou het Utrecht sieren zich (nog meer) te bekommeren over deze groep en zichzelf uit te roepen tot	In aanloop naar deze nota is met verschillende belangenvertegenwoordigende partijen en ervaringsdeskundigen gesproken. Zo zijn er gesprekken geweest met Stichting Goud, U-2B Heard, het Straatconsulaat en het Panel Meetellen. We (h)erkennen dat we in het verleden dakloosheid te veel door een ‘zorgbril’ hebben bekeken. Met deze nota zetten we een belangrijke stap naar ‘Wonen Eerst’, waarmee we erkennen dat dakloosheid in veel gevallen primair een woonprobleem is. We committeren ons aan de ambitie in het Nationaal Actieplan Dakloosheid uit 2022: We streven naar een stad waar dakloosheid in 2030 tot het verleden behoort. Deze ambitie vanuit de sociale visie staat ook benoemd in de beleidsnota. Onze ambitie is om in lijn het Nationaal Actieplan Dakloosheid en de Regionale Aanpak Dakloosheid U16 Staat als een (t)huis de focus te verleggen van opvang naar wonen met, indien nodig, passende ondersteuning. Van dakloze mensen als cliënten maatschappelijke opvang naar mensen die primair een eigen woonplek nodig hebben. Deze verschuiving van verblijf naar zelfstandig wonen gaat helaas niet vanzelf. Het vraagt intensieve samenwerking tussen wonen en het sociaal domein en het vergt vooral ook veel geduld. Stap voor stap, door middel van lerend ontwikkelen. De aanbevelingen uit deze reactie onderschrijven wij, maar zien wij vooral als einddoel in een langdurig proces. Als regio en stad Utrecht zijn we nog niet zover dat we de maatschappelijke opvang al af kunnen schalen. In tegendeel: om te voorkomen dat mensen op straat moeten slapen heeft de gemeente Utrecht in 2023 en 2024 de capaciteit van de maatschappelijke opvang tijdelijk verhoogd. We realiseren ons heel goed dat het beleid vol zit met tegenstrijdigheden en dat niet elke stap die we zetten faciliterend is aan het einddoel. Naar aanleiding van deze inspraakreactie scherpen we de definitie van Wonen Eerst en dakloosheid aan. Daarnaast nemen we de suggestie over om in samenwerking met het sociaal domein en andere samenwerkingspartners met een plan te komen onder welke voorwaarden (met wie, hoe en wanneer) de opvang wel kan worden afgebouwd ten gunste van wonen. Daarbij willen we prioriteit geven aan dakloze jongeren. We halen hierbij graag expertise op bij de belangen vertegenwoordigende partijen.

	sanctuary city.	
28a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Het Development Network Utrecht (DNU), is een bij de stad Utrecht zeer betrokken netwerk van ontwikkelaars, beleggers, corporaties en natuurlijk de gemeente Utrecht zelf. De gemeente heeft in het proces van de totstandkoming van de nieuwe beleidsnota de DNU geïnformeerd. Middels deze schriftelijke zienswijze willen wij namens de in de DNU betrokken ontwikkelaars, beleggers en corporaties onze zorgen ten aanzien van de ontwerp Beleidsnota kenbaar maken. De kern richt zich op: **1. Betaalbaarheidseisen en uniforme landelijke kaders:** Er is volle focus op betaalbaarheid, met de eis dat 75 % in het segment betaalbaar gerealiseerd moet worden. Dat is maatschappelijk een goed streven, welke wij in de basis ook onderschrijven. Echter, een project moet ook haalbaar zijn. Met de eis van 75% betaalbaar zullen veel plannen financieel gedragen moeten worden door de overige 25% en, als een project hiermee al haalbaar is, zal deze 25% extreem duur worden. Ondanks de goede intentie van het voorgenomen beleid zal de kloof hiermee alleen maar groter worden. Ook voorzien wij dat veel van de huidige plannen door deze eis, in combinatie met de hoge grondprijzen in de gemeente en de hoge bouwkosten, geen doorgang vinden of op zijn minst flink vertragen. Wij pleiten voor een eenduidig landelijk beleid en zien de verzwaring in relatie tot de eisen in het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting als risicovol en daarmee onwenselijk. Het afwegingskader betaalbaar wonen is in onze ogen nauwelijks realistisch en vergt een te uitgebreide onderbouwingsprocedure om af te mogen wijken van de uitgangspunten van het beleid.	**1. Betaalbaarheid** In de Omgevingsvisie en RSU hebben we vastgelegd dat we streven naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment (huur en koop), 40% vrije sector. Dit blijft het lange termijn doel. Op dit moment is in de voorraad het aandeel sociale huur lager dan het doel (33%) en het aandeel middensegment net iets boven dat doel (26%, bestaande uit 16% middenhuur en 10% betaalbare koop). Door autonome marktontwikkeling, met name prijsstijgingen in de koop, is de trend in het aandeel middensegment negatief. In de huidige harde plancapaciteit blijven we achter om de doelstellingen in 2040 te kunnen halen: 34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 27% in het middensegment (17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Dit is samen 61% betaalbaar, en daarmee ook te weinig om te voldoen aan de landelijke eis om 2/3e betaalbaar te bouwen. Er moet dus een schepje bovenop in de planvoorraad die we vanaf nu toevoegen. Zowel sociaal (40%), als middensegment (35%, waarvan 25% huur).
28b	**2. Eisen woningen middeninkomens:** Mensen met een middeninkomen hebben, ondanks de komst van de Wet betaalbare huur, nog steeds moeite met het vinden van een betaalbare woning. Met name huishoudens met een middeninkomen die behoefte hebben aan meer ruimte (zoals gezinnen), dreigen buiten de boot te vallen door de Wet betaalbare huur. Om nog meer grip te krijgen op het middensegment gaat het middensegment van 35% volgens de nota een onderverdeling krijgen. Minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop. Dit zet de haalbaarheid van een project nog verder onder druk. Daardoor zullen nog minder projecten van de grond komen. Dit geldt voor projecten waar reeds posities voor zijn ingenomen, maar ook de nieuwe posities, doordat de benodigde grondwaardes niet gehaald kunnen worden. Ook zullen de eisen die de Utrechtse Woonwaaier stelt (pagina 79) met betrekking tot oppervlaktenormen de haalbaarheid flink onder druk zetten.	**2. Eisen woningen middeninkomens** We delen de analyse dat middeninkomens, en dan met name gezinnen het lastig hebben op de woningmarkt. Dat is precies de reden waarom we inzetten op voldoende woningen in het middensegment. Met de Woningwaaier geven we daarbij richting aan het gewenste woonoppervlak. Dit zijn echter geen eisen. De minimale oppervlakte-eisen zijn geformuleerd in het doelstelling 1D ("We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens").

28c	**3. Beleidsambities en woontopafspraken:** De wens om thematische beleidsambities te ‘overtreffen’ staat haaks op de afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt onder het thema schrappen van tegenstrijdige en overbodige eisen en regels (STOER). Standaardisatie en uniformiteit is essentieel, stap af van de aanvullende lokale eisen die verder gaan dan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Ons is onduidelijk waarom de gemeente Utrecht toch voor kiest aanvullende eisen te stellen.	**3. Beleidsambities en woontopafspraken** Met de marktpartijen hebben we regelmatig gesproken over gemeentelijke eisen en regels, bijvoorbeeld rond de uitwerking van de motie 'eisen in de ijskast'. In de Beleidsnota hebben we, in de lijn met STOER, een aantal gemeentelijke regels en afspraken beperkt: Het actieplan middenhuur wordt met de start van de beleidsnota beëindigd, en vervangen door eenvoudiger regels die aansluiten bij het landelijk beleid. De 'Utrechtse aanpak' is voor wat betreft het woonprogramma vertaalt in beleid in de vorm van het afweegkader.
28d	**4. Financiële haalbaarheid:** De financiële onderbouwing van de beleidsnota achten wij onvoldoende realistisch. Er wordt te veel gerekend op subsidies, Rijksbijdragen en een nog uit te werken vereveningsfonds. Gezien de sterke focus op huurwoningen en het hoge percentage betaalbare woningen (75%) zijn de risico’s op stagnatie van projecten aanzienlijk. Ook ontbreekt aanpalend beleid waarin wordt onderbouwd hoe de gemeente de bovenwettelijke eisen op zowel Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) als op programmeringsniveau denkt te bekostigen. Een bijdrage vanuit een nog op te richten vereveningsfonds is hiervoor volstrekt onvoldoende, aangezien deze slechts wordt uitgekeerd voor het aantal extra betaalbare woningen boven de 75%, terwijl de landelijke regels 67% voorschrijven. Bovendien zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn, hetgeen nog lang zal duren en daarmee hoogst onzeker is. Met de invoering van de huisvestingsverordening, de huisvestingsvergunning voor betaalbare koop is met de vastgestelde inkomenseis de betaalbare koop (€405.000) niet te financieren. De inkomenseis voor de middenhuur is gesteld op maximaal 42x (kale) maandhuur. Dat er een inkomenseis geldt is begrijpelijk, omdat de middenhuur woningen gebouwd worden voor mensen met een midden inkomen. Aan de andere kant moeten de huurders ook de huur inclusief service- en overige kosten kunnen betalen, zonder in financiële problemen te komen. Een norm van maximaal 42 x de (kale) maandhuur vinden wij om die reden dan ook laag. Ook willen wij vermeld hebben dat de lage norm van 42x de maandhuur een zeer grote groep huishoudens op de woningmarkt volledig buiten spel zet. Groepen die (net) meer verdienen dan deze norm komen niet in aanmerking voor een huurwoning maar maken ondanks hun inkomen bij lange na geen kans op een koopwoning in de regio. En in een inclusieve stad moeten we ook deze groep willen huisvesten. Concluderend met de huidige Utrechtse regelgeving worden de gewenste aantallen al niet gehaald. Aangezien het voorgenomen beleid een verdere aanscherping van de bestaande ambities betreft zal dit alleen maar erger	**4. Financiële haalbaarheid** In de afgelopen jaren stond door externe factoren, zoals bouwkosten en rentestand, de haalbaarheid van projecten onder druk. We weten niet hoe de markt zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Daarom blijft ons uitgangspunt het stedelijk doel, dat past bij de behoefte van de (toekomstige) inwoners van de stad willen. Om projecten ook bij toekomstige tegenwind haalbaar te houden, introduceren we een afwegingskader. Als er urgente redenen zijn, zoals de financiële haalbaarheid, dan is er ruimte om af te wijken van de doelstelling 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3e betaalbaar. Het te starten vereveningsfonds is daarbij niet het instrument om álle financieel niet haalbare plannen te dekken. Dat is ook niet het doel van het fonds. Het doel van dit instrument is om flexibiliteit te bieden aan kleine projecten.

	worden. Deze nota zal ervoor zorgen dat veel beoogde plannen niet tot realisatie komen, dat hierdoor de woningnood nog groter wordt en de kloof tussen de woningzoekenden en woningbezitters groter en groter wordt. Om deze reden maken wij ons ernstige zorgen dat ons aller doel, een bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood door de bouwproductie op gang te houden, ondanks de goede intenties van het beoogde beleid nog verder uit beeld raakt. Zoals wij als DNU hebben laten zien werken wij graag samen met de gemeente Utrecht en zetten we ons gezamenlijk in voor een thuis voor iedereen in de stad. Nogmaals, ook wij onderschrijven het belang van een leefbare en inclusieve stad. Wij zijn er echter van overtuigd dat de nu voorliggende beleidsnota contraproductief zal werken. Om deze reden vragen wij de gemeente kritisch te zijn op de voorgenomen beleidsnota en, bij voorkeur samen met de (markt)partijen, tot aangepast beleid te komen waarmee én een inclusieve stad wordt gewaarborgd én de bouwproductie op gang blijft. Het maatschappelijk belang van een gezonde woningmarkt is ons inziens te groot om risico's te lopen.	
29a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Met interesse heeft het Consortium van grondeigenaren Rijnenburg kennisgenomen van de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting'. Wij waarderen de inspanningen van de gemeente om te komen tot een toekomstgericht woonbeleid, en onderschrijven binnen de huidige stedelijke en politieke context het belang van toegankelijke en betaalbare huisvesting voor alle woningzoekenden. Desondanks roept de voorgestelde beleidswijziging bij ons vragen op over de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van dit beleid, zowel in het algemeen als specifiek vanuit het belang van het gebiedsontwikkeling Rijnenburg. De kern van de inspraakreactie gaat in op: **1. Is de beleidsnota wonen van toepassing op project Rijnenburg:** In het Akkoord van Rijnenburg is vastgelegd dat deze afspraken tot stand dienen te komen door gezamenlijk – publieke en private partijen- te werken aan een ontwikkelstrategie en haalbare en uitvoerbare oplossingen te verkennen. De huidige Beleidsnota Wonen waarin verschillende kwantitatieve uitgangspunten rond financieringscategorie, omvang etc. eenzijdig zijn vastgelegd, doet geen recht aan de wijze waarop partijen beoogd hebben samen te werken aan de ontwikkeling van Rijnenburg. Kan worden bevestigd dat deze afspraken worden gerespecteerd?	**1. Beleidsnota van toepassing op Rijnenburg?** Ja, de beleidsnota geldt voor alle gebiedsontwikkelingen tenzij al afspraken zijn gemaakt in het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkelingen. Rijnenburg is nog in de onderzoeksfase (programatische verkeningen). Hierin zijn ook al ambities opgenomen over bijvoorbeeld het gewenste programma voor betaalbaarheid van 75%. Over de programmering zijn tot nu toe nog geen bestuurlijke besluiten genomen. In het gezamenlijke proces rondom Rijnenburg is afgesproken dat er bij de vaststelling van de uitgangspuntennotitie een besluit wordt genomen over de integrale eisen.
29b	**2. Financiële haalbaarheid:** De wens om de bouwproductie langdurig te versnellen, inclusief de ambities op betaalbaarheid en kwaliteit, lijken niet financieel te zijn doorgerekend. Zo heeft de VNG op de Woontop december 2024 een disclaimer gemaakt dat gemeenten de Woontop-afspraken alleen kunnen uitvoeren, als afspraken met het kabinet in het voorjaar van 2025 hun bredere financiële positie	**2. Financiële haalbaarheid** In de afgelopen jaren stond door externe factoren, zoals bouwkosten en rentestand, de haalbaarheid van projecten onder druk. We weten niet hoe de markt zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Daarom blijft ons uitgangspunt het stedelijk doel, dat past bij de behoefte van de (toekomstige) inwoners van de stad willen. Om projecten ook bij

	substantieel verbeteren. Wordt hiermee onderkend dat om meer betaalbaarheid te kunnen realiseren financiële bijdragen noodzakelijk zijn? Hoe realistisch is het dat het Rijk hier middelen voor ter beschikking stelt? Hoe ziet de gemeente dit?	toekomstige tegenwind haalbaar te houden, introduceren we een afwegingskader. Als er urgente redenen zijn, zoals de financiële haalbaarheid, dan is er ruimte om af te wijken van de doelstelling 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3e betaalbaar. Over financiële bijdragen van het Rijk zijn we in gesprek met het ministerie van VRO. Dat betreft zowel bijdragen op korte termijn (realisatiestimulans, WBI) als op lange termijn (gebiedsbijdragen). Bij het definitief opstellen van de Beleidsnota is de uitkomst van deze gesprekken nog onbekend.
29c	**3. Gebrek aan integraliteit:** Eind 2024 is de Programmatische Verkenning Rijnenburg gedeeld met de gemeenteraad. In deze verkenning is aangegeven hoe tot een passend woonprogramma voor Rijnenburg te komen. Uit deze verkenning wordt betaalbaarheid vanuit het thema Programma beschreven. Echter alles hangt met alles samen. De integrale afweging zal pas in een later stadium kunnen plaatsvinden, zodra de kaders worden bepaald in de zogenaamde Uitgangspuntennotitie Rijnenburg. Het is onzes inziens te vroeg om nu voor Rijnenburg financieringscategorieën vast te stellen. Mede gezien ook andere ambities die er zijn op het gebied van duurzame energie, maatschappelijk programma, werken en leisure etc. Betaalbaar wonen alleen maakt van een woonwijk nog geen geliefde plek. Naar ons mening dient er een integrale afweging plaats te vinden. Wij adviseren dat in de Beleidsnota Wonen voor wat betreft langdurige ontwikkelingen van deze omvang betaalbaarheid wordt benaderd als een kwalitatief uitgangspunt dat integraal wordt afgewogen ten opzichte van ruimtelijke, en andere maatschappelijke thema's. Belangrijke vragen hierbij: Wat zijn eventuele disclaimers om hiervan af te wijken? Wie bepaalt dat er in een bepaalde situatie kan worden afgeweken?	**3. Gebrek aan integraliteit** De integrale ruimtelijke koers en ambities zijn door de Raad vastgelegd in de RSU als onderdeel van de Omgevingsvisie. In de Beleidsnota Wonen hebben we met het 'afweegkader' aangegeven hoe we op projectniveau willen omgaan met haalbaarheid en integrale afweging. Is er op en andere manier afwijking nodig van het woonbeleid als gevolg van een integrale afweging, dan is een raadsbesluit nodig. De uitgangspuntennotitie voor Rijnenburg zal vastgesteld worden door de Raad.
29d	**4. De noodzaak van ondersteunend / flankerend beleid op gebieden zoals leefbaarheid:** In de vorige woonvisie 2019 concreet verwezen naar het Onderzoek van Rigo: Veerkracht in het corporatiebezit Kwetsbare bewoners en leefbaarheid uit 2018. Op basis van dit rapport werd geconcludeerd dat wijken met een te hoog percentage sociaal kwetsbaarder zijn. In de visie uit 2019 werd indirect gesuggereerd dat door gemengde wijken te realiseren dit "probleem" wordt opgelost. Echter waaraan voorbij werd gegaan is dat woningcorporaties in hetzelfde rapport aangeven: "De belangrijkste belemmeringen die door corporaties worden ervaren bij het leefbaar houden van de corporatiebuurten zijn lokale afspraken over minimale aantallen betaalbare woningen, slechte samenwerking met gemeenten en zorgpartijen over de uitstroom uit de GGZ, de strikte scheiding Daeb/niet-Daeb en de strikte handhaving door de AW van de normen rond passend toewijzen". In hoeverre zijn deze adviezen door de gemeente onderkend en meegenomen in haar huidige beleid 2025, of	**4. Flankerend beleid / Ondersteunen beleid** Wij zijn ons ervan bewust dat leefbaarheid in kwetsbare wijken nog steeds onder druk staat. Wij hebben hier op verschillende tafels gesprekken over met o.a. corporaties, maar ook welzijns- en zorgorganisaties. Met deze nota zetten we ons inziens ook een stap de goede richting op als het gaat om het verbeteren van leefbaarheid in (vooral) kwetsbare wijken. Zo pakken we in samenwerking met onze partners meer regie op de hele keten van uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang, hebben we via onze prestatieafspraken corporaties de maximale wettelijke mogelijkheden gegeven om vrijer toe te wijzen en gaan we ons extra inzetten (via o.a. lobby) om corporaties ook actiever in het middensegment in positie te krijgen.

	worden er nu nog meer aanvullende eisen gesteld? Wij onderschrijven de maatschappelijke opgave om veel betaalbare woningen te realiseren. Vanuit het Consortium Rijnenburg gaan wij hierin onze bijdrage leveren. Echter; wij maken ons grote zorgen dat de gemeente met het voorgenomen beleid het tegenovergestelde bereikt van wat zij beoogt voor wat betreft duurzame kwaliteit, en sociaal evenwichtige wijken. Haalbaarheid en versnelling komen onder druk te staan. Hoe wil de gemeente de betaalbaarheid afdwingen en daarmee geen recht doen aan de afspraken zoals recentelijk nog gemaakt voor Rijnenburg. Een stadsdeel van deze omvang, in een tijd waarin de urgentie zo groot is om snel en veel te bouwen, vereist de nodige flexibiliteit en een procesaanpak gericht op integrale afweging.	
30a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Met plezier hebben wij de Beleidsnota Wonen gelezen. De SSH en BoKS maken met deze brief graag gebruik van deze mogelijkheid. Onze zienswijze richt zich op de huisvesting van studenten en starters. Daarnaast onderschrijft SSH de STUW zienswijze die ingaat op alle doelgroepen binnen de sociale huur. De kern van de inspraakreactie gaat in op: 1. Studenten: we zien het belang in van ontmoetingsruimten waar studenten elkaar kunnen treffen. Echter ervaren we in de praktijk dat een gemeenschappelijke ruimte van twee vierkante meter per studio te ruim is. Wij pleiten voor het verlagen van de norm voor gemeenschappelijke ruimte. We denken daarbij aan 1 m2 per studio mede afhankelijk van de grootte van het gebouw. Daarnaast is een programma van 70% kamers in de praktijk niet altijd haalbaar. We pleiten ervoor dat het uitgangspunt een gedeelde ambitie is, maar zeker geen norm per project. Daarnaast zien we bij sommige nieuwbouwprojecten dat studenten huisvesting is geprogrammeerd in relatief kleine gebouwen en nauw is gemengd met andere doelgroepen. Wij ervaren juist dat de gebieden waar studentenhuisvesting is geclusterd met honderden eenheden bij elkaar in praktijk heel goed werken. We vragen u om bij de programmering van studentenhuisvesting te denken in clusters van enkele honderden studenteneenheden per project (minimaal 100) en juist af te zien van te kleine kavels die fijnmazig gemengd zijn met andere doelgroepen.	1. De aanscherping op het minimaal oppervlakte gemeenschappelijk ruimte voor studio's nemen we mee in de beleidsnota, vanuit de expertise van de SSH als sociale studentenhuisvester. We veranderen de ondergrens van 2m2 naar in 1-2m2. Daarbij bevestigen wij dat 70% kamers een streven is, geen norm. Wij zien ook dat onzelfstandige eenheden realiseren financiële beperkingen heeft. Verder zijn we bekend met de wens tot clustering van minimaal 100 eenheden. Deze wens proberen we ook altijd mee te nemen in gebiedsontwikkelingen, maar leggen we niet vast in de nota.
30b	2. Studenten: Op pagina 60 lezen we dat de gemeente vooral wil inzetten op doorstroming; door oudere huishoudens te verleiden te verhuizen naar geschikte appartementen waardoor de langste verhuisketens ontstaan. We erkennen dat dit theoretisch klopt maar vragen ons af of dit uitgangspunt in de praktijk ook in voldoende mate doorwerkt en ten goede komt aan starters. In uw nota ziet u af van een specifieke	2. In de beleidsnota ligt de focus op doorstroming. Hiermee verwachten we woningen voor starters vrij te spelen. Omdat wij ook zien dat jongeren extra aandacht verdienen, willen we daarnaast ook meer jongerenwoningen in Utrecht realiseren. Jongerenwoningen zijn kleine sociale huurwoningen die worden verhuurd met een jongerencontract. Deze woningen zijn juist geschikt voor jongeren met te weinig

	aanpak om het aanbod voor starters te verruimen. Denk aan een voorrangsregeling voor starters en andere jongeren, het uitbreiden van het aantal woningen waar geloot mag worden dan wel een doelstelling voor het aantal starterswoningen dat in de stad gebouwd moet worden. We pleiten ervoor deze regelingen juist wel in te voeren. We denken dat alle instrumenten nodig zijn om ook starters een kans te geven op de Utrechtse woningmarkt en ze te behouden voor de stad.	inschrijftijd voor een reguliere sociale huurwoning en een te laag inkomen voor een middenhuurwoningen of koopwoning. Verder onderschrijven we dat loting een van de manieren is om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. In 2021 is een motie aangenomen om het percentage loting te verlagen naar maximaal 10 %. In het kader van de heroriëntatie op de woonruimteverdeling onderzoeken we of dit percentage (weer) omhoog moet, het pleidooi van STUW nemen we hierin uiteraard mee. Alhoewel we in de nota hebben opgenomen dat we kritisch zijn ten aanzien van nieuwe voorrangsregels, sluiten we een extra voorrang voor starters of jongeren niet uit. Dit moet dan wel blijken uit de visie op woonruimteverdeling. Daarnaast verwachten we dat we door het sturen op betaalbare woningen ook woningen toevoegen voor starters. Daarnaast hebben de corporaties nu al de mogelijkheid om het label jongerenwoning toe te passen op hun bezit, waardoor er voorrang kan ontstaan voor die groep.
31	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Na de raadsbrief van 24 januari 2025 is de Ontwerp Beleidsnota Wonen 2025-2030 voor de gemeente Utrecht ter inzage gelegd met als doel om inspraakreacties te verzamelen. Middels deze brief willen wij als consortium Cartesius (Ballast Nedam Development en MRP Development) en NS een reactie geven op de gepresenteerde beleidsnota vanuit ons gezamenlijk perspectief en de ontwikkeling Cartesiusdriehoek. Wij, als consortium Cartesius en NS, omarmen dit doel en dragen daar met de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek nu al aan bij. Met in aanbouw zijnde van 650 woningen en reeds ruim 400 verkochte woningen aan Portaal hier boven op welke binnenkort in aanbouw gaan. Wij zien zelfs meer kansen voor de ontwikkeling Cartesius door verdichting van het programma waar wij reeds met elkaar over in gesprek zijn. Echter, willen wij ook onze zorgen uiten en vragen stellen over de Beleidsnota op de volgende twee punten: 1. In de Beleidsnota wordt de Cartesiusdriehoek als nieuw hoogstedelijk knooppunt benoemd in zone B. Aan deze zone B worden programmatische eisen gesteld die afwijken van privaatrechtelijke afspraken die reeds vastgelegd zijn in de exploitatieovereenkomst tussen gemeente Utrecht en NS. Deze toevoeging kan dan ook niet van toepassing zijn op de Cartesiusdriehoek en wij vragen de gemeente om dit te corrigeren in de Beleidsnota. De beleidsnota moet in lijn worden gebracht met de reeds gemaakte afspraken tussen NS en gemeente Utrecht. 2. In de algemeenheid willen wij als ontwikkelende partijen en	1. Eerder gemaakte privaatrechtelijke of bestuurlijke afspraken blijven in stand. De beleidsnota geldt voor nieuw te maken afspraken. 2. In de Omgevingsvisie en RSU hebben we vastgelegd dat we streven naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment (huur en koop), 40% vrije sector. Dit blijft het lange termijn doel. Op dit moment is in de voorraad het aandeel sociale huur lager dan het doel (33%) en het aandeel middensegment net iets boven dat doel (26%, bestaande uit 16% middenhuur en 10% betaalbare koop). Door autonome marktontwikkeling, met name prijsstijgingen in de koop, is de trend in het aandeel middensegment negatief. In de huidige harde plancapaciteit blijven we achter om de doelstellingen in 2040 te kunnen halen: 34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 27% in het middensegment (17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Dit is samen 61% betaalbaar, en daarmee ook te weinig om te voldoen aan de landelijke eis om 2/3e betaalbaar te bouwen. Er moet dus een schepje bovenop in de planvoorraad die we vanaf nu toevoegen. Zowel sociaal (40%), als middensegment (35%, waarvan 25% huur).

	grondeigenaren onze zorgen uiten over de Beleidsnota. De nota streeft naar 75% betaalbare woningen, waarvan 40% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment. Deze verdeling baart ons zorgen, zoals ook vermeld in de zienswijze ingediend door het Development Netwerk Utrecht (DNU). Wij ondersteunen deze zienswijze.	
32a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Naar aanleiding van uw raadsbrief d.d. 24 januari 2025 waarin de beleidsnota wonen in Utrecht “Van woningmarkt naar volkshuisvesting" wordt vrijgegeven voor inspraak, stuur ik u hierbij onze zienswijze. De kern van de inspraakreactie gaat in op: **Meer passende woningen voor senioren** De beoogde aantallen zijn onvoldoende voor de groeiende groep senioren en staat in schril contrast t.o.v. de aantallen studentenwoningen. **Senioren met een migratieachtergrond** Er is weinig aandacht voor woonvromen die aansluiten bij culturele en sociale behoeften zoals meergeneratiewoningen en cultureel passende groepswoningen. Daarnaast bereiken gemeentelijke initiatieven veel migrantenouderen niet door taalbarrières en ontoereikende communicatie. Onze aanbevelingen: Creëer meer woonconcepten voor migrantenouderen, zoals seniorenhofjes met gedeelde voorzieningen en zorg op maat. Verbeter de informatievoorziening door meertalige woonadviseurs en toegankelijke communicatiemiddelen. Stimuleer initiatieven zoals kangeroewoningen, zodat senioren bij familie kunnen blijven wonen.	**Een diverse en groeiende groep: meer passende woningen voor senioren en specifieke concepten voor migrantenouderen** U geeft aan dat de doelgroep divers is en de komende jaren flink. In de ontwerp-beleidsnota kiezen we er daarom voor om woon(zorg)aanbod te realiseren rekening houdend met de diversiteit van de doelgroep, qua inkomen, vitaliteit en culturele achtergrond. Daarbij willen we aansluiten bij de behoefte van ouderen in de wijk. Voor de ene wijk kan dat betekenen dat we een geclusterd woonconcept voor migrantenouderen toevoegen, en voor een andere wijk zelfstandige woningen in de mix met andere doelgroepen. U adviseert om jaarlijks minimaal 5.000 woningen te bouwen voor ouderen, meer dan de doelstelling in de ontwerp-beleidsnota op ouderen en hoger dan onze algemene jaarlijkse bouwambitie van 3.000 woningen. Het realiseren van 5.000 woningen per jaar voor ouderen is helaas niet realistisch. We maken binnen de 3.000 woningen per jaar keuzes tussen verschillende doelgroepen. We maken – gezien de groei van de doelgroep - bewust de keuze om 20% van de jaarlijkse bouwprogrammering te richten op ouderen. Daarnaast zijn vele woningen in de basis al nultreden en al toegankelijk voor ouderen.
32b	**Voorkom seniorisme en vooroordelen t.a.v. ouderen.**	U adviseert alert te zijn op stereotypen en vooroordelen in de nota. Natuurlijk vinden wij het belangrijk om hier alert op te zijn. De quote die u benoemt "Ik zie veel mensen nog in een veel te grote gezinswoning wonen." is een hartenkreet die in het Stadsgesprek door een Utrechter is benoemd en laat ook zien dat er verschillende meningen in de stad zijn over wat passend wonen is.
32c	**Betrek senioren en huurderscommissies bij het woonbeleid en huurderscommissies** Maak gebruik van initiatieven van inwoners zoals de WoonadviesCommissie.	U vraag aandacht voor het actief betrekken van senioren bij toekomstige bouwplannen en het actief stimuleren van de WAC. Vanuit het Stadsakkoord Wonen zetten we in samenwerking met marktpartijen in op het betrekken van bewoners vanaf de start van het project. Hierbij sluiten we aan bij de vernieuwing van het participatiebeleid (p. 31 van de nota). We vragen daarnaast bouwers om in de beginfase van een mogelijke woningbouwontwikkeling de woonwens van buurtbewoners actief te (laten) inventariseren en zijn voornemens kennis te delen over samenstelling van de buurt. Wanneer het gaat om ontwikkelingen voor ouderen is het dan ook logisch om bouwers te vragen de doelgroep te

		betrekken in het proces. In het project ‘Rosendael’ (Indusdreef 5) in Overvecht doen we een pilot waarin we de Werkgroep wonen van SOLGU, U op leeftijd, Saluti Utrecht en de Wmo Cliëntenraad vroegtijdig betrekken om mee te denken over toegankelijkheid van nieuwe woningen.
32d	**Leefbare wijken** U op leeftijd vraagt aandacht voor diversiteit in woningtypes en ruimte voor gemeenschapsvorming en voldoende groen, openbare toiletten, bankjes en begaanbare wandelpaden. Daar is onvoldoende aandacht voor, bijvoorbeeld in de Merwedekanaalzone. Daarnaast wordt in de nota niet gesproken over samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties terwijl dit cruciaal is. Wij ondersteunen de oproep van de STUW om deze partijen toe te voegen aan de samenwerkingsdriehoek en pleiten voor intensievere afspraken binnen het stedelijk Platform Ouderen.	U geeft aan dat leefbare wijken vragen om diversiteit in woningtypes en ruimte voor gemeenschaps-vorming. Openbare ruimtes moeten worden voorzien van voldoende groen, openbare toiletten, bankjes en begaanbare wandelpaden zonder obstakels. U geeft aan dat de gemeente hiervoor geld, middelen en fysieke ruimte beschikbaar moest stellen. Tot slot adviseert u de om senior-onvriendelijke onderdelen in deze wijk Merwede te herzien. In de beleidsnota onderschrijven we dat we willen dat onze stad in balans groeit. Dit betekent dat daar waar Utrecht groeit door te verdichten, woonbuurten leefbaar blijven door onder andere voldoende groen en voorzieningen toe te voegen. Dit komt ook terug in de ‘Utrechtse Woonwaaier’ die onderdeel is van de beleidsnota. De uitgangspunten voor kwaliteit van de woning, het woongebouw én de woonomgeving worden daarin beschreven. De beleidsnota over generiek woonbeleid. We gaan daarom niet in op specifieke gebiedsontwikkeling zoals u aanstipt in Merwede.
32e	**Vitale woongemeenschappen en woongroepen** Wij onderschrijven het streven naar vitale woongemeenschappen. Deze zouden toegankelijk moeten zijn voor senioren vanaf 50 jaar en niet pas vanaf 65 jaar zodat er een gezonde mix ontstaat tussen zelfredzame en hulpbehoevende bewoners. Daarnaast moet er een uitzondering gemaakt worden op de inkomenstoets voor echtparen en ZZP'ers.	Fijn dat u het streven naar vitale woongemeenschappen en geclusterde woonvormen onderschrijft. U geeft aan dat omwille van de gezonde mix in complexen dat het van belang is om de toewijzingsregels in de verordening aan te passen en te verlagen naar 50+. In de huidige huisvestingverordening is de voorrangsregeling voor ouderen voorrang voor 65+. Dit jaar wordt de huisvestingsverordening weer gewijzigd. We zullen de overweging om omwille van de gezonde mix de leeftijd te verlagen meenemen. Ook geeft u aan dat de inkomenstoets bij woongroepen er soms voor zorgen dat echtparen en ZZPérs soms buiten de boot vallen. Woningcorporaties hebben zich te houden aan het passend toewijzen. Met uitzonderingen kunnen zijn gebruik maken van hun vrije ruimte om hierop af te wijken. Wij zijn echter van mening dat gezien de schaarste (in de sociale huur), het van belang is om woningen ook echt toe te wijzen aan de (sociale) doelgroep.
32f	**Onvoldoende stimulans voor doorstroming en informatievoorziening** Geld is vaak niet het struikelblok voor senioren, praktische begeleiding en goede communicatie zijn dat wel. Onze aanbeveling: verbreed de doorstroomregeling en breidt de taken van de woonadviseur uit zoals het bieden van verhuisservices. Daarnaast ontbreekt een overzicht van beschikbare seniorenwoningen, breng deze integraal in kaart en laat de woonadviseur deze informatie beheren.	U adviseert om seniorgeschikte woningen (koop, middenhuur en sociale huur) integraal in kaart en laat de woonadviseur deze informatie beheren en actueel houden. Ook wij vinden goede informatievoorziening belangrijk. Dit blijft een doorlopend proces voor verbetering. Samen met partners werken we hier al aan. De woonadviseur heeft al een groot gedeelte van het aanbod in beeld. En Bo-Ex en Woonin hebben de afgelopen jaren een pagina ontwikkelt op hun websites waarin hun aanbod voor senioren staat vermeld.

		U geeft aan dat er behoefte is aan betere informatievoorziening voor ouderen. U geeft een mooi voorbeeld van de woonmarkt in Overvecht. Uw signaal kennen we. Afgelopen jaar zijn we – hier al mee aan de slag geweest o.a. met de bewustwordingscampagne vanuit de Woonadviseur Ouderen 55+ en het ontwikkelen van een ansichtkaart over wonen voor ouderen. Inzet hierop blijft van groot belang. In de nota lichten we daarom op pagina 62 toe dat we inwoners (waaronder ouderen) beter willen informeren over de regelingen en het aanbod dat er is en geven we voorbeelden hoe we dit kunnen doen. Een informatiemarkt samen met partners zou een mooie invulling hiervan zijn. Dit verkennen we dan ook graag verder met u en de partners in de stad.
32g	**Onvoldoende aandacht voor toegankelijkheid** Er ontbreken concrete doelstellingen en maatregelen om woningen daadwerkelijk toegankelijk te maken. Stel daarom bindende quota voor rolstoeltoegankelijke en aanpasbare woningen binnen nieuwbouwprojecten. Dit voorkomt hoge aanpassingskosten later. Versnel de aanpassing van bestaande woningen door extra subsidies en investeringen en betrek ervaringsdeskundigen en belangenbehartigers structureel bij woningontwikkeling en renovatieprojecten.	U doet de aanbeveling om een bindende quota voor rolstoeltoegankelijke en aanpasbare woningen binnen nieuwbouwprojecten op te nemen. Versnel de aanpassing van bestaande woningen door extra subsidies en investeringen. We hebben besloten geen bindende quota op te nemen. Wel scherpen we de tekst over toegankelijkheid aan: Zoveel mogelijk woningen moeten toegankelijk zijn. Wij willen dat iedereen - ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel - alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Een goede toegankelijkheid van woningen is belangrijk voor mensen met een fysieke beperking, maar ook voor andere groepen zoals gezinnen met jonge kinderen. Conform het uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk' benoemen we bij planontwikkelingen dat alle woningen bezoekbaar zijn. We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Het college betrekt deze uitgangspunten in toekomstige tenderprocessen en bij de prestatieafspraken met corporaties.
33	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Wij waarderen de inzet van de gemeente om volkshuisvesting weer centraal te stellen in het woonbeleid. Stade Advies geeft met Woonadviseur Ouderen Utrecht een belangrijke invulling aan de leidende principes van de gemeente om de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting te maken voor senioren in de stad. Zonder advies en hulp weten senioren vaak niet de stap te zetten naar passend wonen, één van de drie centrale doelstellingen van deze beleidsnota. Wij willen hierbij benadrukken dat het thema doorstroming te belangrijk is om op te bezuinigen en dat de Woonadviseur Ouderen Utrecht een onmisbare dienst is voor ouderen die begeleiding en advies nodig hebben bij passend wonen. Bij toenemende kwetsbaarheid is begeleiding naar een nieuwe woonsituatie nodig. De Woonadviseur Ouderen voorkomt dat zwaardere zorg nodig gaat zijn. Een soepel functionerende woningmarkt vereist een goed beleid op	Bedankt voor uw inspraak reactie. Het thema doorstroming is een belangrijk onderwerp in de beleidsnota. De Woonadviseur Ouderen 55+ is een van de manieren waarin we de groeiende groep ouderen – samen met onze samenwerkingspartner de STUW – willen ondersteunen in het vinden van een passende woonplek, nu of in de toekomst. In de beleidsnota noemen we dan ook dat we de inzet hierop wensen door te zetten. Tegelijkertijd hebben we te maken met bezuinigingen. Om die reden is de nota dan ook voorzien van een financiële paragraaf, waarin voornemens die nog niet financieel gedekt zijn (zoals de woonadviseur) zijn opgenomen.

	doorstroming, vooral onder senioren. Ouderen die verhuizen naar een meer passende woning laten grotere gezinswoningen achter, wat weer kansen biedt voor jonge gezinnen. Een verhuisketen wordt op gang gebracht. Woonadviseur Ouderen Utrecht speelt een sleutelrol door (kwetsbare) ouderen te begeleiden en adviseren bij het vinden van een passende woning. Dit voorkomt dat ouderen noodgedwongen in een woning blijven wonen die niet meer aansluit bij hun levensfase, bijvoorbeeld door fysieke beperkingen of hoge onderhoudslasten. Onze inzet moet juist worden versterkt, de Woonadviseur Ouderen Utrecht is essentieel. Wij hopen dat de gemeente dit meeneemt in de definitieve nota en zien graag verdere concrete maatregelen om doorstroming te stimuleren.	
34	Op 25 februari is het gesprek gevoerd met de Werkgroep Wonen (SOLGU, WMO-raad, Saluti en UopLeeftijd). Tijdens dit gesprek zijn de volgende zaken meegegeven: - De verbinding met de visie en het uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk is onvoldoende weergegeven in de ontwerp beleidsnota. Deze zou in de nota aangevuld moeten worden bijvoorbeeld met een verwijzing naar de begrippen bewoonbaar. Daarnaast moet de gemeente het basisniveau van bezoekbaarheid afdwingen bij ontwikkelaars. - De werkgroep Wonen ziet dat er vaak nog woningen worden opgeleverd die niet toegankelijk zijn of waar elementen worden die later veel geld kosten om toe te voegen. Als deze aan de voorkant waren meegenomen dan waren deze meerkosten aanzienlijk beperkter. - De werkgroep wonen wordt graag betrokken bij woningbouwprojecten om aan de voorkant inbreng te kunnen leveren over toegankelijkheid. Dit is ook van belang omdat handhaving aan de achterkant moeilijk is.	Tekstueel is de verbinding met het uitvoeringsprogramma gemaakt. Daarnaast is in de beleidsnota een actie opgenomen om kennisuitwisseling tussen ervaringsdeskundigen, de gemeente en het DNU-netwerk en corporaties te bevorderen zodat deze kennis benut kan worden bij nieuwbouw. Daarnaast is benoemd dat we de mogelijkheden van slimme plattegronden en gedeelde voorzieningen onderzoeken. Dit is een leerproces. De opbrengsten hieruit worden waar relevant meegenomen in het UPG-proces. In het Utrechtse Planproces Gebiedsontwikkelingen (UPG) is opgenomen dat bij projecten die voor specifieke doelgroepen worden gebouwd, vroegtijdig het gesprek met de doelgroep faciliteren zoals ouderen, mensen met een beperking of jongeren. In de beleidsnota benoemen we hier concreet de toekomstige gebruikers, woningzoekenden (via het platform Woonzoekers) of maatschappelijke organisaties zoals SOLGU en de Woonbond. In 2025 wordt het UPG uitgewerkt, door bijvoorbeeld sjablonen voor documenten te maken en werkprocessen te bepalen. In 2025 wordt de nieuwe werkwijze namelijk stap voor stap ingevoerd.
35a	De Huurdersraad Portaal regio Utrecht is positief over de ontwerp beleidsnota wonen. Het document ademt aandacht voor volkshuisvesting, heeft een ruime blik en zet een breed instrumentarium in. Wij willen de volgende aandachtspunten meegeven: Grote uitdaging wordt het realiseren van netto-toevoeging van sociale woningen. Sloopnieuwbouw met verdich4ng is kostbaar en levert bescheiden groei op, onze voorkeur gaat uit naar grotere uitbreidingsloca4es waar snelheid en massa gemaakt kan worden.	We zijn het eens dat het realiseren van de netto groei een stevige uitdaging is. Wat ons betreft is het toevoegen van sociale huurwoningen daarom ook een totaalpakket. Aan de ene kant toevoeging via verdichting, maar ook optoppen en woningdelen. Dit zijn misschien de wat kleinere slagen, maar kunnen vaker wel sneller worden gerealiseerd. Aan de andere kant zetten we met deze nota in de nieuwbouw (en dus ook grote uitbreidingslocaties) in op een minimumpercentage van 40 procent sociaal. Alleen met de combinatie van deze inzet kunnen we onze ambitie halen.

35b	Sociale nieuwbouw dient niet enkel door de steeds stijgende huurpenningen en verkoop van sociale woningen te worden gefinancierd. Middelen voor investeringen moeten ook via grotere bijdragen komen van gemeente en het Rijk. Dat is niet alleen sociaal maar ook eerlijk. De hele samenleving profiteert immers van investeringen in sociale nieuwbouw.	Het klopt dat de rekening van de nieuwbouw niet alleen bij de sociale huurder terecht moet komen. Via deze nota zetten we ook in op de lobby richting het Rijk om corporaties een betere financiële positie te geven en daarmee makkelijker de gestelde ambities kunnen bereiken.
35c	In de prestatieafspraken is vastgelegd dat 30% van de vrijkomende woningen met voorrang worden toegewezen aan aandachtsgroepen en 70% van de woningen regulier worden verhuurd, om zo de balans te houden in de woningtoewijzing aan alle woningzoekenden. Wij begrijpen dat deze afspraak onder druk staat door de grote toestroom van kwetsbaren zonder dak boven hun hoofd. In de stuurgroep Huren wordt gesproken om te komen tot een passend verdeelbesluit. Tijdelijke aanpassing van de percentages kan een logische uitkomst zijn. Wij staan voor een verdeling waarbij reguliere woningenzoekenden op de middellange en langere termijn een kans op woonruimte hebben die aansluit bij de oorspronkelijke afspraak.	Met deze nota proberen we de woonruimte tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie evenwichtig te verdelen. Dit doen we via het principe "ongelijk investeren voor gelijke kansen". We maken een specifieke keuze waarvan wij begrijpen dat dit schuurt met de huisvesting van reguliere huurders die ook verlangen naar een volgende stap in hun woon carrière. Dit doet pijn, het gaat immers om het verdelen van schaarste, maar toch maken we die keuze. Tegelijkertijd zetten we in op het vergroten van de koek voor iedereen aan de ene kant, maar pakken we ook meer regie als het gaat om leefbaarheid aan de andere kant. We werken nauwer samen met corporaties en zorgpartijen in de stad om ook na toewijzing ervoor te zorgen dat iedereen goed mee kan doen en samen kan leven.

Bijlage 2 Inspraakreacties waarvan de tekst niet volledig in het 2-kolommenstuk is opgenomen

1. **Inspraakreactie 19 NEPROM**
2. **Inspraakreactie 22 Dakloosheid**
3. **Inspraakreactie 23 Bouwend Nederland Regio Randstad-Noord**
4. **Inspraakreactie 24 STUW corporaties**
5. **Inspraakreactie 26 Bo-Ex**
6. **Inspraakreactie 27 Stichting Goud**
7. **Inspraakreactie 28 Development Network Utrecht (DNU)**
8. **Inspraakreactie 29 Consortium van grondeigenaren Rijnenburg**
9. **Inspraakreactie 30 SSH en BoKS**
10. **Inspraakreactie 31 Consortium Cartesius en NS Vastgoed**
11. **Inspraakreactie 31 U op Leeftijd**
12. **Inspraakreactie 33 Stade Advies**

NEPROM

Gemeente Utrecht
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Datum 27 februari 2025

Ref. 20250227/FM/nr

Betreft Reactie op ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' NEPROM

Geacht College,

NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland. NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners, aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen. Veel NEPROM-leden zijn met hun bouw- en ontwikkelprojecten actief in Utrecht.

Met grote interesse heeft NEPROM kennisgenomen van de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting'. Wij waarderen de inspanningen van de gemeente om te komen tot een toekomstgericht woonbeleid en onderschrijven het belang van toegankelijke en betaalbare huisvesting voor alle woningzoekenden. Tegelijkertijd roept de voorgestelde beleidswijziging bij ons en onze leden - veelal projectontwikkelaars die landelijk of in meerdere woningbouwregio's opereren - fundamentele vragen op over de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van dit beleid.

Belangrijke aandachtspunten en zorgen

1. **Breuk met de Woonvisie 2019**
   De voorgestelde beleidswijziging markeert een duidelijke breuk met de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' uit 2019, waarin de nadruk lag op bouwproductie, duurzaamheid en een groene, bereikbare leefomgeving. De focus op betaalbare huurwoningen voor specifieke aandachtsgroepen is een ingrijpende koerswijziging die de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelprojecten aanzienlijk beïnvloedt. Wij vragen ons dan ook af hoe marktpartijen, die reeds gecommitteerd zijn aan het Stadsakkoord Wonen uit 2019, in deze nieuwe beleidscontext kunnen blijven bijdragen aan de woningbouwproductie.

NEPROM Westeinde 28 2275 AE Voorburg T 070 386 62 64 E info@neprom.nl W neprom.nl

2. **Betaalbaarheidseisen en uniforme landelijke kaders**
De nota stelt een betaalbaarheidseis van 75%, met minimale aandacht voor betaalbare koopwoningen en afwijkende inkomenseisen. NEPROM pleit voor eenduidig landelijk beleid en ziet de verzwaring i.r.t. de eisen in het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting als onwenselijk. Ook zijn deze eisen niet in overeenstemming met landelijke doelen ten aanzien van programmering van 2/3e betaalbaar. Dat terwijl juist over de programmering uitgebreid is gesproken tijdens de Woontop-bijeenkomsten en de uiteindelijke afspraken door zowel NEPROM áls de VNG zijn ondertekend. Het afwegingskader betaalbaar wonen (blz. 77) is in onze ogen nauwelijks realistisch en vergt een te uitgebreide onderbouwingsprocedure om te mogen afwijken van de uitgangspunten van het beleid.

3. **Grondbeleid en regulering**
Wij begrijpen de wens van de gemeente om via actief grondbeleid ontwikkelingen te sturen en kunnen ons vinden in inzet op bepaalde instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten. Echter, de aangekondigde lobby voor een combinatie van bouwplicht, planbatenheffing en wijziging van de inbrengwaarde stuit op bezwaren. Een stapeling van regulerende maatregelen kan juist averechts werken en leidt niet per se tot versnelling van de woningbouw. Wij pleiten voor een gedegen en uitvoerbaar grondbeleid met een realistische benadering. Een bouwplicht kan daar geen onderdeel van zijn.

4. **Thematische beleidsambities en Woontopafspraken**
De wens om thematische beleidsambities te ‘overtreffen’ (blz. 13 en 77) staat haaks op de afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt onder het thema; Schrappen van Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regels (STOER). NEPROM pleit juist voor meer standaardisatie en uniformiteit en waarschuwt voor aanvullende lokale eisen die verder gaan dan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

5. **Financiële haalbaarheid**
De financiële onderbouwing van de beleidsnota achten wij onvoldoende realistisch. Er wordt te veel gerekend op subsidies, Rijksbijdragen en een nog uit te werken vereveningsfonds. Gezien de sterke focus op huurwoningen en het hoge percentage betaalbare woningen (75%) zijn de risico’s op stagnatie van projecten aanzienlijk. Ook ontbreekt aanpalend beleid waarin wordt onderbouwd hoe de gemeente de bovenwettelijke eisen op zowel BBL- áls op programmeringsniveau denkt te bekostigen. Een bijdrage vanuit een nog op te richten vereveningsfonds is hiervoor volstrekt onvoldoende, aangezien deze slechts wordt uitgekeerd voor het aantal extra betaalbare woningen boven de 75%, terwijl de landelijke regels 67% voorschrijven. Bovendien zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn, hetgeen hoogst onzeker is.

NEPROM Westeinde 28 2275 AE Voorburg **T** 070 386 62 64 **E** info@neprom.nl **W** neprom.nl

NEPROM

6. **Uitvoerbaarheid woonwaaier**
   Wij vragen aandacht voor de eisen die de Utrechtse Woonwaaier stelt (blz. 79) met betrekking tot oppervlaktenormen en hoe zij vertragend zouden kunnen werken en de uitvoerbaarheid van projecten onder druk zouden kunnen zetten. Met de vaststelling van de Wet betaalbare huur zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt over de regels waaraan woningen moeten voldoen om in een bepaald prijssegment te vallen. De Utrechtse Woonwaaier leidt tot aanvullende en daarmee kostenverhogende eisen aan nieuwbouwwoningen. Daarmee komt de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk te staan. Dit leidt op papier tot betaalbare woningen, die in de praktijk niet worden gebouwd.

Oproep tot samenwerking
Al met al hebben wij grote zorgen dat de gemeente met het voorgenomen beleid het tegenovergestelde bereikt van wat zij beoogt. Wij vrezen voor onhaalbare plannen en stagnatie, waardoor de schaarste oploopt en het juist voor kwetsbaarste groepen nog moeilijker wordt om een betaalbare woning te vinden. NEPROM en haar leden zijn bereid om gezamenlijk met de gemeente te zoeken naar werkbare oplossingen. Het Stadsakkoord Wonen biedt daarvoor een basis, maar vereist een meer prominente rol voor marktpartijen in de invulling en uitvoering van het nieuwe woonbeleid. Het Development Network Utrecht kan hierin een belangrijke rol spelen. Tot slot delen wij de zorgen van de gemeente over de impact van netcongestie op de woningbouwproductie en benadrukken wij onze bereidheid om samen aan oplossingen te werken.

Wij zien uit naar een constructieve dialoog en zijn graag bereid om onze zorgen en voorstellen nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Fahid Minhas
Directeur

NEPROM
Westeinde 28
2275 AE Voorburg
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

Onderwerp: Reactie op Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht

5 maart 2025, te Utrecht

Inleiding

De Ontwerp Beleidsnota Wonen begint met de vaststelling “Wonen is een Grondrecht”. Dat klopt natuurlijk en dat is mooi. Uit dat recht vloeien verplichtingen voort. Verplichtingen om dat recht te respecteren, beschermen en te verwezenlijken. Het recht betekent overigens niet dat de overheid, en in dit geval de gemeente Utrecht, zelf woningen moet bouwen, maar wel dat het alles moet doen om ervoor te zorgen dat mensen gelijke toegang hebben tot voldoende betaalbare en passende huisvesting.

In het Ontwerp worden deze verplichtingen deels ingevuld. In de kern is er duidelijk een sterke ambitie op betaalbare passende huisvesting. Door “ongelijk investeren in gelijke kansen” tot uitgangspunt te verheffen wordt ook een keuze gemaakt voor het huisvesten van mensen in kwetsbare situaties. Waar het Ontwerp onvoldoende op scoort is het uitbannen en voorkomen van dakloosheid. In mijn reactie op het Ontwerp wil ik hier enkele kritische kanttekeningen plaatsen.

Het Nationaal Actieplan Dakloosheid

In december 2022 werd het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis, gelanceerd. De kern van het actieplan is dat dakloosheid geen zorgprobleem is, maar een woonprobleem. De gemene deler tussen alle dakloze mensen is het ontbreken van een passend fatsoenlijk thuis, terwijl we weten dat alle dakloze mensen eerst een eigen fatsoenlijk passend thuis nodig hebben om uit dakloosheid te geraken. We moeten dus Inzetten op afbouw van opvang ten gunste van huisvesting en veel meer inzetten op voorkomen van dakloosheid. Bovendien moeten we een bredere blik hebben op dakloosheid: het gaat niet alleen om zorgbehoevende mensen in de opvang of buiten, maar om een veel grotere groep. Daarom is de Ethos Light definitie van dakloosheid in het actieplan de standaard definitie. De ambitie van het Actieplan is om dakloosheid in 20230 uit te bannen.

Het actieplan heeft uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn:

- Huisvesting is een mensenrecht;
- Ondersteuning is flexibel en op maat;
- Scheiden wonen en zorg;
- Herstelondersteuning en ervaringsdeskundigheid;
- Respect voor eigen keuze en regie;
- Dakloosheid voorkomen is altijd het beste.

Aansluiting Ontwerp Beleidsnota Wonen op Nationaal Actieplan Dakloosheid

De Ontwerp Beleidsnota sluit niet aan bij het Nationaal Actieplan Dakloosheid en de ambitie van Wonen Eerst. Daarvoor bekijkt het Ontwerp de problematiek nog veel te veel door de oude bril, als zorgproblematiek.

Het stelt dat wonen voor een deel van dakloze mensen niet een optie is en dat opvang voor hen de beste route is. Het stelt dat 'voor een deel' van de dakloze mensen dakloosheid een woonprobleem is. Het reduceert Wonen Eerst tot een methode die je toepast op mensen met een zware zorgbehoefte.

Meer in het algemeen: er wordt niet veel gesproken over dakloosheid en dakloze mensen en als erover gesproken wordt dan slechts over een zeer beperkt aantal dakloze mensen. Dit toont aan dat het stereotype beeld van dakloze mensen binnen Wonen nog erg leeft en met deze Ontwerp Beleidsnota bestendigd wordt. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er maar mondjesmaat maatregelen worden voorgesteld die gaan bijdragen aan de ambitie die ook de gemeente Utrecht heeft onderschreven, namelijk dat dakloosheid in 2030 wordt uitgebannen. De plannen voldoen ook niet aan de verplichtingen die rusten op 'mensenrechtenstad' Utrecht om het recht op huisvesting te verwezenlijken en het bestrijden van dakloosheid, als meest ernstige schending hiervan, als topprioriteit te verheffen in het woonbeleid.

Hieronder enkele suggesties om dit radicaal anders aan te pakken.

Wonen Eerst

In de Ontwerp Beleidsnota wordt Wonen Eerst gereduceerd tot de methode waarbij een zware zorggroep eerst huisvesting krijgt en volgens bepaalde principes wordt ondersteund. Dit is een veel te beperkte opvatting van Wonen Eerst. Wonen Eerst is de systeemaanpak waarbij ieder dakloos persoon eerst een passend thuis krijgt en van daaruit passende ondersteuning volgens Housing First principes.

De overkoepelende term die gebruikt wordt voor de 'paradigmashift' is: Wonen Eerst. Wonen Eerst is eigenlijk de vertaling van Housing First. Housing First wordt in de Nederlandse context, vaak gezien als een methode om mensen met zware zorgproblematiek te huisvesten. Wonen Eerst wordt gebruikt om het onderscheid te maken met die methodiek.

Wonen Eerst staat voor de systeemaanpak waarbij iedereen die dakloos raakt of dreigt te worden eerst wordt geholpen met een eigen passend thuis en vervolgens ondersteuning die nodig is op dat moment, volgens de principes van Housing First. Dit zijn dan ook grotendeels de uitgangspunten die hierboven zijn beschreven (mensenrechten, flexibiliteit, scheiden wonen en zorg , eigen regie etc…). Dit wordt ook wel gezien als het Finse model. Dat die systeemaanpak werkt is duidelijk. Finland is het enige land in Europa waar dakloosheidscijfers in de laatste tien jaar zijn gedaald. Zij hebben niet de ambitie om dakloosheid uit te bannen in 2030, maar in 2027!

Kern voor het succes van zo'n systeemaanpak Wonen Eerst is de rol en verantwoordelijkheid van Wonen. Wonen is hoofdverantwoordelijk voor het hoofdbestanddeel van de aanpak van dakloosheid.

Wat is dakloosheid?

De blik op dakloosheid in deze Ontwerp Beleidsnota is te beperkt en bestendigt en stereotype beeld van dakloze mensen. De Ontwerp Beleidsnota zou moeten aansluiten bij

de Ethos Light definitie en van daaruit maatregelen op voorkomen en uitbannen van dakloosheid moeten formuleren.

De Ethos Light definitie is de meest erkende definitie van dakloosheid. Het is de uniforme definitie van dakloosheid binnen de EU. In het Nationaal Actieplan Dakloosheid wordt aangegeven dat deze definitie nu ook in Nederland leidend is en dus leidend in de aanpak dakloosheid. Oftewel: maatregelen gericht op het bestrijden van dakloosheid zijn gericht op alle mensen in alle leefsituaties van dakloosheid onder Ethos Light.

De Ethos Light definitie beschouwt iedereen in de volgende leefsituaties als dakloos:

1. mensen die leven in de openbare ruimte;
2. mensen in de noodopvang;
3. mensen in een tijdelijke opvang voor dakloze mensen;
4. mensen die uitstromen uit een instelling;
5. mensen in niet-conventionele woonplekken (zoals auto, kraakpand, vakantiewoning);
6. mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen;
7. mensen met dreigende huisuitzetting.

Hoewel er een keer gerefereerd wordt aan de Ethos Light definitie van dakloosheid is duidelijk dat de maatregelen gericht op dakloze mensen in het Ontwerp voornamelijk gericht zijn op mensen die voldoen aan het stereotype beeld van dakloosheid, namelijk mensen in de opvang en/of buiten die een zorgbehoefte hebben.

Vanuit de eerste Ethos tellingen die zijn gedaan door de Hogeschool Utrecht met Kansfonds in 8 regio's in Nederland is duidelijk dat veruit de meeste dakloze mensen zich niet bevinden in een stereotype situatie van dakloosheid, maar vooral in de leefsituaties onder 5 en 6. Onder hen ook veel kinderen (20%), jongeren (40% onder 28 jaar) en vrouwen (ongeveer 30%). Dit zijn veelal mensen die geen zware zorgvraag hebben, maar wel zullen krijgen als ze langer in een situatie van dakloosheid leven. Dit zijn veelal mensen die, als ze al aankloppen voor hulp als dakloos persoon, te horen krijgen dat ze te zelfredzaam zijn en dus geen toegang krijgen tot, bijvoorbeeld, de maatschappelijke opvang.

Met deze kennis is het de vraag wat het voorgestelde beleid voor hen gaat betekenen. Het zou een grote verbetering zijn als het Ontwerp de Ethos Light definitie volledig omarmd en mensen die leven in een leefsituatie onder Ethos Light tot prioriteitsgroep maken in dit beleid. Daarmee is hun leefsituatie dus bepalend, niet hun eventuele mate van zorgbehoevendheid.

Doelstellingen

Er is geen enkele concrete doelstelling op het voorkomen en uitbannen van dakloosheid. Verhef het voorkomen en uitbannen van dakloosheid tot een vierde doelstelling in deze beleidsnota.

Dat het beleid positief zou kunnen uitpakken voor hen en voor het voorkomen van dakloosheid is duidelijk. Immers, inzet op betaalbare huisvesting is een cruciale factor in het bestrijden en voorkomen van dakloosheid. Het is dan wel cruciaal om daar een aparte

doelstelling van te maken en die te kwantificeren. Op dit punt schiet het Ontwerp tekort. De doelstellingen lijken concreet en er wordt met cijfers gesmeten, maar de vraag vanuit dakloosheid is: gaat het dakloosheid bestrijden en voorkomen en in welke mate.

Op z'n minst zou in dit Ontwerp het voorkomen en uitbannen van dakloosheid moeten worden verheven tot (hoofd)doelstelling. Op die manier kan worden getoetst in welke mate maatregelen daadwerkelijk bijdragen aan het aanpakken van dakloosheid.

Sturing op basis van echte dakloosheidscijfers

Mensenrechtelijk is het dakloosheidscijfer de hoofdindicator om na te gaan hoe het staat met het verwezenlijken van het recht op huisvesting. Dakloosheidscijfers in Utrecht, dakloosheid onder Ethos Light welteverstaan, zouden sturing moeten geven aan de maatregelen en informatie moeten bieden voor de effectiviteit van maatregelen.

Utrecht heeft nog niet meegedaan aan een Ethos Telling, maar er zijn wel al cijfers die kunnen dienen ter onderbouwing en sturing, ook vanuit de Ethos Light definitie. Deze kunnen ook zonder de formele telling van de HU en Kansfonds verder worden aangevuld naar voorbeeld van de gemeente Amsterdam. Zij hebben gewoonweg alle beschikbare informatie bij elkaar geharkt om meer zicht te krijgen vanuit beschikbare data op dakloosheid in Amsterdam. Nu doen ze mee met de Ethos telling en kan die data dus echt worden verrijkt en aangevuld. Utrecht doet mee met de volgende telling die plaats vindt in 2026.

Kom met een concreet plan voor de afbouw van opvang

Ga een concreet plan ontwikkelen om opvang af te bouwen ten gunste van wonen. Ga alvast aan de slag met afbouw waar mogelijk. Maak dit onderdeel van dit Ontwerp door het als doelstelling te formuleren en hier indicatoren aan te verbinden. Ga vanuit Wonen en Zorg hiervoor prikkels inbouwen.

In dit Ontwerp wordt verwezen naar de beleidsnota Utrecht Onderdak. Ik heb in 2024 tijdens een inspraakmoment (Raads Informatie Bijeenkomst, namens Dakloosheid Voorbij! en SamenThuis2030, teleurstelling geuit over die beleidsnota. In de nota wordt enkel gesproken over opvang en nauwelijks over wonen. Er wordt simpelweg geconstateerd dat er een woonprobleem is en dat het in die context alle hens aan dek is om een bepaald niveau van opvang te kunnen blijven garanderen.

Het was ook zeer teleurstellend dat de nota niet samen werd geschreven met wonen. Als we in de oude kokers blijven werken op het gebied van dakloosheid komen we in een negatieve spiraal terecht waar we niet uit kunnen komen. We weten dat opvang niet effectief (en duur is), maar door de wooncrisis komen er steeds meer dakloze mensen en omdat er maar geen woonoplossingen komen met urgentie voor dakloze mensen blijft een wethouder Opvang dan maar hameren op (meer) opvang en wijst voor het woongedeelte naar haar collega bij wonen.

Die cirkel kan enkel doorbroken worden doordat afdelingen Wonen en Opvang samen gaan werken. Van daaruit moet dan ook daadwerkelijk lef worden getoond, zoals dat bijvoorbeeld in Den Bosch ook gebeurt. Daar is men gewoon aan de slag gegaan met Wonen

Eerst en de afbouw van opvang. Op z'n minst zou men met ene plan moeten komen waarin duidelijk wordt onder welke voorwaarden, met wie, hoe en wanneer de opvang wel kan worden afgebouwd ten gunste van wonen. Zo'n plan zou op z'n minst samen moeten worden ontwikkeld met de opvangvoorzieningen en corporaties. De gemeente moet hier ook onder deel van zijn. Externe prikkels kunnen hierin extra helpend zijn. Zo zou de afbouw van opvang ten gunste van wonen en het daadwerkelijk plannen van de afbouw en het uitvoeren ervan onderdeel kunnen zijn van verwervingstrajecten en/of extra financiële middelen.

Dit soort maatregelen vraagt veranderingen in het systeem, waarbij de kokers verdwijnen en dus niet meer naar elkaar kan worden gewezen, zoals dat nu het geval is.

Tot slot enkele andere concrete maatregelen

De meeste dakloze mensen willen en kunnen gewoon wonen. Woonconcepten met een sterke combinatie tussen zorg en wonen kunnen voor een deel van de groep goed zijn, maar dit mag geen automatisme zijn, of zelfs een voorwaarde om uit de opvang te kunnen stromen. De inzet van deze Beleidsnota moet dus zijn op **passende betaalbare huisvesting** voor de gehele groep.

Gewoon wonen betekent ook dat mensen een **eigen huurcontract** krijgen. Indien ze zorg nodig hebben dan verloopt dat via een zorgcontract met de zorgverlener, maar het huurcontract verloopt via de verhuurder. Scheiden van wonen en zorg is niet voor niks een fundamenteel principe onder Wonen Eerst (en het Nationaal Actieplan Dakloosheid). Het niet scheiden van zorg en wonen is stigmatiserend, een aantasting van het recht op zelfbeschikking en autonomie, alsook een aantasting van de rechtsbescherming. Het zou goed zijn als deze uitgangspunten ook in deze Beleidsnota worden bevestigd.

Op dit moment is **urgentie** niet gegarandeerd voor alle dakloze mensen. De Nota heeft weliswaar een vrij brede definitie van "mensen in kwetsbare situaties", maar ook met die definitie zullen niet alle dakloze mensen geholpen worden. Ook de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de Regeling Verplichte Urgentie zal daar geen verandering in brengen, zoals het nu is geformuleerd. In die Regeling wordt vooralsnog voorgesteld mensen urgentie te verlenen als ze in de maatschappelijke opvang zitten. Dat is niet alleen wederom een zeer beperkte blik op dakloosheid, maar ook nog eens in strijd met het Nationaal Actieplan Dakloosheid waarin juist is afgesproken van opvang naar wonen te gaan. Utrecht kan anticiperen op deze fout in de Regeling en een progressievere verplichte urgentie vaststellen. Daarbij zou eenieder in een leefsituatie van dakloosheid volgens Ethos Light verplichte urgentie moeten krijgen. De eventuele toename van het aantal verplichte urgenties is dan met name een aansporing om het bestrijden van dakloosheid politiek urgenter te maken en te komen met meer radicale oplossingen dan tot nu toe.

Conclusie

Hoewel dit Ontwerp Beleidsnota goede uitgangspunten en maatregelen bevat die kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van het recht op huisvesting, schiet het op een fundamenteel punt tekort. De rol en verantwoordelijkheid van wonen in het bestrijden en voorkomen van dakloosheid is in dit Ontwerp veel te beperkt. Deze Beleidsnota zou de plek moeten zijn waarin het belang van voorkomen en uitbannen van dakloosheid wordt

onderstreept, gekoppeld aan duidelijke ambities en verregaande maatregelen. Hierin schiet dit Ontwerp helaas tekort. Er lijkt vooralsnog geen besef dat wonen de sleutel is om dakloosheid uit te bannen. Andersom is er duidelijk nog geen besef dat het succes van het woonbeleid afhankelijk is van de mate waarin dakloosheid wordt bestreden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Utrecht
College van B&W
Postbus 16200
3500CE Utrecht

Regio Randstad-Noord
Muzenplein 9
1077 WC Amsterdam
t +31 (0)20 5 756 700
e regiorandstadnoord@bouwendnederland.nl
i www.bouwendnederland.nl

Datum: 18 februari 2025
Ons kenmerk: 2502-181702/Jsw
Uw kenmerk:

Behandeld door: [redacted]
Telefoon:
E-mail:

Betreft: Zienswijze Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht

Geacht college

Namens Bouwend Nederland Regio Randstad-Noord willen wij onze zorgen uiten over de Ontwerp Beleidsnota Wonen van de Gemeente Utrecht, getiteld "Van woningmarkt naar volkshuisvesting". Wij waarderen de inzet van de gemeente om de woningmarkt toegankelijk en betaalbaar te maken voor alle inwoners. Echter, wij willen wijzen op een belangrijk punt van zorg met betrekking tot de voorgestelde norm voor betaalbare woningen.

Afwijking van de Woontopafspraken

In de ontwerp beleidsnota wordt voorgesteld om een norm te hanteren waarbij 75% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Dit staat in direct contrast met de afspraken die zijn gemaakt tijdens de Woontop van 11 december 2024, waar gemeenten, het Rijk, provincies, corporaties en marktpartijen gezamenlijk hebben afgesproken om een maximale grens van 2/3 (66,67%) betaalbare woningen te hanteren. Namens de VNG zijn deze afspraken overigens ondertekend door de burgemeester van uw gemeente.

Gevolgen van de voorgestelde norm

Het hanteren van een norm van 75% betaalbare woningen kan verschillende negatieve gevolgen hebben:

- **Financiële haalbaarheid:** Het eisen van een dergelijk hoog percentage betaalbare woningen kan de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk zetten. Dit kan leiden tot vertragingen of zelfs het afblazen van projecten.
- **Diversiteit van de woningmarkt:** Een te hoog aandeel betaalbare woningen kan de diversiteit van de woningmarkt verminderen, waardoor er minder ruimte is voor midden- en hogere segmenten. Dit kan de doorstroming op de woningmarkt belemmeren.
- **Investeringen van marktpartijen:** Marktpartijen kunnen terughoudend worden om te investeren in woningbouwprojecten in Utrecht, gezien de strenge eisen m.b.t. het aandeel betaalbare woningen. Dit kan leiden tot een afname van het aantal gerealiseerde woningen. Een eerste voorbeeld hiervan betreft ontwikkelaar Greystar die al heeft aangegeven Utrecht te zullen mijden.

Recente ontwikkelingen

Recent heeft minister Keijzer het aangepaste wetsvoorstel Versterking Regie Volkhuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd, waarmee wordt beoogd dat de 2/3-eis soepeler wordt gehanteerd en er buiten de bebouwde kom zonder de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' gebouwd kan worden. Deze aanpassingen onderstrepen de noodzaak om

flexibel om te gaan met de norm voor betaalbare woningen en biedt gemeenten de mogelijkheid om maatwerk te leveren, afhankelijk van de specifieke omstandigheden en behoeften van hun regio. Het is daarom des te belangrijker dat de gemeente Utrecht haar norm van 75% heroverweegt en in lijn brengt met de landelijke afspraken en recente beleidsaanpassingen voordat de gemeente daartoe expliciet moet worden opgeroepen door het Rijk.

Afwegingskader betaalbaar wonen
De beleidsnota stelt ook voor om een "afwegingskader betaalbaar wonen" te introduceren. Hoewel dit kader bedoeld is om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen, kan het juist leiden tot verdere vertragingen in woningbouwprojecten. Een feit is dat woningbouwprojecten vertraging oplopen door procedures en een overvloed aan regels. Het introduceren van een nieuw afwegingskader voegt een extra laag van bureaucratie toe, wat kan resulteren in de volgende problemen:

- **Verlengde doorlooptijden:** Elk nieuw afwegingskader vereist uitgebreide toetsing en goedkeuring, wat de doorlooptijd van projecten aanzienlijk kan verlengen.
- **Complexiteit en onduidelijkheid:** Het afwegingskader kan leiden tot meer complexiteit en onduidelijkheid voor ontwikkelaars, wat de planning en uitvoering van projecten bemoeilijkt.
- **Verhoogde administratieve lasten:** Extra procedures en regels verhogen de administratieve lasten voor zowel gemeenten als ontwikkelaars, wat kan leiden tot inefficiënties en hogere kosten.

Voorstel tot herziening
Wij verzoeken de gemeente Utrecht om de voorgestelde norm van 75% betaalbare woningen te herzien en in lijn te brengen met de landelijke afspraken van de Woontop, waarbij een maximale grens van 2/3 betaalbare woningen wordt gehanteerd. Daarnaast adviseren wij om het afwegingskader betaalbaar wonen te heroverwegen of te vereenvoudigen om onnodige kostenverhoging en/of vertragingen te voorkomen. Dit zal bijdragen aan een evenwichtige en duurzame woningmarkt, waarin voldoende ruimte is voor verschillende segmenten en waarin de financiële haalbaarheid van projecten gewaarborgd blijft.

Wij danken u voor uw aandacht en hopen dat u onze zienswijze in overweging neemt bij de verdere uitwerking van de Ontwerp Beleidsnota Wonen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stichting Utrechtse Woningcorporaties

Utrecht, 5 maart 2025

Reactie op ontwerp-beleidsnota 'Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 – 2030'

Op 24 januari jongstleden is de concept Beleidsnota Wonen vrijgegeven. Met deze brief willen wij onze inhoudelijke reactie geven als een van de partners in het wonen in de gemeente Utrecht. Deze reactie is de gezamenlijke reactie van alle in Utrecht werkzame woningcorporaties die aangesloten zijn bij de STUW.

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken voor de betrokkenheid bij de totstandkoming van deze nota. Wij verwelkomen ten zeerste de beweging die gemaakt wordt van woningmarkt naar volkshuisvesting, en de rol die wordt hersteld voor corporaties, als preferente partij. Alleen corporaties zijn in staat om structureel kwalitatief goede sociale huurwoningen in stand te houden. Een beweging die met het coalitieakkoord en de samenwerkingsafspraken al in gang was gezet en nu verder wordt vormgegeven. Recent zijn daarnaast mede door onze landelijke vertegenwoordigers VNG en Aedes de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 ondertekend, die het kader vormen voor de verdere inrichting van de volkshuisvesting in Utrecht. Wij zijn ook blij dat de gemeente de rol van corporaties weer inziet in de realisatie van echte sociale huur.

Vanzelfsprekend ondersteunen wij het doel om meer sociale en betaalbare woningen te realiseren en te zorgen voor een betere verdeling van woonruimte, met extra aandacht voor inwoners in een kwetsbare positie. Ook het doel dat mensen prettig kunnen wonen in hun huis en buurt is voor ons een dagelijkse motivatie. Belangrijke leidende principes daarbij zijn dat ongelijk wordt geïnvesteerd in gelijke kansen, dat wijkgericht wordt gewerkt en dat er ruimte komt voor onderzoek naar nieuwe woonvormen.

Een specifiek onderdeel van de participatiegesprekken in de opmaat naar de nota was het principe van de netto-groei van de sociale woningvoorraad. Over de praktische uitwerking zijn al diverse voorstellen uitgewisseld, maar bovenal spreekt uit het principe onze gezamenlijke ambitie voor de realisatie van zowel groei van deze voorraad, als van de grote onderhouds- en verduurzamingsopgaven van de bestaande voorraad. Hierbij willen we oog houden voor haalbaarheid, tempo en financiële en personele mogelijkheden om dit te kunnen doen. We hebben uitgesproken dat we de komende periode dit principe van netto-groei verder concretiseren ten behoeve van de definitieve versie van de nota en nadere afspraken over het bouwen van woningen, vast te leggen in het zogenaamde Volkshuisvestelijk Akkoord (doorbouwakkoord). De principes waarmee we dit doen zijn onder andere het leggen van meer nadruk op start bouw, de focus op zelfstandig en onzelfstandig wonen, het sturen op een meerjarig programma en het richten van interventies op de plekken waar we daadwerkelijk impact kunnen maken. Ook hebben we afgesproken om in samenhang de randvoorwaarden rondom de bouwproductie uit te werken, te noemen zijn de corporatie specifieke anterieure overeenkomst, het versnellen van de productie en

het vergroten van de planvoorraad naar 130% van het benodigd aantal sociale huurwoningen. Grondprijzen en parkeernormen zijn hier wat ons betreft ook belangrijke onderwerpen. Wat die eerste betreft, momenteel zijn de grondprijzen voor nieuwbouw van sociale huur in Utrecht de hoogste van het hele land. Ook de indexering is bovenmatig. Wanneer een forse toename van betaalbare woonruimte het doel is, is het contraproductief om substantieel meer te vragen dan elders in het land wordt gevraagd ten behoeve van woonruimte met op zich dezelfde huurniveaus.

Wij benadrukken hier nogmaals dat wij de komende maanden graag in gesprek gaan over het Volkshuisvestelijk Akkoord en op gemeenschappelijke basis de condities willen scheppen voor de noodzakelijke groei van de sociale woningvoorraad.

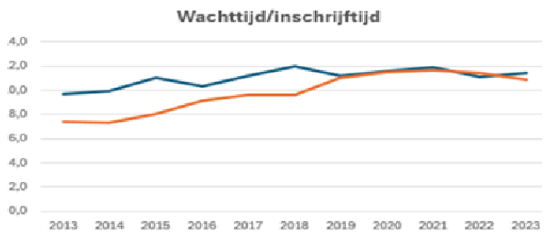
Hieronder gaan we beknopt meer in detail in op de ontwerp-beleidsnota:

- Niet alles kan tegelijkertijd evenveel prioriteit hebben. Waar in het participatietraject tot nu toe ingezet werd op een gebalanceerde afweging tussen bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit, lijkt de ontwerp-nota na te streven om die drie aspecten in maximale mate te willen realiseren. Echter in deze tijd, zijn keuzes juist meer dan ooit noodzakelijk . De problemen in de samenleving vragen om een antwoord, maar wij vrezen dat de stapel aan ambities in de weg staat van haalbaarheid en het wenselijke realisatietempo. De ontwerp-nota geeft bijvoorbeeld aan dat de voorraad sociale huur in 2040 op 35% moet liggen. Die ambitie onderschrijven wij van harte, maar het zal in de praktijk een enorme opgave zijn want dit betekent dat vanaf nu meer dan 40% per project aan sociale huur moet worden gerealiseerd. Een ander voorbeeld: voor de zomer neemt de gemeenteraad een beslissing over de Visie Stedenbouw Utrecht 2040. Het concept daarvan legt de kwaliteitslat erg hoog. In verschillende passages wordt nadrukkelijk gevraagd om 'detaillering' in de architectuur, op één plek zelfs 'rijke' detaillering. Ook op andere manieren (bijzondere hoekoplossingen, verbijzondering hoogste verdieping) werken richtlijnen kosten verhogend door. Wat de ontwerp nota ook terecht aanstipt, is dat de financiële haalbaarheid van alle ambities tot 2040 voor corporaties ook nog niet vaststaat, en dat efficiënt samenwerken een prioriteit is. Wij stellen dan ook voor om de mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit die in de Nationale Prestatieafspraken is gekozen, ook voor Utrecht te hanteren. En in dezelfde geest ook zo simpel en werkbaar mogelijke regelgeving, en dus om in de nota keuzes te maken aan welke knoppen u kunt draaien.
- Tegenover de complexe haalbaarheid van hoge percentages sociaal op locaties in particulier eigendom, zou eventueel nog wel 100% betaalbaar bij de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed haalbaar kunnen en moeten zijn.
- De primaire taak van de corporaties is voorzien in betaalbare huisvesting. Inmiddels geldt dat ook voor de middenhuur, waar het toevoegen van betaalbare woonplekken een van de grote opgaven is, maar wij willen wel onderstrepen dat rijksregelgeving en financiering helaas nog belemmerend werken om daar goed een rol in te kunnen vervullen. Wij werken graag samen de komende jaren om de belemmeringen zo veel mogelijk weg te nemen en ondersteunen om die reden de passage die op dit onderwerp is opgenomen.
- Net als in de ontwerp-nota willen wij aangeven dat er extra aandacht nodig is voor meer woonplekken voor aandachtsgroepen. In de nota wordt expliciet benoemd dat dit soms conflicteert met de woonwensen van andere woningzoekenden. Dat onderschrijven wij, waarbij we toe willen voegen dat we de juiste balans niet uit het oog moeten verliezen. Met

name voor het aanbod tot de eerste aftoppingsgrens. Wij pleiten ervoor om de opgave altijd te zien vanuit andere belangen zoals leefbare wijken, voldoende begeleiding en opvang, een welkom thuis in de wijk en balans in aandachtsgroepen en andere doelgroepen.

- De opgave is groot. Wij willen voorop stellen dat extra woningen en woonplekken nodig zijn. Dit is de enige manier waarop we verlichting aanbrengen in de opgave. En we herhalen hier de beweging die we binnen (T)huis voor iedereen ingezet hebben: oog voor de keten en inzet op gemeenschapsopbouw.
- Binnen dit kader verwelkomen wij de concept visie Sociale visie 2040, de visie van de gemeente Utrecht voor het hele sociale domein, voor de lange termijn. We lezen hierin "We hebben al veel ervaring opgedaan met gemengd wonen projecten en gezien wat deze aan mogelijkheden bieden voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen én voor mensen die een betaalbare woning zoeken en iets willen betekenen voor een ander. Om dit te faciliteren is gerichte, meerjarige inzet van beroepskrachten nodig die zich hierop richten. Vanuit het sociaal domein kunnen we hier, in samenwerking met de collega's van het ruimtelijk domein, betere structurele afspraken over maken, zodat de randvoorwaarden voor die professionele inzet goed zijn geregeld." Helaas zijn wij als woningcorporaties niet in de gelegenheid gesteld om te participeren in de totstandkoming van deze Nota zoals dat wel gebeurd is bij de Nota Wonen. Wij ondersteunen vanzelfsprekend wel bovenstaande beweging in het beleid!
- In relatie tot de Nota Wonen zijn wij voorstander voor de verbinding met de Sociale Visie en kan dit wat ons betreft nog sterker gemaakt worden op de thema's een zorgzame gemeenschap in een gezonde leefomgeving en kansrijk opgroeien: samen opgroeien. Een terugkerend thema bij de STUW corporaties is de zorg, en tegelijk ook inzet op leefbare wijken. We benoemen hoe de draagkracht van wijken onder druk komt te staan door een onevenwichtige instroom. Echter, de toegang tot de geestelijke gezondheid, preventie en in bredere zin het bevorderen van de maatschappelijke participatie dragen evenzo bij een gezonde en leefbare wijken. In de Nota Wonen kan nadrukkelijker benadrukt worden op welke wijze het sociaal domein bijdraagt.
- Wij ondersteunen de ontwikkeling van passende woningen, woonconcepten en van het beter benutten van de bestaande bebouwing. We werken hiervoor graag met de gemeente de komende jaren concreet aan bijvoorbeeld woningdelen, splitsen en woonconcepten In de ontwerp-nota wordt gesproken over een evenwichtige woonruimteverdeling. We erkennen dit doel, maar willen er wel op wijzen dat we met de woonruimteverdeling zaken niet nog ingewikkelder maken dan het al is. We moeten er daarnaast ook voor zorgen dat de vaak hoge ICT kosten en ook hoge personele inzet, in verhouding staan tot de maatschappelijke impact. De onderzoeksvragen moeten zich uitsluitend op de meest dringende vragen richten. De RWU en SWRU ontwikkelen momenteel een positiebepaling rond het gemeentelijk onderzoek naar de toekomst woonruimteverdeling en we treden graag in overleg over de woonruimteverdeling en hoe we deze inzetten ten dienste van het passend wonen
- De wachttijd voor een sociale huurwoningen ligt gemiddeld rond de 11 jaar. De laatste jaren is het verschil tussen doorstromers (blauw) en starters (oranje) wel afgenomen. De kans van de starter op een woning is steeds kleiner geworden.

2013	9,7	7,4
2014	9,9	7,3
2015	11,0	8,0
2016	10,3	9,1
2017	11,2	9,6
2018	12,0	9,6
2019	11,2	11,0
2020	11,6	11,5
2021	11,9	11,7
2022	11,1	11,4
2023	11,4	10,9



- We pleiten voor meer ruimte voor loten aangezien loten ruimte schept voor starters die anders geen of nauwelijks kan maken op een woning.
- De gemeente heeft nu geen specifieke aanpak voor de huisvesting van starters. Wij beschouwen jongeren inmiddels ook als een groep die extra aandacht verdient. De toegang van jongeren tot de woningmarkt is in verhouding tot andere groepen slecht. Wij pleiten ervoor deze groep apart te behandelen in de Nota Wonen en een perspectief te schetsen voor handelen van alle partijen in relatie tot het verbeteren van de toegang tot de woningmarkt van deze groep. We merken in praktijk dat studenten, afgestudeerden en jongeren te weinig inschrijftijd hebben kunnen opbouwen en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook is hun inkomen vaak nog te laag voor een middenhuurwoning of een koopwoning. We pleiten wel voor een specifieke aanpak om het aanbod van woningen voor starters te verruimen.
- Wij willen graag aangeven dat het verruimen van de mogelijkheden voor loten een belangrijk instrument kan zijn voor toegang van de starter tot de woningmarkt. Wij ondersteunen de uitspraak dat onderzocht wordt hoe het slagingspercentagepercentage voor starters omhoog kan worden gebracht. Maar denk ook aan een voorrangsregeling voor starters en andere jongeren of een specifieke doelstelling voor de bouw van starterswoningen. We denken dat alle instrumenten nodig zijn om jongeren en starters te behouden voor de stad.
- In de beleidsnota lezen we verder specifieke streefpercentages (omvang ontmoetingsruimtes en gewenst aandeel onzelfstandig) bij de realisatie van studentenhuisvesting. We onderschrijven het belang van ontmoetingsruimtes en de bouw van onzelfstandige studentenwoningen, maar maken ons zorgen dat deze streefpercentages niet bij alle projecten haalbaar zijn. Deze streefpercentages zijn een ambitie die we met elkaar delen, maar moeten in praktijk niet als harde eis worden gehanteerd. In een aparte zienswijze van BoKS en de SSH gaan we hier nader op in.
- In de ontwerp-nota wordt terecht aandacht gegeven aan het vraagstuk van woon(zorg)aanbod voor ouderen met enkele principes als passend aanbod en het werken aan vitale woongemeenschappen. Deze opgave vraagt om een intensieve samenwerking van alle partijen en vormt ook nog een uitwerkingsvraagstuk op randvoorwaarden zoals de ondersteuning van gemeenschappen. Zoals hierboven gemeld biedt de Sociale Visie 2040 richting. Ons punt hier. Wij pleiten voor voortzetting van het programma Thuis voor ouderen zodat ook alle uitwerkingsvraagstukken ter hand worden genomen en de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen vorm wordt gegeven. We vragen nadrukkelijk de gemeente hier regie in te nemen.
- In de ontwerp-nota lijkt weinig tot geen aandacht te worden besteed aan toegankelijkheidsopgaven in de bestaande bouw, of aangescherpte wetgeving en handhaving voor brandveiligheid, ook rond scootmobielen. Het is de vraag of een reactief beleid van gemeenten niet uiteindelijk duurder uitpakt voor de WMO dan een proactievere

samenwerking op deze punten. Andere voorbeelden van het nadelig ontbreken van een koers zijn misschien ook wel de voorgenomen bezuiniging op de woonadviseurs, en de verhuispremie. Houdt dit op de agenda, desnoods voor de jaren na het ravijnjaar.

- Enkele belangrijke uitspraken uit de Beleidsnota die wij ondersteunen zijn:
    - woningen van permanente kwaliteit op tijdelijke locaties is positief.
    - Het actief en systematisch betrekken van de stem van woningzoekenden bij ontwikkelingen.
- De laatste zin van de 2e alinea op pagina 36 kan wat ons betreft beter als volgt luiden: “Voor alle sociale huurwoningen (zowel onder als boven de aftoppingsgrens) hanteren we per project in beginsel de oppervlakte-richtlijnen voor wat er vanuit de doelgroep passend is volgens de Utrechtse Wooonwaaier”. Ter toelichting: Juist bij zelfstandige woningen tot de eerste aftoppingsgrens zijn ook minimale oppervlaktes vereist. Een belangrijk deel van onze reguliere nieuwbouw valt onder deze grens, en ook de laagste inkomens willen goede woningen. STUW Corporaties kunnen en willen daarvoor zorgdragen. Uw gemeente dient dan wel grondeigenaren via deze nota vanaf de meet die kwalitatieve opdracht duidelijk mee te geven. Uw woonwaaier is daarbij een goed vertrekpunt, met één verbeterpunt. De norm voor alleenstaande zelfstandig wonende “Studenten en jongeren” van >19m2 zal primair voor studenten bedoeld zijn, maar in het algemeen is - met uitzondering van flexwoningen-, of ontwerpoplossingen, de wenselijke streefnorm voor kleine huishoudens ook van toepassing op de doelgroep jongeren die zelfstandig gaan wonen.

De Nota Wonen is voorzien van een financiële paragraaf. Hieruit blijkt dat een deel van de voornemens niet gedekt zijn. Kernelementen die onze samenwerking betreffen zijn niet gedekt het beter benutten van de bestaande voorraad (delen, splitsen, optoppen, leegstand etc.), sturing op netto groei van de voorraad, structurele maatregelen om doorstroming (verhuispremie en woonadviseur) te bevorderen, beleidsontwikkeling voor aandachtsgroepen, beleidsinzet op gemengde wijken door middel van wijkgerichte sturing op betaalbaarheid en toewijzing van doelgroepen, schimmelexpert en meer algemeen gelden voor onderzoek en lobby. We verzoeken de gemeente met klem om deze dekking hiervoor alsnog te borgen en daarmee de realisatie. U stelt zelf, wonen is een grondrecht en het aangenaam, betaalbaar en passend wonen uw verantwoordelijkheid.

Samenvattend zijn wij zeer positief over de ontwerp-nota en werken wij graag verder samen met de gemeente aan de vele en forse uitdagingen die deze nota tegelijkertijd opwerpt.

Met vriendelijke groet,

Reijnder Jan Spits

Voorzitter STUW

Inspraakreactie 26 Bo-Ex

bo-ex | thuis in Utrecht

Gemeente Utrecht
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Behandeld door
Robert Straver
[redacted]

Datum 5 maart 2025
Onze referentie 4649574
Klantnummer
Contractnummer 0
OGE nummer
Betreft reactie beleidsnota Wonen

Geacht college,

Met veel interesse hebben wij de concept beleidsnota Wonen 'Van Woningmarkt naar Volkshuisvesting' gelezen. Graag delen wij onze reactie waarin we ook kort stilstaan bij de Stedenbouwkundige visie 'Ruimtelijke kwaliteit in de 10-minuten stad' en het voorstel grondprijzen 2025 (sociale huur). Naast onze bijdrage in STUW-verband -die we onderschrijven- vinden we het als pure Utrechtse stadscorporatie belangrijk om ook zelf een aantal punten onder uw aandacht te brengen.

Complimenten voor de nota
Allereerst: complimenten voor de nota en het proces ernaartoe. We waarderen dat volkshuisvesting zo'n centrale plek krijgt in het beleid en dat woningcorporaties expliciet als primaire partner worden benoemd. De samenwerking met de gemeente hebben we als open en constructief ervaren, dat smaakt naar meer. Extra leuk dat Bo-Ex in de Canon van de Utrechtse volkshuisvesting wordt genoemd. Ons complex uit 1908 staat er nog steeds, inmiddels volledig gerenoveerd, en dat zegt iets over onze langjarige betrokkenheid bij deze stad. Die betrokkenheid blijft onverminderd.

Netto groei: een slimme koers
We zijn blij met het concept 'netto groei'. Dat geeft ons ruimte voor een meer afgewogen portefeuillesturing en meer financiële flexibiliteit. Dat is hard nodig, want als we de ambitie vertalen naar onze opgave, betekent dat voor Bo-Ex jaarlijks ongeveer 200 nieuwe sociale huurwoningen.

In de Samenwerkingsafspraken hebben we al aangegeven dat 'proportioneel meegroeien met de stad' onder druk staat. Maar dat betekent niet dat we achterover leunen. We hebben ons nieuwbouwprogramma uitgebreid en pakken, bijvoorbeeld in de Merwedekanaalzone, flink door met ruim 200 sociale huurwoningen.

Verwacht niet te veel uit Den Haag
Terecht constateert u dat het Duurzaam Prestatie Model van corporaties onder druk staat. En ja, een belastingverlichting zou enorm helpen. Maar de minister heeft inmiddels laten weten dat zij dat niet ziet zitten. We steunen de lobby richting het rijk van harte, maar vragen u ook: laten we vooral kijken wat we hier zelf kunnen doen, samen met de gemeente en onze collega-corporaties.

Let op de 30-70 balans
De conceptnota legt nadruk op het huisvesten van kwetsbare groepen. Dat begrijpen we, maar willen wel wijzen op de 30-70 afspraak: maximaal 30 % van de vrijkomende woningen voor aandachtsgroepen, 70 % voor reguliere woningzoekenden. Die balans is belangrijk, want ook binnen die 'reguliere' groep zijn mensen vaak kwetsbaar. Denk aan huishoudens die afhankelijk zijn van een woning onder de aftoppingsgrens.

Ambitie versus realisme: sociale grondprijs en planningskosten
Utrecht heeft grote ambities op het gebied van sociale woningbouw - en dat juichen we toe. Maar ambitie moet wel samengaan met realistische randvoorwaarden. Wat dat betreft missen we in de nota concrete voorstellen om de planprocedures efficiënter te maken of de sociale grondprijs te matigen.

De voorgestelde indexatie van de grondprijzen voor 2025 (3,42 %) ligt hoger dan de stijging van de huurtoeslaggrenzen (3,12 %). Dat is lastig uit te leggen aan onze huurders, net als dat Utrecht landelijk koploper in grondprijzen is. Een identieke sociale huurwoning bouwen elders in het land, kost gemiddeld 10.000 euro per woning minder dan in Utrecht.

10-minuten stad: mooi, maar latten kunnen ook te hoog liggen
Ook de stedenbouwkundige visie verdient aandacht. De lat ligt hoog, met veel nadruk op rijke detaillering en bijzondere architectuur. Dat is op zichzelf prachtig, maar wringt wel met het klassieke uitgangspunt van sociale huur: sober en doelmatig. Wij vragen u om ruimte te laten voor conceptueel bouwen, dat juist bijdraagt aan kostenbeheersing. Wat ons betreft hoeft niet elk plan uit te blinken in architectonische verfijning - liever snelheid en betaalbaarheid.

Utrecht kan het niet alleen: de regio moet bijspringen
Utrecht draagt veel volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid, misschien wel té veel. Ook de regio kan meer doen -van extra sociale woningbouw tot opvang van kwetsbare groepen. Als stadscorporatie ondersteunen we u graag bij het gesprek met de regio om te kijken hoe we die gezamenlijke opgave beter kunnen verdelen.

We blijven graag in gesprek
We kijken uit naar de definitieve beleidsnota en de verdere uitwerking. Bo-Ex blijft zich onverminderd inzetten voor goed en betaalbaar wonen in Utrecht, samen met u en onze partners.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Robert Straver
Directeur-bestuurder

Enige gedachten over de Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht

Beste mensen,

Met interesse en verwondering las ik de Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht. Geinteresseerd omdat het belangrijk is voor de doelgroep waar Stichting Goud mee werkt (dak- en thuisloze mensen), verbaasd omdat die doelgroep voor zover ik weet niet geraadpleegd is over het ontwerp. Vandaar dat ik me geroepen voel ongevraagd commentaar te geven op het ontwerp.

Mijn eerste punt is daarmee eigenlijk al gemaakt; maak geen beleid zonder de mensen die het betreft daarbij actief te betrekken. Oftewel: niets over ons zonder ons. Je zou zeggen dat als je beleid maakt over wonen, en -terecht- begint met benoemen dat wonen een grondrecht is, je dan als beleidsmaker op z'n minst nieuwsgierig zou moeten zijn naar de mensen die geschonden worden in dat recht. Voor zover ik weet, is er bij de tot standkoming van dit beleidsstuk niet gesproken met mensen die te maken hebben met dakloosheid, of belangenbehartigers van dakloze mensen.

En als je dan in gesprek wil gaan met dakloze mensen, is het natuurlijk belangrijk om te weten wie je precies bedoelt als je spreekt over (en met…) dakloze mensen. Na lezing van het stuk is mijn indruk dat de gemeente nog steeds leunt op een achterhaald beeld van dakloosheid. Utrecht heeft nog geen Ethos Light telling gedaan. Die telling gaat uit van een veel realistischer beeld van dakloosheid en zorgt daarmee voor zowel betrouwbaardere cijfers over het aantal dakloze mensen als een inzicht in hoe die mensen dan dakloos zijn. Om een voorbeeld te noemen: 'bankslapers' worden nu niet meegerekend als dakloze personen. Utrecht gaat wel werken met Ethos Light, maar pas in 2026. Het is wel al mogelijk om voor die tijd te proberen cijfers te verzamelen volgens Ethos Light die een accurater beeld geven van dakloosheid in Utrecht.

Goud ziet dakloosheid als een woonprobleem. Iemand die te maken heeft met dakloosheid heeft geen woning. Misschien is er daarnaast ook sprake van een zorgvraag. Volgens ons zijn dat echt twee verschillende problemen, die ook los van elkaar geadresseerd zouden moeten worden. Natuurlijk kan het niet beschikken over een woning invloed hebben iemands zorgvraag. Maar de insteek zou volgens ons moeten zijn: zorg voor een scheiding van wonen en zorg. Zorg dat mensen die dakloos zijn een woning krijgen. Mocht er dan daarnaast nog een zorgvraag spelen, dan kan die zorg geleverd worden, maar zonder dat als voorwaarde voor wonen te stellen, zoals nu nog vaak het geval is.

Daarbij aansluitend is een omschakeling nodig in beleid van opvangplekken naar direct een woonplek. Onderzoek na onderzoek toont aan dat opvang duur is en niet erg efficient, en dat mensen naarmate ze langer in een opvang moeten verblijven steeds kwetsbaarder worden voor andere problematiek dan "slechts" dakloosheid. Een stevig woonbeleid zou moeten inzetten op wonen, onvoorwaardelijk. Niet op opvang, met daarna wellicht een woning, maar onder voorwaarden. Dat een dergelijk beleid mogelijk is, laat Finland zien, waar dakloze mensen niet naar een opvang worden gestuurd, maar een woonplek krijgen. Dat is hoe Housing First zou moeten werken, in tegenstelling tot hoe het in Nederland (en ook Utrecht) vaak wordt gehanteert.

Hoewel hierboven gepleit wordt voor scheiding van wonen en zorg, geldt dat niet voor de afdelingen binnen de gemeente. Op dit moment heeft Goud (en ik neem aan de meeste andere belangenbehartigers en clientenraden voor mensen die te maken hebben met dakloosheid) met name contacten met ambtenaren (en de wethouder) die gaan over zorg en opvang en vrijwel nooit met de afdeling wonen. Mijn indruk is dat beide afdelingen intern ook weinig (inhoudelijk) contact hebben. Een goed woonbeleid zou in overleg moeten worden vormgegeven met de afdeling zorg, en vice versa. Zeker als dat woonbeleid claimt er met name te zijn voor kwetsbare mensen.

In de nota mis ik ook preventie. Dakloosheid voorkomen is niet alleen voor de mensen die op straat dreigen te komen een veel betere uitkomst, maar ook voor de stad en de gemeente.

Terugpakkend naar de opmerking van de wethouder waarin hij stelt dat wonen een grondrecht is, wijs ik er ook graag op dat een grondrecht voor iedereen geldig is, en niet facultatief aan mensen toegewezen of geweigerd kan worden.

Een belangrijke groep binnen de groep dakloze mensen wordt gevormd door EU-arbeidsmigranten. Zoals bekend bevinden zij zich vaak in precaire woon- en werksituaties en ligt dakloosheid vaak gevaarlijk dichtbij. Utrecht biedt sommige EU-arbeidsmigranten opvang, maar vaak pas als er sprake is van extreme kwetsbaarheid of wanneer is vastgesteld dat iemand duurzaam verblijf heeft. Zelfs als Utrecht al vindt dat niet aan iedere EU-arbeidsmigrant een woonplek geboden zou moeten worden (wat zich dan enigszins vreemd verhoudt tot het eerder genoemde grondrecht) dan zou er toch minimaal gewerkt moeten worden binnen het wettelijk kader. En dat kader is vrij duidelijk. EU-arbeidsmigranten hebben vaak veel eerder recht op gelijke behandeling dan nu door gemeente en veel hulpverleners wordt aangenomen. Een handige tool die door het ministerie is ontwikkeld (de “checklist”) is in Utrecht tot op heden nog niet geimplementeerd en individuele verzoeken tot opvang worden meestal niet volgens wettelijke kaders beoordeeld.

En dan zijn er ook nog mensen zonder -volgens de rijksoverheid- geldige verblijfsvergunning. Hoewel er een aantal organisaties in de stad actief zijn rondom geillegaliseerde mensen en er door Utrecht ook opvang en begeleiding wordt geboden aan mensen zonder vergunning, slapen er ook veel mensen buiten. Zeker in het licht van een extreemrechtse regering die ongedocumenteerde mensen tot vijand heeft verklaard, zou het Utrecht sieren zich (nog meer) te bekommeren over deze groep en zichzelf uit te roepen tot sanctuary city.

Een stad is slechts zo sociaal als hoe zij haar kwetsbare inwoners behandeld. Als Utrecht serieus een mensenrechtenstad wil zijn, dan staat zij voor alle inwoners van Utrecht, of ze nou een huis hebben of niet, met en zonder Nederlands of Europees paspoort en ongeacht iemands achtergrond. Utrecht is pas onderdak als iedereen een dak heeft.

Inspraakreactie 28 DNU leden (marktpartijen en corporaties)

Gemeente Utrecht
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Datum: 6 maart 2025
Onderwerp: Reactie op ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht
Namens: DNU leden (Marktpartijen en Corporaties)
Contactpersoon: [redacted]

Geacht College,

Het Development Network Utrecht (DNU), is een bij de stad Utrecht zeer betrokken netwerk van ontwikkelaars, beleggers, corporaties en natuurlijk de gemeente Utrecht zelf. Zoals u bekend zijn alle leden zeer actief in de gemeente Utrecht en zetten zich in voor leefbare en inclusieve stad.

De gemeente heeft in het proces van de totstandkoming van de nieuwe beleidsnota de DNU geïnformeerd over de voortgang. Op 17 februari jl. hebben wij een toelichting gekregen op de ontwerp beleidsnota hetgeen wij zeer hebben gewaardeerd. Tijdens deze bijeenkomst is de hoofdlijn van de nota toegelicht en zijn vanuit de aanwezige DNU-leden vragen gesteld en reacties meegegeven. Middels deze schriftelijke zienswijze willen wij namens de in de DNU betrokken ontwikkelaars, beleggers en corporaties onze zorgen ten aanzien van de ontwerp Beleidsnota kenbaar maken.

Betaalbaarheidseisen en uniforme landelijke kaders

Er is volle focus op betaalbaarheid, met de eis dat 75 % in het segment betaalbaar gerealiseerd moet worden. Dat is maatschappelijk een goed streven, welke wij in de basis ook onderschrijven. Wij zijn voor een ongedeelde en inclusieve stad en streven om die reden ook naar betaalbare woningbouw. Echter, een project moet ook haalbaar zijn. Als deze namelijk niet haalbaar is, is er sowieso geen project. Met de eis van 75% betaalbaar zullen veel plannen financieel gedragen moeten worden door de overige 25% en, als een project hiermee al haalbaar is, zal deze 25% extreem duur worden. Ondanks de goede intentie van het voorgenomen beleid zal de kloof hiermee alleen maar groter worden. Ook voorzien wij dat veel van de huidige plannen door deze eis, in combinatie met de hoge grondprijzen in de gemeente en de hoge bouwkosten, geen doorgang vinden of op zijn minst flink vertragen. Zachte plancapaciteit blijft dan zacht met als resultaat een stokkende woningvoorraad. Wij pleiten voor een eenduidig landelijk beleid en zien de verzwaring in relatie tot de eisen in het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting als risicovol en daarmee onwenselijk. Ook zijn deze eisen niet in overeenstemming met landelijke doelen ten aanzien van programmering van 2/3e betaalbaar.

Het afwegingskader betaalbaar wonen (als beschreven op pagina 77) is in onze ogen nauwelijks realistisch en vergt een te uitgebreide onderbouwingsprocedure om af te mogen wijken van de uitgangspunten van het beleid. Het maken van met name plan overschrijdende afspraken klinkt logisch maar is ons inziens praktisch gezien zeer ingewikkeld en tijdrovend. Daarnaast ook niet zaligmakend, het werkt zeer vertragend en biedt veel extra onzekerheid voor initiatiefnemers. Ook legt deze werkwijze nog meer druk op de toch al beperkte capaciteit van het ambtelijk apparaat, de politiek en de marktpartijen.

Eisen woningen middeninkomens

De nota stelt dat er in het middensegment onvoldoende aanbod is in zowel het segment middenhuur als betaalbare koop. Mensen met een middeninkomen hebben, ondanks de komst van de Wet betaalbare huur, nog steeds moeite met het vinden van een betaalbare woning. Met name huishoudens met een middeninkomen die behoefte hebben aan meer ruimte (zoals gezinnen), dreigen buiten de boot te vallen door de Wet betaalbare huur. Om nog meer grip te krijgen op het middensegment gaat het middensegment van 35% volgens de nota een onderverdeling krijgen. Minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop. Dit zet de haalbaarheid van een project nog verder onder druk. Daardoor zullen nog minder projecten van de grond komen. Dit geldt voor projecten waar reeds posities voor zijn ingenomen, maar ook de nieuwe posities, doordat de benodigde grondwaardes niet gehaald kunnen worden. Ook zullen de eisen die de Utrechtse Woonwaaier stelt (pagina 79) met betrekking tot oppervlaktenormen de haalbaarheid flink onder druk zetten. Met de vaststelling van de Wet betaalbare huur zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt over de regels waaraan woningen moeten voldoen om in een bepaald prijssegment te vallen. Ook deze Utrechtse Woonwaaier leidt tot aanvullende en daarmee kostenverhogende eisen aan nieuwbouwwoningen met alle consequenties van dien.

Naast het realiseren van betaalbare woningen zien wij doorstroming als een belangrijk middel om beweging te krijgen in de woningmarkt. Diverse onderzoeken hebben aangetoond dat het realiseren van duurdere woningen aanzienlijk meer verhuisbewegingen op gang brengt dat betaalbare woningen. Ook om deze reden pleiten wij voor een goede verhouding tussen betaalbaar en vrije sector.

Beleidsambities en Woontopafspraken

De wens om thematische beleidsambities te 'overtreffen' staat haaks op de afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt onder het thema schrappen van tegenstrijdige en overbodige eisen en regels (STOER). Standaardisatie en uniformiteit is essentieel, stap af van de aanvullende lokale eisen die verder gaan dan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Ons is onduidelijk waarom de gemeente Utrecht er ondanks deze afspraak er toch voor kiest aanvullende eisen te stellen.

Financiële haalbaarheid

De financiële onderbouwing van de beleidsnota achten wij onvoldoende realistisch. Er wordt te veel gerekend op subsidies, Rijksbijdragen en een nog uit te werken vereveningsfonds. Gezien de sterke focus op huurwoningen en het hoge percentage betaalbare woningen (75%) zijn de risico's op stagnatie van projecten aanzienlijk. Ook ontbreekt aanpalend beleid waarin wordt onderbouwd hoe de gemeente de bovenwettelijke eisen op zowel Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) als op programmeringsniveau denkt te bekostigen. Een bijdrage vanuit een nog op te richten vereveningsfonds is hiervoor volstrekt onvoldoende, aangezien deze slechts wordt uitgekeerd voor het aantal extra betaalbare woningen boven de 75%, terwijl de landelijke regels 67% voorschrijven. Bovendien zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn, hetgeen nog lang zal duren en daarmee hoogst onzeker is.

Financiële haalbaarheid vanuit de doelgroep staat ook onder druk. Met de invoering van de huisvestingverordening, de huisvestingsvergunning voor betaalbare koop is met de vastgestelde inkomenseis de betaalbare koop (€405.000) niet te financieren.

De inkomenseis voor de middenhuur is gesteld op maximaal 42x (kale) maandhuur. Dat er een inkomenseis geldt is begrijpelijk, omdat de middenhuur woningen gebouwd worden voor mensen met een midden inkomen. Aan de andere kant moeten de huurders ook de huur inclusief service- en overige kosten kunnen betalen, zonder in financiële problemen te komen. Een norm van maximaal 42 x de (kale) maandhuur vinden wij om die reden dan ook laag. Ook willen wij vermeld hebben dat de lage norm van 42x de maandhuur een zeer grote groep huishoudens op de woningmarkt volledig buiten spel zet. Groepen die (net) meer verdienen dan deze norm komen niet in aanmerking voor een huurwoning maar maken ondanks hun inkomen bij lange na geen kans op een koopwoning in de regio. En in een inclusieve stad moeten we ook deze groep willen huisvesten.

Samenvattend

Met de huidige Utrechtse regelgeving worden de gewenste aantallen al niet gehaald, uit de cijfers van de Utrecht monitor blijkt duidelijk dat er minder geïnvesteerd wordt in de stad vanwege de hoge ambities op alle fronten en de lange doorlooptijden van de projecten. Aangezien het voorgenomen beleid een verdere aanscherping van de bestaande ambities betreft zal dit alleen maar erger worden. Deze nota zal ervoor zorgen dat veel beoogde plannen niet tot realisatie komen, dat hierdoor de woningnood nog groter wordt en de kloof tussen de woningzoekenden en woningbezitters groter en groter wordt. Om deze reden maken wij ons ernstige zorgen dat ons aller doel, een bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood door de bouwproductie op gang te houden, ondanks de goede intenties van het beoogde beleid nog verder uit beeld raakt.

Zoals wij als DNU hebben laten zien werken wij graag samen met de gemeente Utrecht en zetten we ons gezamenlijk in voor een thuis voor iedereen in de stad. Nogmaals, ook wij onderschrijven het belang van een leefbare en inclusieve stad. Wij zijn er echter van overtuigd dat de nu voorliggende beleidsnota contraproductief zal werken. Om deze reden vragen wij de gemeente kritisch te zijn op de voorgenomen beleidsnota en, bij voorkeur samen met de (markt)partijen, tot aangepast beleid te komen waarmee én een inclusieve stad wordt gewaarborgd én de bouwproductie op gang blijft. Het maatschappelijk belang van een gezonde woningmarkt is ons inziens te groot om risico's te lopen.

Met vriendelijke groet, namens de DNU,

[redacted]

BPD Ontwikkeling B.V.
Regio Noord-West
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam
+31 (0)20 304 99 99
ontwikkeling.noordwest@bpd.nl
www.bpd.nl
BTW NL800406187B01
KvK 08013158
IBAN NL14 RABO 0265 8667 15
BIC RABONL2U

Gemeente Utrecht
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Datum
6 maart 2025

[redacted]

Kenmerk
BBPDL_2025086_LM

Onderwerp
Reactie op ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030.

[redacted]

Geacht College,

Met interesse heeft het Consortium van grondeigenaren Rijnenburg kennisgenomen van de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting'. Wij waarderen de inspanningen van de gemeente om te komen tot een toekomstgericht woonbeleid, en onderschrijven binnen de huidige stedelijke en politieke context het belang van toegankelijke en betaalbare huisvesting voor alle woningzoekenden.

Desondanks roept de voorgestelde beleidswijziging bij ons vragen op over de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van dit beleid, zowel in het algemeen als specifiek vanuit het belang van het gebiedsontwikkeling Rijnenburg. Onderstaand lichten wij dit nader toe:

1. Is de Beleidsnota Wonen van toepassing op project Rijnenburg?

De gemeente wenst op het gebied van betaalbaarheid de regie terug te nemen. Nieuwe of aangepaste maatregelen zullen van toepassing zijn op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen bestuurlijk document volgens het Utrecht Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) is vastgesteld, dan wel een tenderprocedure is gestart of een overeenkomst met ontwikkelaars is vastgesteld.

Is de Beleidsnota Wonen ook van toepassing op het project Rijnenburg? Deze wordt namelijk in de nota niet benoemd als plancapaciteit.

In december 2024 is in het Akkoord van Rijnenburg met de gemeente Utrecht, Provincie en het Rijk afgesproken het komende jaar (Nota van Uitgangspunten) nader uit te werken. Daarbij gaat het om:

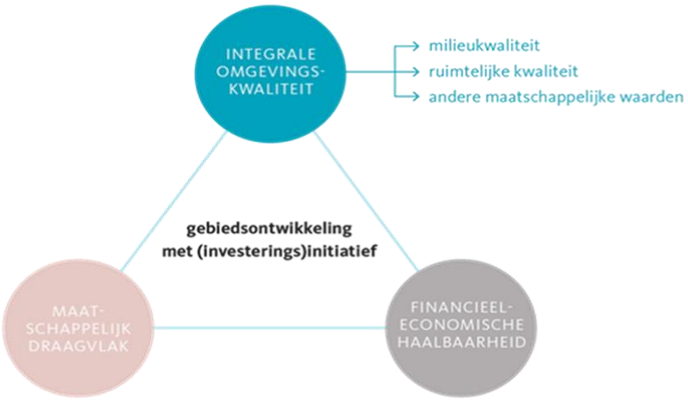
- Versnellen van de bouwopgave;
- Waarborgen van de continuïteit van de ontwikkel- en bouwproductie;
- Standaardiseren procesaanpak;
- Invulling geven aan een klimaatbestendige en toekomstbestendige inrichting;
- Aansluiten bij de doorbraak aanpak van Neprom, VRO, Aedes e.a.

In het Akkoord van Rijnenburg is vastgelegd dat deze afspraken tot stand dienen te komen door gezamenlijk – publieke en private partijen- te werken aan een ontwikkelstrategie en haalbare en uitvoerbare oplossingen te verkennen. De huidige Beleidsnota Wonen waarin verschillende kwantitatieve uitgangspunten rond financieringscategorie, omvang etc. eenzijdig zijn vastgelegd, doet

geen recht aan de wijze waarop partijen beoogd hebben samen te werken aan de ontwikkeling van Rijnenburg.

Kan worden bevestigd dat deze afspraken worden gerespecteerd?

Het is juist in het belang van de gebiedsontwikkeling Rijnenburg om vanuit een integrale benadering een afweging te maken op de onderstaande thema's.



Figuur 1: integraal afwegingskader gebiedsontwikkeling. (Zeeuw, 2024) Bron; Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling.

2. Financiële haalbaarheid:

De wens om de bouwproductie langdurig te versnellen, inclusief de ambities op betaalbaarheid en kwaliteit, lijken niet financieel te zijn doorgerekend. Zo heeft de VNG op de Woontop december 2024 een disclaimer gemaakt dat gemeenten de Woontop-afspraken alleen kunnen uitvoeren, als afspraken met het kabinet in het voorjaar van 2025 hun bredere financiële positie substantieel verbeteren.

Wordt hiermee onderkend dat om meer betaalbaarheid te kunnen realiseren financiële bijdragen noodzakelijk zijn? Hoe realistisch is het dat het Rijk hier middelen voor ter beschikking stelt? Hoe ziet de gemeente dit?

Wij verwachten namelijk dat door enkel te sturen op de betaalbaarheid de uitvoering van plannen eerder zal vertragen, dan versnellen. Met als gevolg dat de doorstroming en daarmee het creëren van meer gemengde wijken verder onder druk komen te staan.

Wij zijn van mening dat een gedegen financiële doorrekening van het beleid, voor wat betreft de benoemde plancapaciteit, relevant is om op basis hiervan het gesprek met elkaar te voeren over mogelijke oplossingen om tot realisatie en haalbaarheid te komen.

3. Gebrek aan Integraliteit

Gebiedsontwikkeling vereist een zorgvuldige integrale afweging van alle relevante opgaven.
Eind 2024 is de Programmatische Verkenning Rijnenburg gedeeld met de gemeenteraad. In deze verkenning is aangegeven hoe tot een passend woonprogramma voor Rijnenburg te komen Zie onderstaand schema uit de programmatische verkenning waarin de hoeveelheid aan thema's en daarmee afwegingen wordt gevisualiseerd:

Figuur 2; ***Het bouwen van een nieuwe wijk als Rijnenburg volgens de gedachte van de 10-minutenstad vraagt om meer dan alleen woningen: het hele palet aan functies is nodig in de nabijheid om het goed te laten functioneren (bron: RSU 2040)***

Uit deze verkenning wordt betaalbaarheid vanuit het thema Programma beschreven. Echter alles hangt met alles samen. De integrale afweging zal pas in een later stadium kunnen plaatsvinden, zodra de kaders worden bepaald in de zogenaamde Uitgangspuntennotitie Rijnenburg.(Beoogd vast te stellen eind 2026)

Het is onzes inziens te vroeg om nu voor Rijnenburg financieringscategorieën vast te stellen. Mede gezien ook andere ambities die er zijn op het gebied van duurzame energie, maatschappelijk programma, werken en leisure etc. Betaalbaar wonen alleen maakt van een woonwijk nog geen geliefde plek. Naar ons mening dient er een integrale afweging plaats te vinden.

De gebiedsontwikkeling van Rijnenburg vraagt van partijen adaptief vermogen. Immers de ontwikkeling van Rijnenburg is complex en zal een lange doorlooptijd kennen. Dit wordt ook beschreven in de Programmatische verkenning (blz 35): "Dit vereist flexibiliteit in de plannen, zodat kan worden bijgestuurd op de inhoud en omvang van het gewenste programma".

Kortom, met het vaststellen van deze Beleidsnota Wonen wordt het afgesproken proces uit zowel de Intentieovereenkomst Rijnenburg, de Programmatische Verkenning en het Akkoord van Rijnenburg om de opgaven integraal af te wegen -noodzakelijk voor de gebiedsontwikkeling Rijnenburg- doorkruist en niet gerespecteerd.

Wij adviseren dat in de Beleidsnota Wonen voor wat betreft langdurige ontwikkelingen van deze omvang betaalbaarheid wordt benaderd als een kwalitatief uitgangspunt dat integraal wordt afgewogen ten opzichte van ruimtelijke, en andere maatschappelijke thema's. Belangrijke vragen hierbij: Wat zijn eventuele disclaimers om hiervan af te wijken? Wie bepaalt dat er in een bepaalde situatie kan worden afgeweken?

4. De noodzaak van ondersteunend/ flankerend beleid op gebieden zoals leefbaarheid.

Naast de uitdrukkelijke wens om de gebiedsontwikkeling op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid (snelheid) en kwaliteit integraal te benaderen, is het ook relevant het flankerend beleid en de effecten hiervan op betaalbaarheid voldoende inzichtelijk te hebben. In hoeverre is het beleid op de verschillende thema's versterkend dan wel tegenstrijdig? Zo werd er in de vorige woonvisie 2019 concreet verwezen naar het Onderzoek van Rigo: Veerkracht in het corporatiebezit Kwetsbare bewoners en leefbaarheid uit 2018. Op basis van dit rapport werd geconcludeerd dat wijken met een te hoog percentage sociaal kwetsbaarder zijn. In de visie uit 2019 werd indirect gesuggereerd dat door gemengde wijken te realiseren dit "probleem" wordt opgelost. Echter waaraan voorbij werd gegaan is dat woningcorporaties in hetzelfde rapport aangeven:

"De belangrijkste belemmeringen die door corporaties worden ervaren bij het leefbaar houden van de corporatiebuurten zijn lokale afspraken over minimale aantallen betaalbare woningen, slechte samenwerking met gemeenten en zorgpartijen over de uitstroom uit de GGZ, de strikte scheiding Daeb/niet-Daeb en de strikte handhaving door de AW van de normen rond passend toewijzen"

In hoeverre zijn deze adviezen door de gemeente onderkend en meegenomen in haar huidige beleid 2025, of worden er nu nog meer aanvullende eisen gesteld?

Concluderend
Wij onderschrijven de maatschappelijke opgave om veel betaalbare woningen te realiseren. Vanuit het Consortium Rijnenburg gaan wij hierin onze bijdrage leveren. Echter; wij maken ons grote zorgen dat de gemeente met het voorgenomen beleid het tegenovergestelde bereikt van wat zij beoogt voor wat betreft duurzame kwaliteit, en sociaal evenwichtige wijken. Haalbaarheid en versnelling komen onder druk te staan. Hoe wil de gemeente de betaalbaarheid afdwingen en daarmee geen recht doen aan de afspraken zoals recentelijk nog gemaakt voor Rijnenburg. Een stadsdeel van deze omvang, in een tijd waarin de urgentie zo groot is om snel en veel te bouwen, vereist de nodige flexibiliteit en een procesaanpak gericht op integrale afweging.

Wij vragen vanuit het belang van de gebiedsontwikkeling Rijnenburg dat de afspraken uit de intentieovereenkomst met de gemeente, de Programmatische Verkenning en het Akkoord van Rijnenburg worden gerespecteerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het consortium van grondeigenaren Rijnenburg,

[redacted]

Zienswijze BoKS en SSH: Beleidsnota Wonen

Geacht college van B&W,

Met plezier hebben we de nieuwe Beleidsnota Wonen gelezen. We begrijpen dat tot 7 maart de mogelijkheid bestaat om een zienswijze in te dienen. De SSH en BoKS maken met deze brief graag gebruik van deze mogelijkheid. Onze zienswijze richt zich op de huisvesting van studenten en starters. Daarnaast onderschrijft de SSH de STUW zienswijze die ingaat op alle doelgroepen binnen de sociale huur.

Studenten

Allereerst zijn we blij om te lezen dat de nota veel aandacht heeft voor het belang van onzelfstandige studentenhuisvesting en de bouw van ontmoetingsruimten. Als SSH en BoKS onderschrijven wij dit volledig. We lezen in de nota over de inzet van de gemeente om het grote tekort (ten minste 5.300 eenheden in Utrecht) terug te dringen. Dit steunen we ter harte. We zien immers dat de tijd die studenten bij ons ingeschreven moeten zijn voor een kamer, oplopen naar zo'n 40 maanden.

Bij de uitwerking van deze ambitie (p.55) zien we echter drie punten die het realiseren van deze ambitie in de toekomst bemoeilijken.

Uitgangspunt twee vierkante meter gemeenschappelijke ruimte per zelfstandige woning

Wij lezen in de nota dat u voor de gemeenschappelijke ruimtes bij zelfstandige woningen uitgaat van 2 m2 per individuele studio.

We zien zonder meer het belang in van ontmoetingsruimten waar studenten elkaar kunnen treffen. Echter ervaren we in de praktijk dat een gemeenschappelijke ruimte van twee vierkante meter per studio té ruim is. Bij de grootschalige studentencomplexen, vaak honderden eenheden in één gebouw, die de SSH bouwt ontstaan daarmee zeer grote ontmoetingsruimtes. Van deze ruimtes is het een grote uitdaging om deze op een goede manier in te kunnen richten. Het doel van de ruimtes, het stimuleren van ontmoeting, wordt hiermee niet gehaald. De kostbare vierkante meters die we gebruiken voor te grote

gemeenschappelijke ruimtes zetten we in dit geval liever in voor de realisatie van meer studentenkamers.

Kortom, wij pleiten voor het verlagen van de norm voor gemeenschappelijke ruimte. We denken daarbij aan 1 m2 per studio mede afhankelijk van de grootte van het gebouw.

Streven naar 70% onzelfstandig per project

U geeft verder aan te willen streven naar een minimum van 70% kamers bij de nieuwbouw waar studentenhuisvesting wordt gerealiseerd. Als SSH en BoKS steunen wij dit streven van harte.

We maken ons echter zorgen dat dit streven tot vertraging en soms tot onhaalbare projecten leidt. Een programma van 70% kamers is in de praktijk niet altijd haalbaar. We willen via deze weg benadrukken dat dit streven in de toekomst geen vertragende factor mag zijn bij de realisatie van nieuwbouwprojecten. Onze zorg is dat het streven om 70% onzelfstandig te realiseren voor discussies gaat zorgen op projectniveau en de bouw onnodig zal vertragen.

Kortom, we zetten ons zeker in voor 70% onzelfstandig, dat is ook onze wens en ambitie, maar we kunnen niet garanderen dat dit bij ieder project lukt. We pleiten dat het uitgangspunt een gedeelde ambitie is, maar zeker geen norm per project.

Clusters van studentenhuisvesting

We vragen aandacht om clusters van studentenhuisvesting in de stad te koesteren en de nieuwbouw daarvan te stimuleren. In de beleidsnota staat dat de gemeente wil werken aan gemengde buurten en wijken. Dit streven steunen we voor de hele stad, maar we denken dat specifiek voor studenten de gemeente beter in grotere clusters kan denken.

We zien nu bij sommige nieuwbouwprojecten dat de studentenhuisvesting is geprogrammeerd in relatief kleine gebouwen en nauw is gemengd met andere doelgroepen. We ervaren juist dat de gebieden waar studentenhuisvestging is geclusterd met honderden eenheden bij elkaar in praktijk heel goed werken. Een goed voorbeeld is natuurlijk het IBB waar studenten samen een eigen sfeer creëren en weinig overlast veroorzaken voor de omgeving. Ook zien we dat het voor ons lastiger is om te investeren in ontmoetingsruimtes bij in omvang kleine gebouwen als het aantal studenten dat gebruik zal maken van de die ruimtes (te klein is).

Kortom, we vragen u om bij de programmering van studentenhuisvesting te denken in clusters van enkele honderden studenteneenheden per project (minimaal 100) en juist af te zien van te kleine kavels die fijnmazig gemengd zijn met andere doelgroepen.

Starters

Op pagina 60 lezen we dat de gemeente vooral wil inzetten op doorstroming; door oudere huishoudens te verleiden te verhuizen naar geschikte appartementen, waardoor de langste verhuisketens ontstaan. Aan het eind van deze keten moeten starters profiteren omdat er ook voor hen woningen, uiteindelijk, vrijkomen.

We erkennen dat dit theoretisch klopt, maar vragen ons af of dit uitgangspunt in de praktijk ook in voldoende mate doorwerkt en ten goede komt aan starters. We zien nu dat studenten, afgestudeerden en jongeren te weinig inschrijftijd hebben en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook is hun inkomen meestal te laag voor een middenhuurwoning of een koopwoning. Ze vallen tussen wal en schip.

In uw nota ziet u af van een specifieke aanpak om het aanbod van woningen voor starters te verruimen. Denk aan een voorrangsregeling voor starters en andere jongeren, het uitbreiden van het aantal woningen waar geloot mag worden danwel een doelstelling voor het aantal starterswoningen dat in de stad gebouwd moet worden.

We pleiten ervoor om deze regelingen juist wél in te voeren. We denken dat alle instrumenten nodig zijn om ook starters een kans te geven op de Utrechtse woningmarkt en ze te behouden voor de stad.

Tot slot

We hopen dat de gemeente onze zienswijze ter harte neemt om zo de bouw van studentenwoningen én woningen voor starters te stimuleren. Beide groepen zitten nu in de knel op de woningmarkt. Beide groepen zijn van grote maatschappelijke, culturele en economische meerwaarde voor de stad.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Patrick Schiermann

Voorzitter BoKS

Rob Donninger

Directeur-bestuurder SSH

Inspraakreactie 31 Consortium Cartesius

Ingediend via het formulier op de website gemeente Utrecht

Aan:	Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Utrecht
Datum:	5 maart 2025
Namens:	Consortium Cartesius (Ballast Nedam Development en MRP Development) en NS Vastgoed
Onderwerp:	Zienswijze Ontwerp Beleidsnota Wonen 2025 – 2025 van de gemeente Utrecht

Geachte heer, mevrouw,

Na de raadsbrief van 24 januari 2025 is de Ontwerp Beleidsnota Wonen 2025-2030 voor de gemeente Utrecht ter inzage gelegd met als doel om inspraakreacties te verzamelen. Middels deze brief willen wij als consortium Cartesius (Ballast Nedam Development en MRP Development) en NS een reactie geven op de gepresenteerde beleidsnota vanuit ons gezamenlijk perspectief en de ontwikkeling Cartesiusdriehoek.

In 2018 is de koers voor de ontwikkeling van Cartesius uitgezet en zijn de kaders bepaald in het koersdocument en daaropvolgend hebben partijen met elkaar een anterieur overeenkomst gesloten. In deze anterieure overeenkomst hebben we vele ambities opgenomen zoals o.a. een gezonde wijk gebaseerd op de pijlers van de blue zone (healthy urban living), een autoluwe wijk, veel focus op het creëren van een community en ruimte voor groen. Maar er zijn ook kwantitatieve afspraken gemaakt over programmatische kaders binnen Cartesius.

Op dit moment staat de gemeente Utrecht voor een belangrijk moment: Het vaststellen van de woonvisie van de gemeente Utrecht van 2025 – 2030. Het doel van de gemeente Utrecht zoals toegelicht in de Beleidsnota is om in een periode van woningnood de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien, te benutten en te beschermen. Wij, als consortium Cartesius en NS, omarmen dit doel en dragen daar met de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek nu al aan bij. Met in aanbouw zijnde van 650 woningen en reeds ruim 400 verkochte woningen aan Portaal hier boven op welke binnenkort in aanbouw gaan. Wij zien zelfs meer kansen voor de ontwikkeling Cartesius door verdichting van het programma waar wij reeds met elkaar over in gesprek zijn.

Echter, willen wij ook onze zorgen uiten en vragen stellen over de Beleidsnota op de volgende twee punten:

1. In de Beleidsnota wordt de Cartesiusdriehoek als nieuw hoogstedelijk knooppunt benoemd in zone B. Aan deze zone B worden programmatische eisen gesteld die afwijken van privaatrechtelijke afspraken die reeds vastgelegd zijn in de exploitatieovereenkomst tussen gemeente Utrecht en NS. Deze toevoeging kan dan ook niet van toepassing zijn op de Cartesiusdriehoek en wij vragen de gemeente om dit te corrigeren in de Beleidsnota. De beleidsnota moet in lijn worden gebracht met de reeds gemaakte afspraken tussen NS en gemeente Utrecht.

2. In de algemeenheid willen wij als ontwikkelende partijen en grondeigenaren onze zorgen uiten over de Beleidsnota. De nota streeft naar 75% betaalbare woningen, waarvan 40% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment. Deze verdeling baart ons zorgen, zoals ook vermeld in de zienswijze ingediend door het Development Netwerk Utrecht (DNU). Wij ondersteunen de in de zienswijze van het DNU geuite zorgen en vragen om extra aandacht voor de daarin benoemde punten.

Wij zien uw reactie op bovenstaande graag tegemoet en zijn uiteraard beschikbaar voor nadere toelichting en/of afstemming.

Met vriendelijke groet,

Consortium Cartesius (MRP en Ballast Nedam Development) & NS Vastgoed

[redacted]

Inspraakreactie op Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht

Datum: 4 maart 2025
Aan: College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Utrecht

Geacht college,

De beleidsnota 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' van de gemeente Utrecht bevat ambitieuze plannen om het woonbeleid inclusiever en toegankelijker te maken. U op leeftijd pleit al jaren voor een woonbeleid dat beter aansluit bij de behoeften van senioren. Hoewel senioren minder vaak van zich laten horen, is hun woonurgentie namelijk onverminderd groot.

Een diverse en groeiende groep
De groep senioren in Utrecht groeit procentueel het sterkst: van 11% in 2024 naar 13% in 2040. Dat zijn ruim 60.000 senioren. Zij vormen een diverse groep binnen onze stad, met uiteenlopende behoeften op het gebied van wonen en zorg.
Het woonbeleid moet daarom een samenhangend pakket aan maatregelen bevatten dat aansluit bij de verschillende levensfases van senioren. Dit betekent: gerichte bewustwording en voorbereiding op toekomstbestendig wonen voor senioren onder de 70 jaar, een actief doorstroombeleid voor 70-80-jarigen en voldoende toegankelijke en passende (zorg)woningen voor senioren boven de 80 jaar. Hoewel de nota goede intenties toont, schieten bepaalde maatregelen tekort, ook voor senioren met een lichamelijke beperking en een migratieachtergrond. In deze inspraakreactie worden de voornaamste knelpunten benoemd en concrete aanbevelingen gedaan om het beleid effectiever en inclusiever te maken.

Voorkom seniorisme in het woonbeleid
Wij willen u erop wijzen dat seniorisme op de loer ligt. De nota bevat bijvoorbeeld de quote: "Ik zie veel mensen nog in een veel te grote gezinswoning wonen." Wie bepaalt of een woning te groot is voor iemand? Wij adviseren u hierop alert te zijn, de nota kritisch te herzien en senioren niet te benaderen vanuit stereotypen en vooroordelen.

Betrek senioren bij het woonbeleid
U op leeftijd behartigt de belangen van senioren in Utrecht en vraagt het college om participatie met senioren structureel onderdeel te maken van het woonbeleid. Maak gebruik van bestaande initiatieven en expertise van inwoners (vaak senioren) in de wijken. Zorg dat het woonbeleid niet over maar met de inwoners wordt gemaakt. Geef georganiseerde bewoners het recht om actief deel te nemen als ontwikkelaar bij nieuwbouwprojecten (right to challenge) bijvoorbeeld op inbreidingslocaties. Zorg ervoor dat woonzoekers daadwerkelijk inspraak krijgen in het beleid, zoals ook de Woonbond bepleit. Een integraal beleid betekent dat de gemeente durft los te laten en oplossingen aan bewoners toevertrouwt.

Recent is de WoonadviesCommissie (WAC) opgericht door de Werkgroep Wonen, waarvan U op leeftijd onderdeel uitmaakt, met subsidie van de gemeente Utrecht. Het WAC bestaat uit getrainde vrijwilligers. Zij beoordelen nieuwe bouwprojecten van woningen en de omgeving en brengen daarover een advies uit. Bo-Ex heeft al een project voorgelegd aan het WAC. Met alle toekomstige bouwplannen en gezien vanuit Samen de stad maken bepleiten wij dat de gemeente het inschakelen van de WAC actief stimuleert en dit opneemt in de nota.

Meer passende woningen voor senioren
De nota erkent dat de seniorenpopulatie groeit en dat er meer nultredenwoningen nodig zijn. Ons advies is om alle nieuwe woningen als nultredenwoningen te realiseren. Niet alleen ín de woning, maar ook de toegang tot de woning vanuit de openbare ruimte. Dat betekent dat deze woningen bezoekbaar worden en een deel ervan liefst ook aanpasbaar. Door woningen op maat voor onze senioren te bouwen, brengen we een hele verhuisketen op gang.

U op leeftijd vindt dat de beoogde 1.100 nultreden-, 1.150 geclusterde en 200 zorggeschikte woningen tegen 2030 (490 per jaar) volstrekt onvoldoende zijn.
Dit aantal ligt ver onder de intentie om jaarlijks 5.300 studentenwoningen te realiseren, terwijl in de nota juist wordt gesteld dat doorstroming essentieel is om starters aan woningen te helpen. Bovendien ontbreekt een nulmeting van het huidige aantal seniorenwoningen.
Onze aanbeveling: verhoog de jaarlijkse bouw van seniorenwoningen naar minimaal 5.000.

Ook is de sociale woningbouw ongelijk verdeeld per wijk; in de Binnenstad en Oost blijft het aanbod achter. Een actievere rol van de gemeente kan ervoor zorgen dat minder-draagkrachtige senioren binnen hun eigen wijk kunnen blijven wonen.

Leefbare wijken
Leefbare wijken vragen om diversiteit in woningtypes en ruimte voor gemeenschaps-vorming. Ook moeten openbare ruimtes worden voorzien van voldoende groen, openbare toiletten, bankjes en begaanbare wandelpaden zonder obstakels. De gemeente moet hiervoor middelen en fysieke ruimte beschikbaar stellen. Bijvoorbeeld is in de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone te weinig aandacht voor de behoeften van senioren, zoals voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen en -plaatsen bij de woning, gelijkvloerse wandelpaden, meerdere liften per gebouw. Wij adviseren de gemeente om senior-onvriendelijke onderdelen in deze wijk te herzien.

Daarnaast wordt in de nota niet gesproken over samenwerking met zorg- en welzijns-organisaties, terwijl dit cruciaal is voor het behoud van de leefbaarheid en goede zorgverlening. Wij ondersteunen de oproep van STUW om deze partijen toe te voegen aan de samenwerkingsdriehoek en pleiten voor intensievere afspraken binnen het Stedelijk Platform Ouderen (verantwoordelijk voor de uitvoering van het IZA).

Huurderscommissies
Het belang van huurderscommissies is groot. Zij moeten niet alleen meer betrokken raken bij renovaties van woningen en het grootonderhoud, maar ook bij de leefomgeving. Wij denken dat huurders graag mee willen denken over de inrichting van de leefomgeving. Daarnaast hebben zij het recht om als volwaardige gesprekspartner deel te nemen aan de lokale prestatieafspraken. Zo bestaat de mogelijkheid voor de huurderscommissie de belangen van de huurders op gemeentelijk niveau te behartigen.

Vitale woongemeenschappen en woongroepen
Wij onderschrijven het streven naar vitale woongemeenschappen, zoals stedelijke hofjes en geclusterde woonvormen. Dit draagt bij aan zelfstandig wonen, sociale interactie en het tegengaan van eenzaamheid. Hiervoor is in 2024 een aantal moties aangenomen. Een loffelijk streven, wat voor een grote groep senioren (waaronder veel vrouwen) noodzakelijk wordt geacht om zelfstandig oud te kunnen worden en burenhulp zal bevorderen. Echter, deze woonvormen moeten toegankelijk zijn voor senioren vanaf 50 jaar, niet pas vanaf 65 jaar, zodat een gezonde mix ontstaat tussen zelfredzame en hulpbehoevende bewoners.

U op leeftijd pleit ervoor dat ook oplossingen worden geboden voor problemen bij bestaande woongroepen in de nota. Er zijn namelijk worstelingen bij het vinden van geschikte nieuwe bewoners. Dat heeft te maken met:
De huisvestingsverordening: De definitie van 'senior' (65+) belemmert de instroom van jongere senioren. **Ons advies:** verlaag deze leeftijd naar 50+.
De inkomenstoets: Echtparen en ZZP'ers met een wisselend inkomen vallen vaak buiten de boot. **Ons advies:** maak uitzonderingen voor aspirant-leden van woongroepen.

Onvoldoende stimulans voor doorstroming
De nota stelt dat doorstroming van ouderen bijdraagt aan een betere woningmarkt. Echter, niet alle adviezen van RIGO hierover zijn overgenomen. Verhuispremies en de woon-adviseur worden genoemd, maar de daadwerkelijke ondersteuning ontbreekt. Geld is vaak niet het struikelblok voor senioren; praktische begeleiding en goede communicatie zijn dat wel. **Onze aanbeveling:** verbreed de doorstroomregeling en breidt de taken van de woonadviseur uit, zoals het bieden van verhuisservices.

Daarnaast ontbreekt een overzicht van beschikbare seniorenwoningen. De gemeente neemt hierin geen regierol en laat dit over aan woningcorporaties, waardoor informatie versnipperd blijft. Senioren kunnen hierdoor geen weloverwogen keuze maken en blijven zitten waar ze zitten. **Ons advies:** breng alle seniorgeschikte woningen (koop, middenhuur en sociale huur) integraal in kaart en laat de woonadviseur deze informatie beheren en actueel houden. Zorg voor financiering van deze belangrijke dienst.

Succesvolle initiatieven zoals de woonmarkt in Overvecht tonen aan dat er behoefte is aan betere informatievoorziening. De gemeente zou dergelijke markten in alle wijken moeten ondersteunen, erover communiceren en aanwezig moeten zijn om vragen te beantwoorden. Daarnaast stellen wij voor om, naar idee van Woonin, senioren per bus langs beschikbare seniorenwoningen te laten rijden, zodat zij het aanbod beter leren kennen.

Tijdens het Stadsgesprek bleek dat 13 van de 171 hartenkreten over doorstroming van senioren gingen. Het onderwerp wordt erg belangrijk gevonden. Een deelnemer gaf echter aan: doorstroming is een doekje voor het bloeden als er onvoldoende woningen zijn om naartoe te stromen. Het is echt niet alleen een organisatorisch, maar ook een kwantitatief probleem.

Onvoldoende aandacht voor toegankelijkheid
Hoewel de nota het belang van toegankelijkheid erkent, ontbreken concrete doelstellingen en maatregelen om woningen daadwerkelijk toegankelijk te maken. Er wordt te veel vertrouwd op nieuwbouwprojecten, terwijl bestaande woningen niet snel genoeg worden aangepast voor senioren met een lichamelijke beperking. Dit vergroot de druk op mantelzorg en thuiszorg.
Onze aanbevelingen: Stel bindende quota voor rolstoeltoegankelijke en aanpasbare woningen binnen nieuwbouwprojecten. Dit voorkomt hoge aanpassingskosten later. Versnel de aanpassing van bestaande woningen door extra subsidies en investeringen. Betrek ervaringsdeskundigen en belangenbehartigers structureel bij woningontwikkeling en renovatieprojecten.

Senioren met een migratieachtergrond
De nota benoemt de woonwensen van migrantenouderen, maar biedt geen concrete oplossingen. Er is te weinig aandacht voor woonvormen die aansluiten bij culturele en sociale behoeften, zoals meergeneratiewoningen en cultureel passende

groepswoonvormen. Daarnaast bereiken gemeentelijke initiatieven veel migrantenouderen niet door taalbarrières en ontoereikende communicatie.
Onze aanbevelingen: Creëer meer woonconcepten voor migrantenouderen, zoals seniorenhofjes met gedeelde voorzieningen en zorg op maat. Verbeter de informatievoorziening door meertalige woonadviseurs en toegankelijke communicatiemiddelen. Stimuleer initiatieven zoals kangeroewoningen, zodat senioren bij familie kunnen blijven wonen.

Conclusie
Hoewel de gemeente Utrecht stappen zet richting een inclusiever woonbeleid, schieten de voorgestelde maatregelen op cruciale punten tekort. Er is een grotere inzet nodig op het realiseren van meer geschikte woningen, het bevorderen van doorstroming en het aanpassen van bestaande woningen. Zonder aanvullende inspanningen dreigt een deel van de senioren buiten de boot te vallen.

Het is van essentieel belang dat de gemeente haar ambitie om ‘een stad voor iedereen’ te zijn, vertaalt naar concreet en daadkrachtig beleid voor het steeds groter wordende aantal senioren in Utrecht.

Met vriendelijke groet,

Namens **Stichting U op leeftijd**
Seniorenbelang Stad-Utrecht,

Yvon Hoogendijk (directeur)

Betreft: Reactie op Ontwerp Beleidsnota 'Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 – 2030'

Datum: 6 maart 2025
Aan: College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Utrecht

Geacht college,

Met interesse hebben wij kennisgenomen van de conceptnota *'Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 – 2030'*. Wij waarderen de inzet van de gemeente om volkshuisvesting weer centraal te stellen in het woonbeleid. Stade Advies geeft met **Woonadviseur Ouderen Utrecht** een belangrijke invulling aan de leidende principes van de gemeente om de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting te maken voor senioren in de stad. Zonder advies en hulp weten senioren vaak niet de stap te zetten naar passend wonen, één van de drie centrale doelstellingen van deze beleidsnota. Wij willen hierbij benadrukken dat het thema **doorstroming** te belangrijk is om op te bezuinigen en dat de **Woonadviseur Ouderen Utrecht** een onmisbare dienst is voor ouderen die begeleiding en advies nodig hebben bij passend wonen.

Senioren: een belangrijke groep

Het aantal senioren in Utrecht neemt snel toe. Zoals het '*Actieplan (T)huis voor Ouderen*' van de gemeente stelt in 2022 neemt het aantal en aandeel 65-plussers toe van 38.000 (10,5%) in 2021 naar 61.000 (13,5%) in 2040; bovendien worden ouderen steeds ouder en daardoor meer afhankelijk van zorg en ondersteuning. Met de vergrijzing zal de vraag naar zorg van (kwetsbare) ouderen groeien. Ouderen blijven langer thuis wonen. Voor veel mensen is dat een fijn vooruitzicht. Maar het brengt ook nieuwe vragen en uitdagingen met zich mee. De druk op de zorg en de woningnood neemt de komende jaren alleen maar toe en dat maakt dat die uitdagingen groter worden. De behoeften van senioren zijn divers maar wat overeenkomt is dat er grote behoefte is aan informatie over de mogelijkheden tot passend wonen. Bij toenemende kwetsbaarheid is begeleiding naar een nieuwe woonsituatie nodig. De Woonadviseur Ouderen voorkomt dat zwaardere zorg nodig gaat zijn.

Het belang van doorstroming

Een soepel functionerende woningmarkt vereist een goed beleid op doorstroming, vooral onder senioren. Ouderen die verhuizen naar een meer passende woning laten grotere gezinswoningen achter, wat weer kansen biedt voor jonge gezinnen. Een verhuisketen wordt op gang gebracht. Dit is een essentieel mechanisme om de wooncrisis aan te pakken. Investeren in doorstroming draagt direct bij aan een betere benutting van de bestaande woningvoorraad en vermindert de druk op nieuwbouw. De nota stelt dat doorstroming van ouderen belangrijk is en in de praktijk niet altijd makkelijk en dat doorstroming bevordert door de dienstverlening van Woonadviseur Ouderen Utrecht. De voorgenomen bezuiniging vanaf 2026 op de Woonadviseur Ouderen staat haaks op de doelstellingen en kan niet doorgaan. De taken zouden moeten worden uitgebreid, zoals een stads brede informatievoorziening omtrent

seniorgeschikte woningen, woonvormen en bijvoorbeeld het bieden van verhuisservices.

De cruciale rol van de Woonadviseur Utrecht

In de nota zijn doelstellingen opgenomen waarin de Woonadviseur Ouderen Utrecht cruciaal is. **Woonadviseur Ouderen Utrecht** speelt een sleutelrol door (kwetsbare) ouderen te begeleiden en adviseren bij het vinden van een passende woning. Dit voorkomt dat ouderen noodgedwongen in een woning blijven wonen die niet meer aansluit bij hun levensfase, bijvoorbeeld door fysieke beperkingen of hoge onderhoudslasten. Doordat we helpen ouderen op de voor hen juiste plek te laten wonen met toegang tot voorzieningen en/of sociaal netwerk dragen we ook bij aan het voorkomen van eenzaamheid en het versterken van samenredzaamheid. De ervaring leert dat veel ouderen zonder ondersteuning niet de benodigde informatie hebben om goede keuzes te maken om passend te wonen en de stap naar verhuizen niet zetten.

De voorgenomen halvering van de inzet van de Woonadviseur Ouderen Utrecht moet volledig worden teruggedraaid. Het kan niet zo zijn dat onze bijdrage aan doorstroming en passend wonen moet stoppen. Zoals in de ambtelijke inventarisatie van de bezuinigingsopties wordt gesteld is het risico dat de bestaande woningvoorraad suboptimaal benut wordt, doorstroming stokt en we dus minder bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis in de stad en het welzijn van de ouderen. Onze inzet moet juist worden versterkt, de **Woonadviseur Ouderen Utrecht** is essentieel. Wij hopen dat de gemeente dit meeneemt in de definitieve nota en zien graag verdere concrete maatregelen om doorstroming te stimuleren.

Met vriendelijke groet,

Erik Vermathen (directeur)
Stade Advies – Woonadviseur Ouderen Utrecht
[redacted]

de WOONADVISEUR Ouderen 55+