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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T.S. de Jonge en M. van der Scheer	Datum	26 september 2023
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	11117600
E-mail	tessa.de.jonge@utrecht.nl - m.van.der.scheer@utrecht.nl	Onderwerp	Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment
Bijlage(n)	1 (geheim)	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting, Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen

Geachte leden van de raad,

De problematiek in de wooncrisis neemt verder toe. Er was al een oplopend tekort aan passende huisvestingsmogelijkheden voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen, binnen een breder tekort aan sociale huurwoningen. Dit probleem dreigt groter te worden. Dat raakt alle mensen die een sociale huurwoning nodig hebben. De gevolgen voor mensen in een kwetsbare of bijzondere positie zijn extra ingrijpend, maar ook de problemen voor regulier woningzoekenden nemen toe als gevolg van de lange wachttijden en de druk op de woningmarkt. Dit wordt bijvoorbeeld zichtbaar in het groeiend aantal toegekende urgenties.

Het onderwerp van het tekort aan sociale huurwoningen is eerder aan de orde geweest in onder andere de raadsbrief van 17 januari 2023 *'Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters*' en de raadsbrief van 14 april 2023 *'Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment'*. Zoals toegezegd informeren we u hierbij over de laatste stand van zaken. Hiermee reageren we ook op de schriftelijke vragen nr.162 *Vertraging tijdelijke woningen* van 8 september jl. en op motie M110 *Doen wat we moeten doen*, die u afgelopen mei met brede steun heeft aangenomen. In deze motie benadrukt u het belang van de spoedige realisatie van betaalbare woningen en draagt u op om in 2023 700-800 tijdelijke woningen te realiseren en voor 2024, 2025 en de jaren erna heldere doelstellingen te formuleren.

Geheimhouding

We hebben op de bijlage 'Totaaloverzicht tijdelijk wonen september 2023' tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub i van de Woo totdat een overeenkomst is gesloten en voor de kansrijke genoemde locaties een omgevingsvergunning is aangevraagd. Openbaarmaking van de lijst mogelijke locaties kan de lopende onderhandelingen met partijen negatief beïnvloeden, doordat omwonenden en belanghebbenden voortijdig op de hoogte zijn van een mogelijke locatiekeuze.

Gelijktijdige aanpak op verschillende treden

In lijn met de eerdere raadsbrieven en de eerdergenoemde motie 110 *Doen wat we moeten doen* is de afgelopen maanden maximaal ingezet op alle treden tegelijk, om voldoende woonplekken te realiseren voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen, zonder het aanbod voor de reguliere woningzoekenden hieronder te laten lijden. De treden zijn enigszins veranderd ten opzichte van de vorige raadsbrief, De aanpak langs verschillende treden is bedoeld om woonplekken toe te voegen. Om die reden hebben we de trede “Inzet eigen vastgoed en/of aankoop van vastgoed” toegevoegd en de interventie om het schaarse aanbod anders te gaan verdelen niet langer als trede benoemd. Deze interventie voegt immers geen extra woonplekken toe, maar is in feite een consequentie van het tekort. Hieronder informeren we u over de stand van zaken van deze inzet per trede en over de consequenties van de huidige stand van zaken. Trede 1 (permanente woningbouw) biedt de meest structurele oplossing. Als de treden geen toereikend oplossend vermogen bieden, leidt dat tot een tekort aan woningen voor zowel reguliere woningzoekenden als kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Consequentie is dat er dan keuzes gemaakt moeten worden over het verdelen van de schaarste.

Trede 1: Permanente sociale woningbouw

We zetten alle zeilen bij om de productie van sociale woningbouw op gang te houden. Dit heeft, als meest duurzame oplossing, de hoogste prioriteit. Voor 2023 en 2024 betekent dit gemiddeld 650 sociale huurwoningen per jaar, inclusief onzelfstandige studentenhuisvesting.

Gemiddeld realiseren we in Utrecht 3.000 woningen per jaar, waarvan circa 33% sociaal. Dit verwachten we ook voor de komende 10 jaar. Op dit moment zien we een dip in de woningbouwproductie door eerder gemelde marktomstandigheden (zie ook MPR bij VJN (specifieke projecten worden genoemd in het vertrouwelijk deel) en peilstok 2023 bij Berap). Hierdoor zien we op zijn vroegst pas in 2028 weer een toename van woningen. Na 2035 loopt de harde plancapaciteit logischerwijs af en is voortgang op omzetting van zachte planvoorraad naar harde planvoorraad nodig, zoals bijvoorbeeld de A12 zone. De realisatie van dit soort locaties kent op dit moment nog veel onzekerheden.

Zoals in de MPR 2023 is aangegeven, kiezen we voor de Utrechtse aanpak om de woningbouwproductie zoveel mogelijk op gang te houden. Omdat geen twee gebiedsontwikkelingen in Utrecht gelijk zijn, brengen we per project in kaart welke maatregelen ingezet kunnen worden om het verschil te maken tussen wel bouwen en niet bouwen. Dit vergt altijd maatwerk, met oog voor kwaliteit in het gebied en balans in de stad als geheel. Het doel hiervan is om projecten die door de veranderende marktomstandigheden net geen doorgang kunnen vinden, toch door te kunnen laten gaan. De bouw van permanente woningen heeft daarbij de voorkeur. Om meer sociaal te kunnen toevoegen (>33%) is nader onderzoek nodig naar de benodigde concessies en consequenties. Daarnaast zetten we in op de Startbouw Impuls. Dit is een subsidie van het Rijk die we willen gebruiken om voor een aantal projecten financiële ondersteuning te krijgen, zodat er op korte termijn doorgebouwd kan worden. De extra inzet om de permanente productie op een hoger niveau te brengen, heeft pas over 4 tot 8 jaar effect, vanwege de gemiddelde duur van woningbouwontwikkelingen.

Trede 2: Samenwerking in de regio

In de regio ligt de basis voor de regionale aanpak in verschillende bestuurlijke afspraken (Woondeal, analyse woonzorgvisie en Regioplan MO/BW) en werken we aan regionaal afgestemde woonzorgvisies met afspraken over verdeling van sociale huurwoningen. Deze afspraken leiden echter pas over een aantal jaren tot effect. Zo is er voor de regiogemeenten nu nog geen consequentie verbonden aan het niet behalen van hun contingentafspraken MO/BW en blijft de verantwoordelijkheid voor mensen die niet uitstromen uit MO/BW ook liggen bij Utrecht Stad als

centrumgemeente. Deze afspraken moeten aangepast worden voor ze daadwerkelijk bindend zijn. Daarnaast leiden eventuele aanpassingen van regionaal beleid over meer sociale huurwoningen of meer sociale huurwoningen voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen nog niet tot resultaat op korte termijn, omdat hiervoor eerst draagvlak moet zijn in de regionale politiek en omdat de realisatie hiervan in de praktijk ook veel tijd kost. Voor de korte termijn biedt dit geen oplossing om substantieel bij te dragen aan het benodigde aanbod. Op dit moment lopen de meeste regiogemeenten, net als Utrecht Stad, nog achter in de realisatie van sociale huisvesting en het behalen van de verschillende taakstellingen en afspraken. In regiogemeenten zien we dat dit met name geldt voor de contingentafspraken voor de huisvesting van uitstroom MO/BW. Ter illustratie: tot en met augustus hadden de regiogemeenten samen slechts 26% van hun deel van het contingent gerealiseerd. Dit komt voornamelijk omdat de regiogemeenten over het algemeen focussen op het huisvesten van statushouders om hun wettelijke taakstelling te behalen.

Trede 3: Optimaal benutten van de bestaande voorraad

Op dit moment zijn wij aan de slag met het opstellen van het Plan van Aanpak "*Beter benutten bestaande voorraad",* dat u in het vierde kwartaal ontvangt. Hiermee zetten we in op verschillende type maatregelen (o.a. woningdelen, optoppen, stimuleren van doorstroming). De corporaties zijn hierin belangrijke partners en worden nauw betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Inzet is dat eventuele 'quick wins' meegenomen kunnen worden in onder andere de eerste aanpassing van de huisvestingsverordening, die is voorzien in 2024.

Daarnaast is het in de huisvestingsverordening sinds 1 juli 2023 mogelijk om vergunningsvrij een woning te verhuren aan 3 personen (voorheen 2 personen), ondersteunen wij de campagne 'Geef tijdelijk thuis' en hernieuwen wij de samenwerkingsovereenkomst met Hospihousing. Hospihousing helpt inmiddels ongeveer 100 studenten op jaarbasis aan woonruimte en streeft naar een groei van zo'n 250 matches tussen kamerzoekers en aanbieders binnen twee jaar. Ook zullen we verkennen of er nog andere opties zijn, zoals het opkopen van woningen. De leeftijdsgrens voor de kostendelersnorm is per 1 januari 2023 door de Rijksoverheid verhoogd naar 27 jaar, waardoor woningdelen door meerdere huishoudens voor deze groep niet (financieel) wordt belemmerd. Daarnaast kijken we naar de mogelijkheden van een kostendelersbonus.

Het resultaat op deze trede schatten we op dit moment in op enkele tientallen extra woonplekken per jaar. Dit komt met name omdat maatregelen voor bijvoorbeeld het stimuleren van de doorstroming deels al ingezet worden (zoals de regeling Van Groot naar Beter). De andere aanvullende maatregelen leiden waarschijnlijk niet tot grote aantallen, maar zijn wel gewenst om de bestaande voorraad optimaal te benutten.

Trede 4: Inzet eigen vastgoed en/of aankoop van vastgoed

In 2023 worden er vanuit deze trede geen woningen gerealiseerd. Transformaties van aangekocht of eigen vastgoed naar woningen duren meestal een aantal jaar. Ook de leegstand in gemeentelijke panden is zeer laag (circa 3,3% van totaal m^2 bruto vloeroppervlak, peildatum 1 januari 2023). Dit komt door het efficiënte gebruik binnen de portefeuille en doordat de afgelopen decennia veel van het eigen vastgoed is verkocht als onderdeel van diverse verkooptaakstellingen. Wel worden komende periode verschillende pandvisies afgerond en haalbaarheidsstudies opgestart, waarbij de functie wonen kansrijk is. Op die manier werken we toe naar het realiseren van meer woningen op de lange termijn.

We voeren gesprekken over mogelijke doorontwikkeling van 16 opvangplekken naar wonen in 2024. Opvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen zijn over het algemeen tot 2025 in gebruik. We zijn bezig om uit te zoeken of deze locaties daarna voor (tijdelijk) wonen ingezet kunnen worden. Waarschijnlijk zijn beperkte verbouwingen en financiële middelen nodig, en het is een uitdaging om de

exploitatie binnen de juridische en planologische kaders mogelijk te maken. Op dit moment denken we dat dit de komende jaren in totaal zo'n 100 (onzelfstandige) woningen op kan leveren.

In Q4 2023 sturen we u een rapportage over potentieel geschikte bestaande (kantoor)panden voor transformatie naar aanleiding van M112 *Kijk ook naar kantoorpanden voor tijdelijk wonen* om een scherper beeld van de potentie van vastgoed van derden te krijgen. Aandachtspunten bij het benutten van bestaand vastgoed zijn de bereidwilligheid van eigenaren, de doorlooptijd bij transformatie en de betaalbaarheid hiervan.

Trede 5: Locaties voor tijdelijke woningbouw

Om op middellange termijn een substantieel aantal woningen extra toe te voegen is trede 5 (tijdelijke woningbouw) een belangrijke interventie. De ervaring leert dat de realisatie van tijdelijke woningen tenminste 2 tot 3 jaar kost. Vorig jaar hebben wij de ambitie uitgesproken om 1.000 tijdelijke woningen te realiseren in 2023, 1.000 – 1.500 tijdelijke woningen in 2024 en nogmaals die bandbreedte in 2025 op meerdere locaties. In motie M110 heeft u ons opgedragen om in 2023 700 – 800 tijdelijke woningen te realiseren en voor de jaren daarna heldere doelstellingen te formuleren.

In het afgelopen voorjaar hebben we samen met corporaties gezocht naar extra locaties. Het overgrote deel van de onderzochte locaties is afgevallen. Redenen hiervoor zijn deels locatie-specifiek en technisch van aard, zoals onvoldoende beschikbare ruimte door aanwezige bomen, kabels en leidingen in de ondergrond en de keuze om eerst te onderzoeken of ontwikkeling van permanente woningen mogelijk is. Hiernaast is een aantal locaties niet aangemerkt voor tijdelijk wonen na belangenafweging met andere functies, zoals groen en economie. De ontwikkeling van de locaties die wel geschikt zijn voor tijdelijk wonen heeft door verschillende oorzaken vertraging opgelopen. Bijvoorbeeld door een beroeps- en bewaarprocedure, planaanpassingen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, uitkomsten van milieuonderzoek (bijvoorbeeld hindercirkels), capaciteitsgebrek bij productie van flexwoningen, haalbaar maken van de businesscase en beschikbaarheid van vervolglocaties.

Tot en met 2025 verwachten we maximaal 1.050 woningen te kunnen realiseren op de reeds aangewezen locaties. Voor Utrecht Science Park geldt dat er nog verkennende gesprekken worden gevoerd met de universiteit over een mogelijke locatie. In afwijking tot de andere locaties is de grond geen eigendom van de gemeente. Dit vraagt om een overeenkomst met zowel de universiteit als een corporatie:

Start bouw	Locatie	Aantal woonplekken (totaal)
2023	Pagelaan	280
2024	Befu terrein	135
	Tussen de Rails fase 1	200
	Wetering Zuid	150
	P&R Overvecht	35
2025	Utrecht Science Park	250 (nog nader te verkennen met UU)

Voor de realisatie van het merendeel van deze woningen is het noodzakelijk om een intentieovereenkomst af te sluiten met de corporaties, waarin afspraken worden gemaakt over het haalbaar maken van de businesscase. Hierin komen ook de vervolglocaties aan de orde. Wij streven ernaar om deze overeenkomst in het vierde kwartaal te ondertekenen.

De bijlage bevat een totaaloverzicht van de mogelijke en reeds afgevallen locaties voor tijdelijk wonen.

Samenvattend: een langdurig vraagstuk

Uit bovenstaande beschrijving van de treden blijkt dat het verhogen van het tempo en volume van de permanente sociale woningbouw (trede 1) als structurele oplossing de hoogste prioriteit heeft. Tegelijkertijd zien we dat toevoegen van tijdelijke woningen (trede 5), in afwijking tot de andere treden, een belangrijke interventie is om op binnen aantal jaar een substantieel aantal extra woningen toe te voegen. De overige treden hebben een kleiner effect, dat veelal pas na 2024 zichtbaar wordt, mits we hier alle inzet op blijven plegen.

Het tekort is in 2023 het grootst, namelijk zo'n 900 woonplekken. De verwachting is dat dit tekort richting 2030 in potentie geleidelijk kan afnemen door de oplevering van permanente sociale nieuwbouw en de impact van de aanpak op verschillende treden,

De situatie na 2030 laat zich lastig voorspellen. Er zal mogelijk sprake blijven van schaarste. Hoe groot deze is, is afhankelijk van wisselende factoren, zoals ruimte in de stad, middelen en (rijks)beleid.

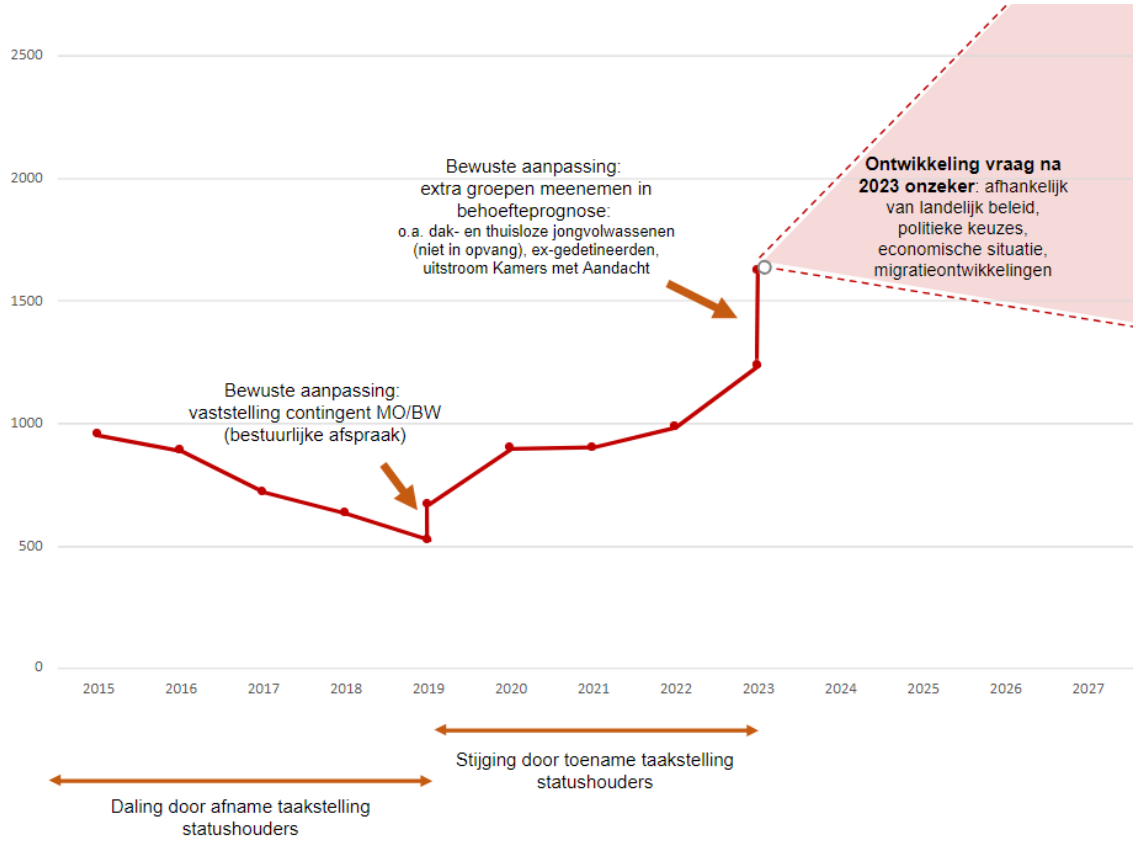
Groeiend tekort aan sociale huurwoningen, met name voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen

Dit jaar zijn er 1.620 sociale huurwoningen voor kwetsbare Utrechters nodig. Op dit moment (peildatum: 1 september) zijn slechts ca. 450 van de benodigde 1.600 woningen aan deze doelgroepen aangeboden. Naar verwachting komen er als gevolg van teruglopende nieuwbouw en beperkte realisatie van flexwoningen in totaal 2.400 sociale huurwoningen beschikbaar in 2023, met 720 woningen voor Utrechters in een kwetsbare of bijzondere positie (gebaseerd op de 30% van de vrijkomende woningen). **Dit betekent – op basis van de huidige inzet - een verwacht tekort van 900 woningen voor kwetsbare Utrechters aan het einde van 2023**. **Dit jaar behalen we ook onze wettelijke taakstelling voor statushouders en afspraken voor andere doelgroepen niet.** We gaan met onder andere de corporaties bekijken hoe dit grote tekort nog enigszins te beperken is. Hierbij bespreken we ook de mogelijkheid om van het resterende vrijkomende aanbod meer toe te wijzen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen.

In 2024 en 2025 verwachten we dat er jaarlijks 2.400 woningen uit de bestaande voorraad en nieuwbouw beschikbaar komen, en in totaal daarnaast nog 1.050 tijdelijke woningen. Tegelijkertijd blijft het aantal woningzoekenden – zowel uit de doelgroepen als reguliere woningzoekenden – waarschijnlijk toenemen. Het uitdijende stuwmeer aan woningzoekenden leidt tot een meerjarig vraagstuk tot in elk geval 2028, zoals we ook in de rest van Nederland zien.

De groeiende disbalans tussen vraag en aanbod raakt alle mensen die een sociale huurwoning nodig hebben, maar het gebrek aan huisvesting is voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen extra urgent (zie afbeelding op de volgende pagina). Omdat zij zich al in een kwetsbare positie bevinden, wordt het persoonlijk leed groter, wat ook collectieve gevolgen voor de hele stad met zich meebrengt. Het gebrek aan doorstroom zorgt ook 'in de zorgketen' voor onwenselijke situaties, zoals een dreigend gebrek aan opvangmogelijkheden voor slachtoffers van huiselijk geweld, gebrek aan plekken in een jeugdhulpinstelling of overvolle AZC's. Bovendien ontstaat er zo het risico dat er geen plek meer is voor mensen die een dak boven hun hoofd nodig hebben in onze opvanglocaties. Met andere woorden, als we willen dat er niemand op straat slaapt, is er extra (nood)opvang nodig voor mensen die door gebrek aan doorstroom niet in de reguliere opvang/AZC's terecht kunnen. Dit vraagt om extra ruimte in de stad en is bovendien erg kostbaar.

Ontwikkeling vraag naar huisvesting voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen



De gemiddelde plek in de maatschappelijke opvang kost al snel rond de €50.000 per plek per jaar. Met de maatschappelijke partners (o.a. de partijen voor maatschappelijke opvang) voeren we al het gesprek over de impact van het tekort aan huisvestingsmogelijkheden en hebben we toegezegd op korte termijn inzicht te bieden in hoe we hierin soelaas kunnen bieden, om meer dakloosheid te voorkomen. Daarbij zorgt dit tekort ook voor e financiële druk op jeugdhulp met verblijf en Beschermd Wonen, omdat mensen hier langer verblijven dan nodig en wenselijk.

Ten slotte is een belangrijke consequentie van een tekort aan huisvestingsmogelijkheden dat er gekeken moet worden naar de (her)verdeling van schaarste. Dit kan langs twee lijnen: enerzijds de herverdeling tussen reguliere woningzoekenden en Utrechters in een kwetsbare positie en anderzijds een andere verdeling van het beschikbare aanbod tussen de verschillende kwetsbare en bijzondere doelgroepen onderling. Naast dat we met o.a. corporaties de mogelijkheid bespreken om nog in 2023 meer van het resterende vrijkomende aanbod toe te wijzen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen, zal voor 2024 naar alle waarschijnlijkheid ook een keuze gemaakt moeten worden over de verdeling van het aanbod tussen kwetsbare en bijzonder doelgroepen en reguliere woningzoekenden en tussen kwetsbare en bijzondere doelgroepen onderling.

Tot slot

Ons uitgangspunt is dat niemand in Utrecht op straat slaapt en dat iedereen recht heeft op een dak boven je hoofd, zowel kwetsbare als reguliere woningzoekenden. Dit betekent dat we, ook vanuit het principe '*ongelijk investeren voor gelijke kansen',* een extra stap zetten voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben en ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven of komen wonen. Dit staat op gespannen voet met de huidige situatie in de stad. Daarom gaan we met elkaar in gesprek

over extra interventies, boven op de huidige aanpak. Voor de langere termijn moet de permanente bouw van sociale huurwoningen naar een hoger niveau. Op korte termijn resteert het herverdelen van sociale woningen tussen reguliere woningzoekenden en Utrechters in een kwetsbare positie als tussen de verschillende kwetsbare en bijzondere doelgroepen onderling. Voor de middellange termijn kijken we naar een mix aan maatregelen. Wij komen binnenkort bij u terug met voorstellen over de wijze waarop we met deze dilemma's willen omgaan, waarbij we ook naar out-of-the-box-oplossingen kijken.

Voor nu hopen we u voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,