RIB Gentrificatie



8 januari 2026

Luuk Huttenhuis

Gemeente Utrecht

Aanleiding

- Commissie EDVW heeft een debat en RIB aangevraagd over de impact van gentrificatie op leefbaarheid en betaalbaarheid. Agenderende fracties zijn Noura Oul Fakir (BIJ1), Anneloes Krul (Partij voor de Dieren), Mahmut Sungur (DENK), Pepijn Zwanenberg (LINK) en David Bosch (UtrechtNu!)
- De fracties willen in debat treden over de impact van gentrificatie op leefbaarheid en betaalbaarheid in Utrecht. Utrecht groeit en bouwt in hoog tempo aan nieuwe woningen. Daarbij wordt veel waarde gehecht aan het creëren van gemengde wijken, met een mix van sociale huur, middenhuur, vrije sector en koop. Het blijkt dat het mengen van inkomens niet automatisch leidt tot meer leefbaarheid. In veel wijken betekent “mengbeleid” vooral dat er meer plek komt voor kapitaalkrachtige nieuwe bewoners, wat de lokale winkels, horeca en voorzieningen duurder en minder toegankelijk maakt voor huidige bewoners. Hierdoor stijgen de kosten, verdwijnen betaalbare opties en worden mensen juist uit hun eigen wijk verdrongen. Dit is een vorm van gentrificatie, die mensen in kwetsbare posities het hardst raakt.
- De agenderende fracties willen een raadsinformatiebijeenkomst waar commissieleden worden geïnformeerd over wat gentrificatie is, wat de effecten zijn op buurten en inwoners inclusief welke wijken of projecten signalen laten zien van (mogelijke) verdringing, welke instrumenten de gemeente nu heeft om sociale balans, betaalbaarheid en diversiteit te behouden, welke aanvullende maatregelen denkbaar zijn om maatschappelijk wenselijke ontwikkelingen te stimuleren zonder ongewenste effecten voor bestaande bewoners en hoe we in toekomstige gebiedsontwikkelingen gentrificatie kunnen meenemen als expliciet aandachtspunt in beleid en besluitvorming.

Inhoudsopgave

1. Definitie van ‘gentrificatie’
2. Huidige beleidsmaatregelen
3. Meetinstrumenten of indicatoren
4. Welke concrete projecten of wijken zijn ‘gevoelig’ of ‘risicovol’
5. Mogelijke extra beleidsinstrumenten

1a Wat is gentrificatie?

- Er bestaat geen eenduidige definitie
- Elementen uit verschillende definities:
  - Meer hoge inkomens in een wijk
  - Meer geld naar de wijk. Daardoor stijgen (woning)prijzen
  - Hierdoor minder ruimte voor huishoudens met laag inkomen / verdringing van oorspronkelijke bewoners
  - In sommige definities ook: culturele verbetering, mogelijke verstoring van sociale cohesie, verandering van voorzieningen, winkels, etc.
  - Geen eenduidigheid of dit een autonoom/spontaan proces is of gestuurd proces (gebruik van termen als “aantrekken/verdrijven bepaalde groepen”).
- Begrip is breder dan wonen ook voorzieningen, cultuur, economie openbare ruimte etc.

1b Is gentrificatie erg? dilemma's in beeld

- **Ja,** want
  - oorspronkelijke bewoners vertrekken, soms vrijwillig, in verleden soms verplicht zoals bij sloop.
  - buurt verandert, waardoor de achterblijvers zich minder thuis voelen in hun "oude" buurt.
  - Betaalbaarheid onder druk in wijken

- **Nee,** want
  - De kwaliteit van woningen verbetert.
  - Met hogere inkomensgroepen komen (nieuwe) winkels en voorzieningen, en daalt leegstand.
  - Woonomgeving verbetert.
  - Van al deze veranderingen kunnen ook de oorspronkelijke bewoners profiteren.

1c Kan je sturen op gentrificatie?

- De invloed van de gemeente op het proces van gentrificatie is zeer beperkt.
- Grotendeels autonoom proces. Jaarlijks verhuizen er bijna 60.000 mensen in Utrecht. Veel beweging vindt plaats in de bestaande voorraad.
- Voorbeelden autonome processen: Wittevrouwen, Binnenstad
- Gentrificatie kan wel versterkt of gedempt worden door beleid
  - **Versterkt** door herstructurering, sloop/nieuwbouw, woningverbetering, wijkinvesteringen (bijvoorbeeld Vogelenbuurt, Ondiep, Hoograven)
  - **Gedempt** door wijkaanpak, gemengd bouwen, woonruimteverdeling
- Breder dan beleid Wonen:
  - Maatschappelijke voorzieningen, zoals sport en cultuur
  - Groen en openbare ruimte
  - Mobiliteit en infrastructuur
  - Economische voorzieningen
  - Onderwijs
  - Gezondheid

2 Beleid Wonen

- We kiezen gemeentebreed voor een gemengde en ongedeeld stad en het woonbeleid sluit daar op aan.
- Dit doen we door:
  - in te zetten op betaalbare woningen en werken aan gezonde, leefbare en gemengde wijken.
  - Via de woonruimteverdeling door sociale huur, middenhuur en betaalbare koop toe te wijzen aan inkomens die hiervan afhankelijk zijn én middels regels zoals doorstroomvoorrang, terugkeervoorrang bij sloop, voorrang verhuizen binnen complex en buurtvoorrang.
- Aandachtspunt, nieuwbouw leidt niet per definitie tot een andere samenstelling van wijken, in beginsel niet tot verdringing.

3. Indicatoren

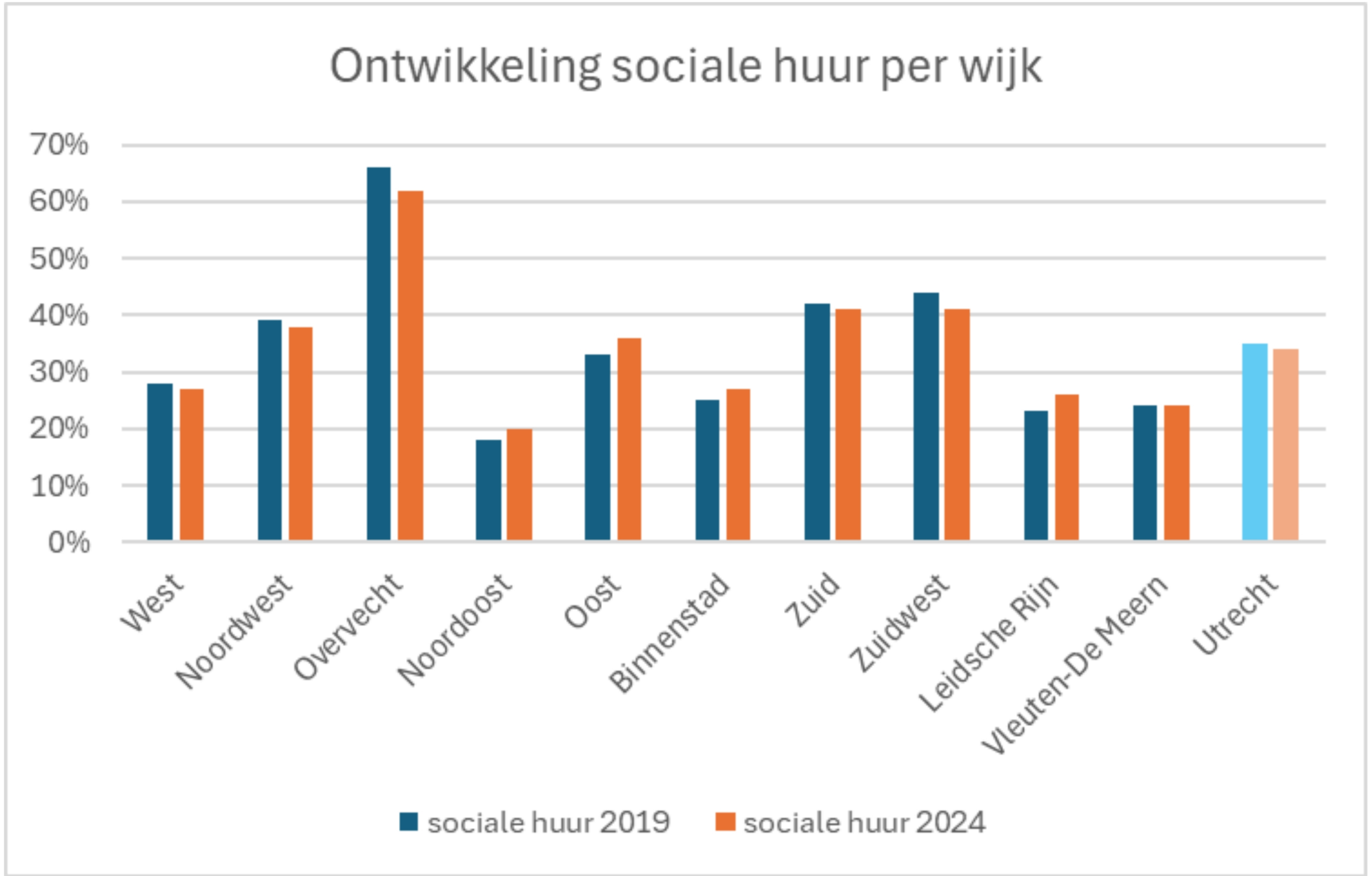
- Vanuit Wonen meten we:
  - Ontwikkeling van samenstelling van de woningvoorraad per wijk (sociaal-midden-vrije sector)
  - Samenstelling nieuwbouw
  - Realisatie en trends in de woningtoewijzingen

- Vanuit andere beleidsvelden zou je, ook, kunnen kijken naar bijvoorbeeld:
  - Inkomen
  - Onderwijsrichting
  - Verhuisbewegingen
  - Woz-waarde
- Utrecht Monitor is een goede bron van informatie

4. Ontwikkeling per wijk vanuit wonen

Stad als geheel	**sociale huur** van 35% in 2019 naar 34% in 2024 **middensegment** van 30% in 2019 naar 23% in 2024

Minder menging dan beleidsdoel, aandeel sociaal/midden moet omhoog:	Risico op minder menging bestaat. Aandacht voor op peil houden sociaal/midden:	Minder menging dan beleidsdoel. Aandeel sociaal mag omlaag:
• Vleuten de Meern • Leidsche Rijn • West • Binnenstad • Oost • Noordoost	• Noordwest • West • Zuidwest • Zuid	• Overvecht



Gemeente Utrecht

5. Mogelijke bijsturing op beleid vanuit oogpunt gentrificatie

- Meer op wijkniveau sturen i.p.v. generiek betaalbaarheidsdoel per project (incl. afwegingskader)
- Hoger aandeel betaalbaar per project/gebied, maar risico op onhaalbare projecten of ten koste van andere doelen (groen, voorzieningen, sport, etc.)
- Meer verkoop door corporaties t.b.v. nieuwbouw en woningverbetering in voornamelijk de sociale huur in specifieke wijken.
- Sturen op toewijzing van woningen, maar risico op beperken doorstroming op de regionale woningmarkt
- Stop investeringen in wijken. Zorg dat ze minder aantrekkelijk worden.
- ….maatregelen vanuit andere domeinen