# Bundel - Raadsinformatiebijeenkomst van 13 mei 2025

1 Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’
*Tijd: 19:30-21:00*
*Locatie: Stadhuishal*
*Beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting*
*Wethouder: De Vries*
*Geagendeerd door Rick van der Zweth (PvdA), Berdien van der Wilt (D66), Gertjan te Hoonte (VVD), Lenno van Straalen (ChristenUnie), Meike Hellevoort (GroenLinks), Jantine Zwinkels (CDA), Louise de Vries (Partij voor Dieren), Charlotte Passier (Volt), Lars van Rooij (Student & Starter), Stevie Nolten (BIJ1), Mahmut Sungur (DENK), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), David Bosch (UtrechtNu!), Yvonne Hessel (Utrecht Solidair), Victor Paalman (Horizon) en Pepijn Zwanenberg (groep Zwanenberg)*
*Motivatie;*
*Graag agenderen de betreffende fracties een raadsinformatiebijeenkomst (RIB) over de Beleidsnota Wonen. In deze RIB willen zij nadere vragen toegelicht krijgen over de nota, een reactie ontvangen van vaste partners van de gemeente en inwoners en organisaties laten inspreken. Daarbij zijn de onderstaande onderdelen gewenst:*

• Toelichting ambtelijk: korte introductie wat er nieuw is in de nota t.o.v. staand beleid en opnieuw behandelen van de eerder geschetste dillema's,
*TUSSENDOOR: Hartekreten uit de zaal.*

• Bijdragen vaste partners stad
*TUSSENDOOR: Hartekreten uit de zaal.*

• Inspraak bewoners en organisaties.
• Uitloop en afsluiting.

Dossier 4540 voorblad
Raadsvoorstel Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’
Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’
Wijkanalyses en wijkrichtingen
Verslag geluiden ophalen fase 1
Participatieverslag fase 2
Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen
U10 Woonbehoefteonderzoek - Gemeente Utrecht
Advies Doorstroming Utrecht
Woonzorgbehoefteonderzoek & aandachtsgroepen (provincie Utrecht)
Reactienota Beleidsnota Wonen in Utrecht
Informatie over RIB

# Raadsinformatiebijeenkomst

| | |
|---|---|
| **Dossiernummer** | 4540 |
| **Vertrouwelijk** | Nee |
| **Vergaderdatum** | 13 mei 2025 |
| **Agendapunt** | 1 |
| **Titel** | Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’ |
| **ID** | 4762 |
| **Behandelend ambtenaar** | Jonker - Verkaart, Marieke |
| **Telefoon** | 0618350830 |
| **E-mail** | m.jonkerverkaart@utrecht.nl |
| **Datum collegebesluit** | |
| **Thema** | |
| **Portefeuillehouder** | Wethouder De Vries |
| **Beleidsveld** | Wonen en Volkshuisvesting |
| **Referendabel** | |
| **Raadsadviseur (lijst)** | |
| **Behandelvoorstel** | |
| **Resultaat commissiebehandeling** | |
| **Resultaat raadsbehandeling** | |

| Geagendeerd | Vergaderdatum |
|---|---|
| **Raadsinformatiebijeenkomst** | **13 mei 2025** |
| Gemeenteraad | 12 juni 2025 |

**Voorgesteld besluit**

Gemeente Utrecht

**Voorstel aan de gemeenteraad**

# Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’

| | |
|---|---|
| Beleidsveld | Wonen en Volkshuisvesting |
| Organisatieonderdeel | Ontwikkelorganisatie Ruimte |
| Opsteller | Rita van der Meulen, Luuk Huttenhuis, Marieke Jonker-Verkaart |
| Kenmerk | 13139001 |
| Vergaderdatum Raad | Volgt |
| Referendabel | Ja |
| Geheim | Nee |

## Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’ vast te stellen, met daarin de volgende 3 hoofddoelstellingen en bijbehorende subdoelstellingen:
   a. Betaalbaar wonen:
   In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.:
      1. We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil.
      2. Nieuwe woningen moeten vooral betaalbaar zijn.
      3. We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad.
      4. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens.
      5. We benutten de bestaande woningvoorraad beter.

   b. Passend wonen:
   In 2030 wonen meer Utrechters passend.:
      6. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.
      7. We sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie.
      8. We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen.
      9. We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens.
      10. We bevorderen doorstroming.
      11. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen.

   c. Leefbaar wonen:
   In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt.
      12. We zorgen voor een betere positie van huurders en woningzoekenden.
      13. We werken aan gemengde en leefbare wijken.
      14. We werken aan toekomstbestendige woningen.
      15. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners.

   en waarbij de volgende 4 leidende principes worden gehanteerd:
      i. ongelijk investeren voor gelijke kansen;
      ii. de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan;
      iii. ruimte om te onderzoeken en te experimenteren;
      iv. we werken wijkgericht.

2. De Woonvisie Utrecht beter in Balans (2019) en de volgende beleidsdocumenten:
   - Actieplan Middenhuur (2017) en aangepaste voorwaarden middenhuur (2022)
   - Actieplan Betaalbare koopwoningen (2021) en addendum actieplan betaalbare koop (2024)
   - Actieplan Studentenhuisvesting 2023 – 2030 (2023)
   - Actieplan Een (t)huis voor ouderen (2022)

- Actieplan Utrechtse wooncoöperaties (2021)
- Notitie Toekomst woonwagenlocaties Utrecht (2013)
- Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019)

in te trekken en te vervangen door de beleidsnota Wonen in Utrecht “Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030” en het overzicht ‘Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht’ en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

## Samenvatting

Utrecht wil een stad zijn en blijven voor iedereen. Waar je ook vandaan komt, en hoe groot je portemonnee ook is. Door het woningtekort is het voor sommige groepen echter steeds moeilijker, of zelfs niet meer haalbaar, om betaalbare woonruimte te vinden.
De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' kent drie doelstellingen die bijdragen aan de ambitie uit de koersdocumenten van de Omgevingsvisie (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen): we willen dat iedereen die in Utrecht wil komen of blijven wonen, een passende woonplek kan vinden.
Doelstelling 1 richt zich op het toevoegen van voldoende woningen. De gemeente richt zich primair op het toevoegen van betaalbare woonplekken voor mensen met een laag- of middeninkomen, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven het hoofd hebben.
Doelstelling 2 richt zich op passend wonen. De opgave is niet alleen om meer woonplekken te creëren, maar ook te zorgen dat meer Utrechters wonen in een huis dat past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte.
Met doelstelling 3 draagt de beleidsnota bij aan leefbaar wonen. De basiskwaliteit van woningen moet op orde zijn. Maar het gaat ook om een prettige, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. Met ruimte voor gemeenschapsvorming en ontmoeting.

## Context

*Aanleiding*

De vijfjarentermijn van de huidige woonvisie 'Utrecht beter in balans' uit 2019 is verstreken. Daarom is de nu voorliggende beleidsnota opgesteld. Met deze nieuwe beleidsnota bouwt de gemeente grotendeels voort op de koers van de woonvisie uit 2019, de koers uit de omgevingsvisie (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) en Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen) en verankert principes uit het coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht': kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat 2022-2026. Met de beleidsnota pakt de gemeente, in lijn met landelijke ontwikkelingen, meer regie op de volkshuisvesting. Daarom zijn delen van het beleid aangescherpt en aanvullende acties geïnitieerd.

*Juridische context*

De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 - 2030' wordt na vaststelling onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. De Omgevingsvisie Utrecht is een omgevingsvisie zoals bedoeld in de Omgevingswet. Hier is al het gemeentelijke beleid over de fysieke leefomgeving in opgenomen. Daarom gelden voor deze beleidsnota ook de inhoudelijke en procedurele verplichtingen uit de Omgevingswet die gelden voor een omgevingsvisie. De raad is bevoegd om de beleidsnota vast te stellen, omdat het hierbij gaat om kaderstelling wat een bevoegdheid is van de raad.
Het college heeft op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet de terinzagelegging van het ontwerp van deze beleidsnota voorbereid. Naar aanleiding van de terinzagelegging is de beleidsnota op onderdelen aangepast waarna de beleidsnota definitief wordt voorgelegd aan de raad. De wijzigingen zijn weergegeven in de reactienota. Het vaststellen van de beleidsnota als onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht is op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Omgevingswet een bevoegdheid van de raad.
De beleidsnota is zelfbindend voor de gemeente, dat betekent dat de gemeente hier ook naar handelt. Het geeft duidelijkheid over welke richting de gemeente op wil gaan. Daarnaast dienen initiatieven in de stad bij te dragen aan de ambities zoals deze zijn opgenomen in de beleidsnota. De Woningwet schrijft in artikel 42 voor dat gemeenten een actuele woonvisie moeten hebben en deze een keer in de vijf jaar moeten actualiseren. Met deze nota voldoet de gemeente aan deze wettelijke eis.

De beleidsnota is een vertaling van de ambitie "Gezond stedelijk leven voor iedereen" en de koersdocumenten van de Omgevingsvisie: Ruimtelijke Strategie Utrecht en Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen. De doelstellingen uit deze beleidsnota dragen bij aan het begrotingsprogramma "Ontwikkelen en Wonen voor iedereen", doelstelling Huisvesting. De nieuwe beleidsnota wordt na vaststelling onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht.

*Beslistermijn*

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

*Beoogd effect*
Het nieuwe beleid moet mensen meer kans geven op betaalbare woonruimte, ervoor zorgen meer mensen gaan wonen in een woning die bij hun situatie past en dat mensen prettig kunnen wonen in hun huis en buurt.

*Eerdere besluitvorming en informatievoorziening*
- Raadsbrief Aanpak opstellen beleidsnota, november 2023
- Raadsbrief Opbrengsten fase 1 Beleidsnota Wonen, juni 2024
- Raadsbrief Voortgang beleidsnota Wonen, november 2024
- Raadsbrief Vrijgave voor inspraak ontwerp-beleidsnota Wonen, januari 2025

De volgende moties en amendementen hebben een plek gekregen in de beleidsnota Wonen:
- M48 Wijkgerichte invoering verhuurvergunning.
- M88 Pas het pijlenschema van de woonvisie aan op ambities middenhuur
- M286 Ga versnippering bij het realiseren van woonzorgwoningen tegen
- A47 Ruimte voor samen wonen
- M475 Maak nu écht werk van een Middenhuurloket!
- M259 Liever een klein en fijn huis
- M477 Vriendelijk zijn voor friendscontracten
- M288 Geclusterde woonvormen voor senioren in Utrecht
- M109 Meer toegang tot middenhuur
- A46 Laat het tweede huis geen geitenpaadje worden

## Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

| **Beslispunt** | |
|---|---|
| | |
| 1 | De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030' vast te stellen, met daarin de volgende 3 hoofddoelstellingen en bijbehorende subdoelstellingen:<br>a. Betaalbaar wonen:<br>In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.:<br>1. We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil.<br>2. 2.Nieuwe woningen moeten vooral betaalbaar zijn.<br>3. 3.We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad.<br>4. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens.<br>5. We benutten de bestaande woningvoorraad beter.<br>b. Passend wonen:<br>In 2030 wonen meer Utrechters passend.:<br>6. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.<br>7. We sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie.<br>8. We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen.<br>9. We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens.<br>10. We bevorderen doorstroming.<br>11. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen.<br>c. Leefbaar wonen:<br>In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt.<br>12. We zorgen voor een betere positie van huurders en woningzoekenden.<br>13. We werken aan gemengde en leefbare wijken.<br>14. We werken aan toekomstbestendige woningen.<br>15. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners. |

| | |
|---|---|
| | en waarbij de volgende 4 leidende principes worden gehanteerd:<br>i. ongelijk investeren voor gelijke kansen;<br>ii. de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan;<br>iii. ruimte om te onderzoeken en te experimenteren;<br>iv. we werken wijkgericht. |
| | |
| Argumenten | |
| | |
| 1.1 | Inzet op betaalbaar wonen is belangrijk, omdat het voor mensen met een laag- of middeninkomen lastig is om woonruimte te vinden die past bij hun financiële situatie (subdoelstelling 1 t/m 5). |
| | In de RSU is de ambitie opgenomen om een stad voor iedereen te zijn. Dit vraagt onder andere om meer betaalbare woningen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is het doel opgenomen om in 2040 35% sociale huur en 25% middensegment (middenhuur en betaalbare koop) in de voorraad te hebben. Het aandeel sociale huur in Utrecht is de afgelopen jaren gedaald, van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Het gemiddeld aantal reacties dat wordt uitgebracht op een woning neemt toe, evenals het aantal urgentieaanvragen. Daarmee is de druk op het vinden van een woning in de sociale huur sterk toegenomen. Daarnaast neemt de woningvoorraad die beschikbaar is voor mensen met een middeninkomen af. De midden categorie krimpt in Utrecht van 30% in 2019 naar 26% in 2023.<br><br>Om die stad voor iedereen te kunnen zijn, richt de beleidsnota zich op mensen die het het zwaarst hebben in het wonen. Dat zijn mensen die momenteel geen dak boven het hoofd hebben, mensen met de kleinste portemonnee (lage- en middeninkomens) en mensen in een kwetsbare positie. In de beleidsnota wordt ingezet op tempo en betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen, zodat er snel woonplekken komen die zoveel mogelijk langjarig betaalbaar zijn voor mensen met een laag- en middeninkomen. Daarom wordt sterk ingezet op sociale huur en middenhuur. Daarmee wordt tevens uitvoering gegeven aan M88 Pas het pijlenschema van de woonvisie aan op ambities middenhuur Naast het realiseren van nieuwbouw wordt ingezet op het creëren van meer woonplekken door de bestaande woningvoorraad beter te benutten. |
| | |
| 1.2 | De beleidsnota is ambitieus maar heeft oog voor haalbaarheid (subdoelstelling 1 t/m 4). |
| | Vanwege de huidige marktomstandigheden is het moeilijk om projecten haalbaar te maken als er hoge eisen in het woonprogramma zijn opgenomen. Het uitgangspunt blijft om 75% betaalbaarheid in woonprogramma's te realiseren om zo een bijdrage te leveren aan de RSU-doelen. Wanneer een project op andere onderdelen meerwaarde biedt of wanneer aantoonbaar de haalbaarheid van de programmering in het geding is, is afwijking van het betaalbaarheidspercentage onder voorwaarden mogelijk om het bouwtempo op peil te houden. Daarin wordt gewerkt met ondergrenzen om een basiskwaliteit te behouden. Ook zijn de eisen voor middenhuurwoningen aangescherpt, door de koppeling uit het actieplan middenhuur tussen prijs en oppervlakte los te laten. De uitgangspunten volgen de Wet betaalbare huur en sturen gebiedsspecifiek op oppervlaktes. |
| | |
| 1.3 | Voor passend wonen zijn keuzes in verdeling van de schaarste belangrijk, omdat de woningvoorraad onder druk staat (subdoelstellingen 6, 7 en 9). |
| | Er is een toenemende vraag naar sociale huur van regulier woningzoekenden en ook de vraag naar huisvesting van mensen in een kwetsbare positie is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Daarnaast is het door de gestegen koop- en huurprijzen met name voor lage en middeninkomens lastig om een woonplek te vinden in de stad. |

| | |
|---|---|
| | Dit vraagt om keuzes in de verdeling van schaarse woonruimte. Hiervoor wordt eerst het huidige (regionale) woonruimteverdelingssysteem geëvalueerd. Vervolgens wordt samen met partners en inwoners onderzocht wat de doelstellingen en prioriteiten zijn voor een zo evenwichtig mogelijk woonruimteverdelingssysteem. Daarnaast zijn uitgangspunten opgenomen voor het huisvesten van mensen in een kwetsbare positie via het jaarlijkse verdeelbesluit.<br>Om ervoor te zorgen dat middeninkomens een passende plek houden in de stad, wordt de huisvestingsvergunning voor middenhuur en betaalbare koop gehandhaafd en wordt voorrang op huishoudgrootte onderzocht. |
| | |
| 1.4 | Voor passend wonen is inzet op doorstroming belangrijk, omdat de verhuisketen stagneert (subdoelstelling 10) |
| | Woningnood gaat ook over mensen die nu al in Utrecht wonen, maar voor wie er geen passende (doorstroom)woning vrijkomt. Senioren blijven in (ruime) eengezinswoningen vastzitten terwijl ze naar een gelijkvloers appartement zonder tuin willen, (groeiende) gezinnen zitten vast in te kleine starterswoningen en voor afgestudeerde studenten is er geen starterswoning beschikbaar. Daarom wordt ingezet op doorstroming. Dit ontstaat wanneer mensen verhuizen naar een voor hun passende woning, omdat deze beschikbaar is. Zij laten een woning achter voor een ander huishouden. Hierdoor ontstaan verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer huishoudens een passende woning betrekken.<br>Er wordt ingezet op een breed en samenhangend pakket aan maatregelen om de doorstroming te bevorderen. Voor een lange verhuisketen is het belangrijk om te focussen op passende woonconcepten voor ouderen in alle prijscategorieën. |
| | |
| 1.5 | Voor passend wonen is inzet op diverse woonconcepten belangrijk, omdat er groepen zijn met specifieke woonbehoeften (subdoelstelling 8 en 11). |
| | Utrecht wil een thuisbasis bieden aan veel verschillende mensen en heeft oog voor de specifieke woonbehoeften van aandachtsgroepen. Hiermee wordt ingespeeld op de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting, en aangesloten bij de indeling van aandachtsgroepen uit het landelijke programma ‘Een thuis voor iedereen’.We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen:<br>• Ouderen<br>• Studenten<br>• Jongeren<br>• Woonwagenbewoners<br>• Arbeidsmigranten<br>• Mensen met een beperking<br><br>In de nota is aangegeven wat we voor deze aandachtsgroepen doen om meer woningaanbod te creëren die passen bij hun behoeften. Met het accommoderen van diverse woonvormen, zoals de wooncoöperatie, wordt tegemoet gekomen aan de wens van een deel van de huidige en toekomstige inwoners om zelf woningen te ontwikkelen en zeggenschap te hebben over hun woonomgeving. Met de inzet op de aandachtsgroepen studenten en ouderen is tevens uitvoering gegeven aan amendement A 47 Actieplan Studentenhuisvesting en moties M288 Geclusterde woonvormen voor senioren in Utrecht en M286 Ga versnippering bij het realiseren van woonzorgwoningen tegen, zoals ook toegelicht in de recente brief Stand van zaken Een (t)huis voor ouderen van 7 maart 2025 |
| | |
| 1.6 | De subdoelstellingen bij leefbaar wonen dragen bij aan een betere positie voor huurders en woningzoekenden, een basiskwaliteit van woningen, leefbare wijken en een verbeterde informatievoorziening voor inwoners (subdoelstellingen 12 t/m 15). |

| | |
|---|---|
| | Het doel is dat iedereen in een woning woont waarvan de basis op orde is. Maar wonen gaat over meer dan de woning zelf. Het gaat ook om een prettige, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. En waar ruimte is voor gemeenschapsvorming en ontmoeting.<br>Slecht verhuurderschap is daarom onacceptabel en er wordt opgetreden tegen misstanden. De gemeente handhaaft op de norm voor goed verhuurderschap en op huurprijzen in het gereguleerde segment.<br>Woningzoekenden betrekken worden betrokken bij woningbouwinitiatieven.<br>Voor een betere woonomgeving wordt ingezet op toekomstbestendige woningen, bijvoorbeeld door het verduurzamen van woningen.<br>Daarnaast wordt gewerkt aan leefbare wijken door onder andere buurtvoorrang, differentiatie in huurprijzen en door het versterken van gemeenschapskracht in complexen, buurten en wijken.<br>Tenslotte wordt de informatievoorziening voor inwoners verbeterd door zoveel mogelijk informatie op één plek te bundelen. Hiermee geven we invulling aan motie M477 Vriendelijk zijn voor friendscontracten. |
| | |
| 1.7 | De leidende principes geven sturing aan het bereiken van de doelstellingen |
| | Het leidende principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ geeft hoe in het beleid geprioriteerd wordt. In het beleid wordt rekening gehouden met iedereen, maar wordt gekozen om inzet te plegen op díe groepen mensen die zonder hulp eigenlijk niet aan een woning komen en die de gevolgen van het woningtekort het hardst voelen namelijk mensen die momenteel geen dak boven het hoofd hebben, mensen met lagere inkomens en mensen in een kwetsbare positie.<br>Het leidende principe ‘de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan’ geeft aan dat samenwerking essentieel is en erkend dat alle partners een rol te spelen hebben om deze beweging vorm te geven.<br>Het leidende principe ‘ruimte om te onderzoeken en te experimenten’ geeft aan dat niet alles vooraf in een beleidsnota kan worden vastgelegd. Er is daarom ruimte nodig voor experimenten, onderzoek en het werken met bandbreedtes in woningbouw.<br>Het leidende principe ‘we werken wijkgericht geeft aan dat er wijkgericht op de woonopgaven wordt gestuurd. Zo wordt de diversiteit in de stad behouden. |
| | |
| 1.8 | De voorgestelde lijn in de nota wordt grotendeels ondersteund door inwoners en samenwerkingspartners. |
| | De opgave, ambitie en belangrijkste dilemma’s zijn het afgelopen jaar in verschillende fases van het proces getoetst bij inwoners en samenwerkingspartners zoals corporaties, marktpartijen en zorgpartners. Dit is gedaan via een Stadsgesprek, twee peilingen via DenkMee, straatinterviews en individuele gesprekken. Het resultaat is verwerkt in de participatieverslagen. Op hoofdlijnen vragen inwoners en belangenbehartigers om meer betaalbare woningen, al dan niet voor een specifiek doelgroep (bijv. ouderen of jongeren). Ze vragen daarbij aandacht voor leefbaarheid en het waarborgen van kwaliteit. Corporaties en ontwikkelende partijen hebben in gesprekken aandacht gevraagd voor de moeilijke marktomstandigheden en de stapeling van eisen vanuit de gemeente, die impact hebben op het bouwtempo. Corporaties benadrukten aanvullend het belang om oog te hebben voor leefbaarheid in wijken. Naar aanleiding van de inspraak zijn geen fundamentele wijzigingen doorgevoerd in de beleidsnota. Wel is op de onderwerpen de tekst aangescherpt en waar passend een koppeling gemaakt met andere uitvoeringsprogramma’s. Op het thema daklоosheid is de nota inhoudelijk aangescherpt: het principe van 'Wonen Eerst' is duidelijker verankerd. De wijzigingen zijn opgenomen in de reactienota. |
| 1.9 | Er is noodzaak om de beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar |

| | |
|---|---|
| | volkshuisvesting' 2025-2030 nu vast stellen. |
| | Op basis van de woningwet (artikel 42) zijn gemeenten verplicht een actuele woonvisie te hebben, welke eens in de vijf jaar wordt geactualiseerd. Omdat de huidige woonvisie 'Utrecht beter in balans' dateert uit 2019 is het belangrijk dat besluitvorming nu plaatsvindt. |
| | |
| Kanttekeningen/Risico's | |
| | |
| 1.1 | De inzet voor het behalen van meerdere beleidsdoelen is (nog) ongedekt (alle subdoelstellingen). |
| | De beleidsnota is opgesteld vanuit het perspectief om in beeld te krijgen wat nodig is om de doelen voor 2030 te bereiken. Veel van het beschikbare budget is incidenteel bekostigd tot en met 2026. Dat betekent dat een (groot) deel van het beleid in en na 2026 niet uitgevoerd of opgepakt kan worden indien geen aanvullende middelen beschikbaar komen. Dat betekent dat het beleid en de uitvoering zich meer zullen moeten toespitsen op de wettelijke taken en op diegenen die het het zwaarst hebben in het wonen (o.a. realisatie sociale huur en huisvesting kwetsbare doelgroepen). Voorbeelden van maatregelen die zonder extra middelen niet meer, of in mindere mate, mogelijk zijn zijn wijkgericht sturen op woningbouw, aanpassen van de huisvestingsverordening, (extra) handhaving (opkoopbescherming, leegstand, tweede woning, verhuurvergunning), de verhuispremie en ondersteuning en communicatie richting inwoners. De huidige financiële kaders in de programmabegroting zijn, in het licht van de actuele financiële situatie en de bezuinigingsopgave voor 2026 en verder, afhankelijk van de besluitvorming in de Voorjaarsnota 2025. Daarnaast is er samenhang met beschikbare budgetten bij het sociale domein. De ervaringen van 2024 leren dat de uitvoering van het verdeelbesluit vraagt om een andere manier van sturing en organisatie binnen de hele keten van uitvoeringsorganisaties die betrokken zijn bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Gezien de (financiële) onzekerheid rond de bekostiging vanuit het Rijk voor de inburgering van statushouders, de schaarste in personeel én de bezuinigingsopgave in het sociaal domein, bestaat het risico dat het huidige niveau van de zorg- en ondersteuning niet altijd gerealiseerd kan worden.<br><br>In de financiële paragraaf van de beleidsnota is beschreven welke activiteiten per doelstelling niet (meer), of in mindere mate, worden uitgevoerd als er geen additionele middelen beschikbaar komen. Binnen het huidige beschikbare budget is prioriteren binnen beleid en uitvoering daarvan onvermijdelijk. De prioritering is terug te lezen in de paragraaf financiën van de beleidsnota. |
| | |
| 1.2 | De realisatie is afhankelijk van andere partijen en (markt)omstandigheden (subdoelstelling 1 t/m 4). |
| | De gemeente is afhankelijk van andere partijen zoals corporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen voor het realiseren van meer betaalbare en passende woningen. Het risico is dat partijen andere prioriteiten leggen en te weinig inzetten op de gemeentelijke opgave. Dit kan ook veroorzaakt worden door ongunstige (markt)omstandigheden (bijv. hogere rente of netcongestie) of onvoldoende middelen bij corporaties waardoor woningbouwontwikkelingen niet van de grond komen. |
| | |
| 1.3 | Netcongestie kan leiden tot vertraging van nieuwbouw van woningen (subdoelstelling 1 t/m 4). |
| | Netcongestie is op dit moment de belangrijkste beperking bij het (versneld) in aanbouw nemen van nieuwe woningen. Er is in beeld gebracht wat de consequenties zijn van twee scenario's die de netbeheerders hebben voorgesteld:<br>1) een aansluitstop: geen nieuwe kleinverbruik aansluitingen meer. Dit is in feite een bouwstop. |

| | |
|---|---|
| | 2) incidentele stroomuitval: accepteren dat de stroom soms uitvalt.<br>Begin 2025 beslissen de netbeheerders welk scenario in werking treedt. |
| | |
| 1.4 | Inzet op tempo en betaalbaarheid zal ten koste gaan van de hoogste kwaliteit (subdoelstelling 1 t/m 4). |
| | Kwaliteit, betaalbaarheid en tempo hangen met elkaar samen. Meer van het één heeft invloed op het ander. In deze nota wordt gekozen voor tempo en vervolgens voor betaalbaarheid. Dat betekent dat het geambieerde betaalbaarheidspercentage van 75% en de hoogste kwaliteit (woonoppervlaktes) niet altijd gehaald worden. Om te voorkomen worden dat we door ondergrenzen van betaalbaarheid en oppervlakte zakken zijn ondergrenzen opgenomen in beleidsnota op deze twee aspecten.<br>Daarnaast moet toegewerkt worden naar een situatie waar, voor wonen én voor andere beleidsportefeuilles, naast de beleidsambitie ook een heldere ondergrens is geformuleerd. Dit in samenhang met de Nota van Uitgangspunten (NvU) uit het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG), waarin de integrale afweging aan de voorkant wordt gemaakt per gebied en locatie. |
| | |
| 1.5 | Betaalbare koop is een segment dat projecten vaak haalbaarder maakt, terwijl de focus in de beleidsnota ligt op middenhuur (subdoelstelling 4). |
| | De beleidsnota zet in op de groei van het middensegment (middenhuur en betaalbare koop).<br>De focus in de beleidsnota ligt daarbij op middenhuur (streven is min. 25%) ten opzichte van betaalbare koop (max. 10%). Hiervoor is gekozen omdat middenhuur beter langjarig geborgd kan worden en het een brede groep middeninkomens bedient. Het is nog niet mogelijk om betaalbare koop langjarig te borgen en betaalbare koop bedient met name de hoge middeninkomens. Het financiële rendement op betaalbare koop is op dit moment echter hoger dan op middenhuur, dus draagt betaalbare koop meer bij aan de haalbaarheid van projecten. In dit geval verkiezen we langjarige betaalbaarheid voor een brede groep woningzoekenden boven tempo. |
| | |
| 1.6 | Mensen zijn niet vanzelfsprekend bereid tot verhuizen naar een meer passende woning (subdoelstelling 9 en 10). |
| | Mensen zijn vaak gehecht aan hun (t)huis en buurt en zijn daarom niet vanzelfsprekend bereid te verhuizen. Om doorstroming te bevorderen wordt ingezet op een breed en samenhangend pakket aan maatregelen: toewijzingsmaatregelen in de zin van Groot naar Beter en buurtvoorrang, de verhuispremie, de woonadviseur Ouderen, woningruil en informatie en communicatie. |
| | |
| **Beslispunt** | |
| | |
| 2 | De Woonvisie Utrecht beter in Balans (2019) en de volgende beleidsdocumenten:<br>- Actieplan Middenhuur (2017) en aangepaste voorwaarden middenhuur (2022)<br>- Actieplan Betaalbare koopwoningen (2021) en addendum actieplan betaalbare koop (2024)<br>- Actieplan Studentenhuisvesting 2023 – 2030 (2023)<br>- Actieplan Een (t)huis voor ouderen (2022)<br>- Actieplan Utrechtse wooncoöperaties (2021)<br>- Notitie Toekomst woonwagenlocaties Utrecht (2013)<br>- Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019)<br>in te trekken en te vervangen door de beleidsnota Wonen in Utrecht “Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030” en het overzicht ‘Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht’ en de internetpagina |

| | |
|---|---|
| | https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen. |
| | |
| Argumenten | |
| | |
| 2.1 | Hiermee blijft de omgevingsvisie actueel. |
| | De Omgevingsvisie Utrecht bevat het overkoepelende integrale beleid over de fysieke leefomgeving en het stedelijk beleid over diverse beleidsvelden van gemeente Utrecht. Door deze aanpassing blijft het thematisch beleid op het gebied van Wonen actueel.<br><br>In de afgelopen jaren is het Utrechtse woonbeleid uit de Woonvisie aangevuld met een serie actieplannen. Ook in deze actieplannen zijn (woon)beleidspunten opgenomen. Dit pakket van documenten maakte het woonbeleid in de loop van de tijd steeds minder helder en vindbaar. Door de actieplannen op te nemen in de nieuwe beleidsnota is er één document met het complete woonbeleid. |
| | |

## Financiën
De doelstellingen uit de beleidsnota dragen bij aan het programma “Ontwikkelen en Wonen voor iedereen”. De realisatie van de doelstellingen en het tempo daarvan is mede afhankelijk van de beschikbare middelen in de programmabegroting. De meerjarenbegroting van de opgave wonen (doelstelling Huisvesting), inclusief de daarmee samenhangende budgetten voor vergunningen, toezicht en handhaving (doelstelling Bebouwde omgeving), is tot en met 2026 voor een groot deel incidenteel bekostigd. Het gevolg is dat een aanzienlijk deel van de kosten voor activiteiten uit deze beleidsnota niet is gedekt.
Uitvoering van alle activiteiten en initiatieven in de nota vraagt structureel om €10,2 miljoen, waarvan €4,6 miljoen structureel is gedekt in de Programmabegroting. Daarmee is in totaal €5,6 miljoen ongedekt.

## Vervolg
De uitvoering van de beleidsnota wordt in uitvoeringsprogramma’s verder uitgewerkt. De uitvoeringsprogramma’s zijn een bevoegdheid van het college. Ze zullen ter kennisneming aan de raad worden aangeboden. Jaarlijks wordt een monitoringsrapportage opgesteld die ingaat op de ontwikkelingen in het wonen (rapportage Wonen in Utrecht) en de ruimtelijke programmering (MPR).

## Samen stad maken (voorheen: Participatie)
Volgens de beleidsnota Samen Stad Maken is er bij het opstellen van deze beleidsnota participatie uitgevoerd. Deze participatie is uitgevoerd op het niveau van ‘peilen’.

Tijdens het opstellen van de concept beleidsnota Wonen in Utrecht is in twee fases gepeild. In deze fases zijn zowel inwoners als professionals gepeild en gesproken:
- In fase 1 “we zien” (jan-juli 2024) zijn geluiden opgehaald uit de stad. Hiervoor zijn eerdere enquêtes geanalyseerd, is een online-enquête uitgevoerd op het platform DenkMee, zijn straatinterviews gehouden met inwoners en zijn gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen op het gebied van wonen, bouwen, zorg en welzijn.
- In fase 2 “richting bepalen” (aug-dec 2024) iseen internetpeiling en een stadsgesprek georganiseerd. Zie hiervoor ook de raadsbrief uit november. Het verslag van het stadsgesprek en de uitkomsten van de internetpeiling zijn verwerkt tot een participatieverslag. In dat verslag staat hoe de opbrengsten van de internetpeiling en het stadsgesprek zijn verwerkt in de beleidsnota wonen. Ook zijn wederom diverse gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen op het gebied van wonen, bouwen, welzijn en zorg

In fase 3 “besluitvorming” (jan-maart 2025) is de ontwerp nota ter inzage gelegd. Dit heeft 35 zienswijzen opgeleverd. Ook in deze fase zijn gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen op het gebied van wonen, bouwen, welzijn en zorg. Dit heeft geleid tot een nadere aanscherping van de nota, het opnemen van concrete acties op thema’s zoals dakloosheid en woningtoegankelijkheid en waar nodig aansluiting op andere uitvoeringsprogramma’s.

## Communicatie
Na vaststelling van de beleidsnota informeert de gemeente de belangenbehartigers en maatschappelijke partners. Dit zijn onze partners die ook input hebben gegeven op de nota. Zij worden tevens betrokken bij het opstellen en uitvoeren van de uitvoeringsprogramma's. Daarnaast wordt de nota gepubliceerd op de website van de gemeente Utrecht en worden het overzicht 'Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aangepast.

## Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

## Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' 2025 - 2030 met bijlagen:
    - Wijkanalyses en wijkrichtingen
    - Verslag geluiden ophalen fase 1
    - Participatieverslag fase 2
    - Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen
    - U10 Woonbehoefteonderzoek – gemeente Utrecht
    - Advies Doorstroming Utrecht
    - Woonzorgbehoefteonderzoek & aandachtsgroepen (provincie Utrecht)
    - Reactienota Ter inzagelegging beleidsnota Wonen

Bijlagen informatief:
- BEVAT PERSOONSGEGEVENS: Namenlijst inspraakreacties Beleidsnota Wonen

# Beleidsnota
## Wonen in Utrecht




# Van woningmarkt naar volkshuisvesting
Looptijd 2025-2030

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
wonen




ssh
sshxl.nl





# Inhoudsopgave




A

**Inleiding** **10**
A1. Introductie 11
A2. Doelstellingen 24
Leidende principes 27





B

**Opgave** **28**
B1. Opgave 29
Doelstelling 1 29
Doelstelling 2 46
Doelstelling 3 64
Wijkgericht werken 74





C

**Monitoren, sturen en verantwoorden** **82**
C1. Indicatoren 83
C2. Risico's 86
C3. Financiën 88
C4. Voortgang en verantwoording 93
Begrippenlijst 94
Exacte begrenzing middenhuur zone A en zone B 100





D

**Bijlagen** **108**

# Canon
# Wonen in Utrecht door de jaren heen

## 1900: Invoering woningwet ▶
Woningbouwverenigingen die werken aan volkshuisvesting krijgen overheidssteun.

**1900**
102.086
inwoners

**1901**

**Invoering Woningwet**
Het doel was om bouw en bewoning van slechte en ongezonde woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen.

**1907**

**Oprichting 'Jaffa'**
(nu Bo-Ex)

**1950**
193.190
inwoners

**1960**

**Realisatie nieuwe wijken**
Hoograven, Kanaleneiland, Overvecht en Lunetten

**1970**

**Utrechters vertrekken**
uit de oude, verkrotte stadswijken naar de nieuwbouwwijken van Utrecht als naar groeikernen als Houten en Nieuwegein.

**1970**

**Bewoners voeren actie**
tegen de sloop van oude panden en verenigen zich in 'Bouwen voor de buurt'

## 1990: Van volkshuisvesting naar woningmarkt ▶
Einde aan sturing op de volkshuisvesting vanuit (rijks)overheid.
De markt neemt het over.

**2000**
233.667
inwoners

**1995**

**De markt neemt het over**
met een lager aandeel van corporatiewoningen als gevolg.

**1995**

**Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting**
Sturing en financiële steun aan de corporaties door de (rijks)overheid stopt.

**2024**
374.374
inwoners

**2021**

**Utrecht pakt meer grip op wonen**
met aandacht voor de bescherming van de Utrechter op het gebied van wonen. Bijvoorbeeld invoering van aanpak discriminatie op de woningmarkt.

**2022**

**Opkoopbescherming treedt in werking en versnelde toewijzing huisvesting statushouders.**

**2023**

**Wet goed verhuurderschap**
geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan.

**1912**

**Oprichting ‘Coöperatieve Woningvereniging voor Gemeente Personeel’**
(nu Woonin)

**1915**

**Start bouw Elinkwijk.**
Een tuinwijk gericht op de combinatie wonen, werken en groen.

**1940**

**1 miljoen zogenaamde woningwetwoningen gebouwd**
door bedrijven, woningbouw-verenigingen en gemeenten.

## ◀ 1945: Wederopbouw

Corporaties krijgen zowel bij de wederopbouw en bestrijden van de woningnood als de stadsvernieuwing een cruciale rol.

**1947**

**Groei woningbezit van de woningbouwverenigingen**
onder toezicht overheid

**1945**

**Herstel van de oorlogsschade en bestrijden van de woningnood**

**2008**

**Economische crisis**
bouw komt nagenoeg tot stilstand.

**2015**

**Herziening Woningwet**
Corporaties moeten hun bezit splitsen tussen kerntaken en niet-kerntaken.

**2015**

**Rol van corporaties verder aan banden**
Rol van corporaties in de ontwikkeling van woningen buiten de sociale huur wordt verder aan banden gelegd als gevolg van de herziene Woningwet.

## ◀ 2015: Terug naar volkshuisvesting

Gemeente Utrecht neemt de regie terug van de markt.

**2021**

**Ruimtelijke Strategie Utrecht**
met nadruk op gezond stedelijk leven

**2017**

**Invoering actieplan middenhuur**

**Rijk** **Gemeente** **Ontwikkeling**

# Voorwoord

Wonen is een grondrecht. Net zoals dat geldt voor onderwijs en zorg, hebben we als overheid de verantwoordelijkheid om daarvoor te zorgen; om te zorgen dat mensen betaalbaar, passend en aangenaam kunnen wonen. In de afgelopen decennia hebben we wonen echter steeds meer aan de markt overgelaten. Met de *Ontwerp nota volkshuisvesting in de jaren negentig*, verschenen in 1988, is de liberalisering van ons woonbeleid ingezet. Subsidies voor corporaties werden afgeschaft, waardoor die minder gingen bouwen. De liberalisering legde de basis voor een vrije huursector met hoge huren, en bevorderde eigenwoningbezit. Met terugwerkende kracht kunnen we zeggen dat het toenmalige woonbeleid mede heeft geleid tot een enorm tekort aan betaalbare woningen, en het wonen meer en meer tot winstmodel heeft gemaakt.

Daar plukken we nu de wrange vruchten van. Als we om ons heen kijken, denk ik dat we de conclusie kunnen trekken dat de markt stuk is. Huizenprijzen gaan door het dak en zijn losgeslagen van inkomensgroei. Vooral in de steden lopen de wachttijden voor een sociale huurwoning steeds verder op. Jongeren zitten letterlijk vast bij hun ouders. Voor mensen met een middeninkomen – denk aan zorgmedewerkers, brandweer- of politiemensen – is er geen plek meer in de stad. Onze woningmarkt heeft z'n grenzen bereikt.

Het is niet eenvoudig om wat zich in decennia in onze maatschappij heeft vastgezet te keren – laat staan in korte tijd. De ervaring leert dat het makkelijker is om iets toe te geven aan de markt, dan iets terug te pakken. Maar het is wél de richting die we als Utrecht zijn ingeslagen. In de afgelopen jaren hebben we al een behoorlijk aantal stappen gezet in de overgang van woningmarkt naar volkshuisvesting. Zo waren we de eerste Nederlandse gemeente die er met het Actieplan Middenhuur voor heeft gekozen om middenhuur te reguleren, zorgen we er met de opkoopbescherming voor dat woningen niet kunnen worden gekocht om vervolgens (veel te duur) verhuurd te worden, en maakt de invoering van de vergunningsplicht het voor mensen met een lager inkomen gemakkelijker om een betaalbare woning te kopen. Ook landelijke wetgeving, zoals de Wet betaalbare huur en de toekomstige Wet regie op de volkshuisvesting, helpt ons.

Het is een lijn die we in deze nota nadrukkelijk voortzetten. Dat brengt ook moeilijke keuzes met zich mee, zeker in een tijd waarin de woningmarkt onder druk staat. Die druk zie en voel ik ook in Utrecht. Als wethouder hoor ik regelmatig schrijnende verhalen. Het liefst zou ik iedereen helpen aan een prettig thuis. Maar de waarheid is dat dat niet lukt. Op dit moment is het aanbod te klein – er zijn simpelweg te weinig woningen, en als gemeente hebben we maar beperkt grond in handen – terwijl de vraag groot is. Utrecht is een populaire stad, en we willen ook die open stad zijn waar iedereen terecht kan, waar plek is voor iedereen. Waar je ook vandaan komt, en hoe groot je portemonnee ook is.

In deze nota máken we die keuzes. Soms zijn die pijnlijk, maar de stad verdient het dat we realistisch zijn.

Voor mij staan een paar dingen vast. We blijven ongelijk investeren voor gelijke kansen. Het is één van de belangrijkste prioriteiten in het coalitieakkoord, en het pást ook bij onze stad; de stad van Sint Maarten, de stad waarin we delen. Concreet betekent dit dat we meer in de ene wijk of buurt zullen investeren dan in de andere, of het nu gaat om geld of aandacht. En het betekent dat we in ons woonbeleid rekening houden met iedereen, maar ervoor kiezen om extra ons best te doen voor díe groepen mensen die zonder hulp in veel gevallen niet aan een woning komen.

Daarnaast is wonen méér dan het stapelen van stenen. Als je kijkt naar de korte termijn, lijkt de oplossing eenvoudig: bouwen, bouwen, bouwen. Maar we mogen niet uit het oog verliezen dat we bouwen aan een thuis voor verschillende mensen, en dat bouwen aan een stad gelijk staat aan bouwen aan een samenleving. Een diverse stad vraagt om diversiteit in wonen. We ontkomen er in deze tijd niet aan dat we bouwen in hogere dichtheden en kiezen voor kleinere woningen, maar daar moet tegenover staan dat er óók grote(re) woningen worden gebouwd. Geen gesegregeerde stad, met alleen sociale bouw óf dure koop, maar ruimte voor variatie. En ruimte voor gezamenlijkheid, voor gemeenschapsvorming. Zeker in sterk verstedelijkt gebeid, waar de focus op het individu groot is, is daar behoefte aan – bijvoorbeeld in de vorm van wooncoöperaties. Dit idee is verankerd in deze nota: zorgen voor woningen betekent dat je ook zorgt voor een veilige, prettige leefomgeving, inclusief openbare plekken waar mensen elkaar tegenkomen, die uitnodigen tot ontmoeting.

Tot slot is er de vraag (met) wie (je) de stad bouwt. In Utrecht kiezen we primair voor corporaties, gezien hun blijvende maatschappelijke betrokkenheid bij de stad. Idealiter krijgen corporaties ook een grotere rol in de totstandkoming van middenhuur; daar is nog een slag te slaan. En natuurlijk blijft er ruimte voor de markt. Omdat onrendabele woningen niet worden gebouwd, zullen er altijd zekere winstmarges zijn. Maar waar we in deze nota, in lijn met bovenstaande, op inzetten, is dat er ook iets tegenover moet staan – of het nu gaat om investeringen in de openbare ruimte, om het toevoegen van kwaliteit of om het bouwen voor een grote(re) verscheidenheid aan doelgroepen.

Deze nota vormt de basis voor ons woonbeleid in de komende vijf jaar. Ik ben blij dat de nota tot stand is gekomen in nauw overleg met de stad, waaronder ook veel woningzoekenden, ouderen of mensen met een beperking. Want hoewel de overheid een grote verantwoordelijkheid heeft in het voorzien in woonruimte, zijn de (toekomstige) bewoners ervarings-deskundigen. Zij weten wat er nodig is om ervoor te zorgen dat ‘Utereg me stadsie’ een plek is én blijft waar het goed wonen is.



**Wethouder Wonen en Volkshuisvesting**
Dennis de Vries

# Samenvatting

Utrecht wil een stad zijn en blijven voor iedereen. Waar je ook vandaan komt, en hoe groot je portemonnee ook is. Door het woningtekort is het voor sommige groepen echter steeds moeilijker of zelfs niet meer haalbaar om betaalbare woonruimte te vinden. De beleidsnota Wonen in Utrecht kent drie doelstellingen, die bijdragen aan het waarmaken van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040:

> *We willen dat iedereen die in Utrecht wil komen of blijven wonen, een passende woonplek kan vinden. Utrecht is een stad waar ook mensen die minder te besteden hebben betaalbaar kunnen wonen. Er zijn voldoende woningen voor mensen in een kwetsbare positie, inwoners met vitale beroepen en mensen met een lager inkomen.*

Doelstelling 1

**In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht**

Het lukt de komende jaren niet om de schaarste substantieel terug te dringen. Dat realiseren we ons. Wat wij wel kunnen doen is scherpere keuzes maken om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en behouden. Om zoveel mogelijk een stad voor iedereen te kunnen zijn, richten we ons primair op het toevoegen van betaalbare woonplekken voor mensen met lage en middeninkomens, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven het hoofd hebben. Voor hen zijn de gevolgen van de schaarste het grootst.

a. We houden het bouwtempo van 3.000 zelfstandige woningen per jaar op peil.
b. We streven naar een bouwprogramma dat voor 75% uit betaalbare woningen bestaat.
c. We werken samen met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad.
d. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens. De focus ligt daarbij op middenhuur.
e. Er staan al 167.000 woningen in de stad. We willen dat deze beter worden benut.

Doelstelling 2

**In 2030 wonen meer Utrechters passend**

De opgave is niet alleen om *meer* woonplekken te creëren, maar ook om te zorgen dat er meer woningen komen die *passen* bij de financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte van verschillende doelgroepen, zoals ouderen. Dat bevordert de doorstroming, waardoor er meer mensen aan een woning komen. De woningen díe er zijn, verdelen we evenwichtig in verhouding tot de vraag. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het níet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.

a. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.
b. We kiezen ervoor extra aandacht te geven aan het realiseren van meer woonplekken voor mensen in kwetsbare posities.
c. We stimuleren de ontwikkeling van passende woningen en woonconcepten voor specifieke aandachtsgroepen.
d. We zetten in op het toewijzen van betaalbare woningen aan middeninkomens.
e. We bevorderen doorstroming.
f. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen.

Doelstelling 3

**In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt**

We willen dat Utrechtse woningen én woonbuurten leefbaar zijn en blijven. Dat doen we door ervoor te zorgen dat huurders en woningzoekenden een betere positie hebben. Daarnaast moeten woningen in de basis kwalitatief op orde zijn. Maar prettig wonen gaat over meer dan de woning. Het gaat ook om een leefbare, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. En waar ruimte is voor gemeenschapsvorming en ontmoeting.

a. We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden.
b. We werken aan gemengde en leefbare wijken.
c. We werken aan toekomstbestendige woningen.
d. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners.

**In ons beleid hanteren we een aantal principes die leidend zijn:**

1. In ons beleid houden we rekening met iedereen, maar kiezen ervoor om extra ons best te doen voor díe groepen mensen die zonder hulp in veel gevallen niet aan een woning komen. Dat betekent dat we **ongelijk investeren voor gelijke kansen**.
2. De beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen **als we er samen voor gaan**.
3. Met de schaarste in het woningaanbod, is het van belang dat we op zoveel mogelijk manieren proberen om meer woonplekken te realiseren. We willen daarom **ruimte bieden om te kunnen onderzoeken en experimenteren**.
4. We willen gelijke kansen voor iedereen. Segregatie en sociale en ruimtelijke barrières willen we zoveel mogelijk voorkomen. Tegelijkertijd mogen wijken en bewoners (blijven) verschillen en hun eigen identiteit hebben. Daarom **werken we wijkgericht**.

# A Inleiding



# A1. Introductie

## Inleiding

### Een passende woonplek voor iedereen

Wonen is een fundamentele basis in het dagelijks leven en voegt op verschillende manieren waarde toe. We komen er na een werkdag tot rust, we studeren en eten er, we vieren er onze verjaardagen. We ontvangen er familie, vrienden en buren. We zorgen er voor anderen en ontvangen er zorg. Het is meer dan een dak boven het hoofd; een huis biedt geborgenheid, privacy en veiligheid. Mensen die dit niet hebben, missen niet alleen die veilige basis. Zonder dak boven je hoofd is het ook een stuk lastiger om andere zaken in het dagelijks leven – zoals financiën – goed op orde te hebben of te krijgen. Dat maakt wonen bij uitstek een maatschappelijk vraagstuk.

Utrecht biedt die thuisbasis aan veel verschillende mensen: studenten, starters, nieuwkomers, gezinnen en ouderen. En er komen er al jaren meer bij.

> We willen dat iedereen die in Utrecht
> wil komen of blijven wonen,
> een passende woonplek kan vinden.
>
> ‘Ontwikkelen en wonen voor iedereen’ – Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen

Dat is de langetermijndoelstelling en het bijbehorende programma uit de begroting waar we met deze beleidsnota Wonen in Utrecht 2025 – 2030 aan bijdragen. De visie op wonen is ingebed in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040:

*“Utrecht is een stad waarin iedereen welkom is en zich welkom moet voelen. De gemeente wil dat (toekomstige) Utrechters prettig wonen in een woning die past bij hun inkomen, omgeving, huishoudenssamenstelling en wensen. Een stad voor iedereen vraagt in eerste instantie om een betaalbare woning voor iedereen. Het is belangrijk om op lange termijn ook een stad te blijven voor mensen met een lager- of middeninkomen.” (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040)*

*“Utrecht is een stad waar ook mensen die minder te besteden hebben betaalbaar kunnen wonen. Er zijn voldoende woningen voor mensen in een kwetsbare positie, inwoners met vitale beroepen en mensen met een lager inkomen.” (ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040)*

### De realiteit

De realiteit is op dit moment helaas anders. De woningnood is al jaren gaande en de schaarste aan woonruimte wordt – ondanks alle inspanningen – alleen maar groter. De ongelijkheid neemt daardoor toe. Voor lage en middeninkomens is het lastig of zelfs niet meer haalbaar om een woonplek te vinden die past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte.

De vraag naar sociale huurwoningen stijgt, terwijl het aanbod achterblijft. Er zijn steeds meer mensen in een schrijnende situatie. Het aantal mensen dat met spoed een woning nodig heeft stijgt en het aantal daklozen neemt toe. Instellingen voor maatschappelijke opvang/ beschermd wonen zitten vol en jongeren blijven steeds vaker gedwongen bij hun ouders wonen. Mensen met een middeninkomen vallen tussen wal een schip; zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om particulier te kunnen huren of om een woning te kopen. En doordat er onvoldoende passende woon(zorg)concepten zijn voor ouderen, kunnen zij niet doorstromen.

> "Vroeger woonden arme mensen in de stad,
> nu 'de rijken'. Steeds meer expats, rijke tweeverdieners.
> De binnenstad is steeds minder voor 'gewone' mensen."
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

## Alle zeilen bij voor degenen die het het zwaarst hebben

Wij realiseren ons dat het de komende jaren niet gaat lukken om de schaarste substantieel terug te dringen. Utrecht is momenteel geen stad voor iedereen. Wat wij wel kunnen doen is scherpere keuzes maken om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en behouden. Om focus aan te brengen in de vraag op wie het woonbeleid primair gericht moet zijn, hanteren we een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Utrecht: ongelijk investeren voor gelijke kansen. Dit betekent dat we in het Utrechtse woonbeleid prioriteit geven aan mensen voor wie de gevolgen van de schaarste het grootst zijn. Dit zijn mensen die geen dak boven het hoofd hebben, mensen met lage en middeninkomens en mensen in een kwetsbare positie. Door ons op deze groepen te focussen, proberen wij Utrecht zoveel mogelijk een stad voor iedereen te laten zijn.

## Beleidsnota wonen als woonvisie en toekomstig volkshuisvestingsprogramma

Sinds 1 januari 2022 is op grond van de Woningwet het maken van een gemeentelijke woonvisie verplicht. Deze woonvisie mag maximaal een werkingsperiode van vijf jaar hebben. Woningcorporaties moeten naar redelijkheid een bijdrage leveren aan de uitvoering ervan. Daarom is wettelijk bepaald dat de woonvisie een belangrijke relatie heeft met de corporatiesector.

We zetten met deze beleidsnota de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting voort. Dat wil zeggen dat we als gemeente meer regie voeren om Utrecht betaalbaarder en leefbaarder te maken. Daarbij ligt onze focus op degenen die het het zwaarst hebben in het wonen. We stellen heldere kaders en werken samen met onze partners aan onze volkshuisvestelijke doelen. De beweging naar volkshuisvesting zien we ook landelijk. Het kabinet is voornemens om volkshuisvesting op te nemen in de Omgevingswet met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (WVRV). Deze wet verplicht gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma (VHP) te hebben. Dit wordt gezien als vervanger van de woonvisie in de Woningwet. In het wetsvoorstel voor de WVRV zijn verplichte onderdelen opgenomen voor het volkshuisvestingsprogramma. Dit zijn in ieder geval: inzicht in de woningbouwopgave, betaalbaarheid en ontwikkeling van de (bestaande) voorraad, voldoende locaties, huisvesting van kwetsbare doelgroepen en zorg en ondersteuning van aandachtsgroepen en ouderen en beleid voor stedelijke vernieuwing, waaronder leefbaarheid, sociale samenhang en verduurzaming.

In deze beleidsnota is rekening gehouden met dit wetsvoorstel, zodat het kan dienen als het volkshuisvestingsprogramma dat, als de wet wordt aangenomen, voorgeschreven wordt. Mogelijk wordt de WVRV in het wetgevingsproces aangepast en zal deze beleidsnota hierop aangepast moeten worden.

## Samenhang andere visies

Het beleid van wonen staat niet op zichzelf, maar is verbonden met andere opgaven. De volgende visies en beleidsnota's zijn voorbeelden van gemeentelijk beleid met een relatie met de beleidsnota Wonen in Utrecht 2025 – 2030. In de uitwerking van de doelstellingen (onder B. Opgave) geven we meer duiding aan de relatie met samenhangende nota's.

- Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en samenhangend thematisch en gebiedsbeleid, zoals de Stedenbouwvisie 2040 en Beleidsnota Grondbeleid Gemeente Utrecht 2024
- Ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040 en samenhangende beleidsnota's, zoals Beleidsnota Utrecht Onderdak
- Beleidsnota Gezondheid - Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027

## Samenwerking en afhankelijkheid partners

De Utrechtse woningmarkt is geen eiland. Wat er in Utrecht speelt is ook aan de hand in omliggende gemeenten of elders in het land. Daarnaast is de gemeente in belangrijke mate afhankelijk van landelijke wet- en regelgeving. Het Rijk pakt de afgelopen jaren meer regie op de volkshuisvesting met verschillende wetten, zoals de Wet Betaalbare Huur, Wet Goed Verhuurderschap en de ontwerp Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Hiermee zijn ook steeds meer instrumenten beschikbaar gekomen om excessen aan te pakken en de positie van huurders te verbeteren. De afgelopen jaren zijn deze instrumenten door ons ingezet. Daarom is, naast de samenwerking met onze partners in de stad, samenwerking op regionaal, provinciaal en landelijk niveau noodzakelijk. Om onze doelen te bereiken zetten we ook in op lobby richting het Rijk en Europa. Daarnaast zetten we in U10-verband in op het realiseren van de doelen uit de U10-woondeal. Dit omvat o.a. het realiseren van voldoende betaalbare woningen en het evenwichtig verdelen van aandachtsgroepen.

### Woontop

Eind 2024 was de landelijke Woontop, georganiseerd door minister Keijzer (Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening) met als doel om met diverse koepelorganisaties concrete afspraken te maken over versnelde realisatie van 100.000 woningen per jaar. Daarin zijn o.a. afspraken gemaakt over de norm van 2/3e betaalbaar in de nieuwbouw, versnelling van procedures en wegnemen van belemmerende regels (Programma STOER - Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) en middelen die beschikbaar zijn voor woningbouw en ontsluiting van nieuwe woningen. De VNG heeft 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. Daarnaast zijn de afspraken over het verminderen en schrappen van regels (STOER) in strijd met de onlangs in werking getreden Omgevingswet, waarin gemeenten juist flexibiliteit geboden wordt om maatwerk te kunnen bieden, passend bij de lokale opgave. We doen in 2025 samen met de G4+Eindhoven onderzoek naar mogelijkheden voor meer harmonisatie en uniformering in het beleid gericht op versnelling van de productie.

## Beleidsdocumenten die komen te vervallen en overgangsbepaling

Bij vaststelling van deze beleidsnota, komen de volgende beleidsdocumenten die zijn vastgesteld onder de omgevingsvisie te vervallen. Relevant beleid uit deze documenten is opgenomen in deze beleidsnota.

- Woonvisie Utrecht Beter in Balans (2019)
  Deze beleidsnota vervangt de woonvisie uit 2019. Relevant beleid uit de woonvisie is in deze beleidsnota bestendigd en waar nodig aangescherpt en aangevuld, om meer de regie te kunnen pakken op de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting.

Ook de volgende actieplannen zijn ingebed in deze nota:

- Actieplan Middenhuur (2017) en aangepaste voorwaarden middenhuur (2022)
- Actieplan Betaalbare koopwoningen (2021) en addendum actieplan betaalbare koop (2024)
- Actieplan Studentenhuisvesting 2023 – 2030 (2023)
- Actieplan Een (t)huis voor ouderen (2022)
- Actieplan Utrechtse wooncoöperaties (2021)
- Notitie Toekomst woonwagenlocaties Utrecht (2013)
- Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019)

De aangepaste voorwaarden voor woningbouw uit deze nota gaan in na vaststelling van de beleidsnota door de gemeenteraad. Ze zijn van toepassing op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen bestuurlijk document volgens het Utrecht Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) is vastgesteld, dan wel tenderprocedure is gestart of overeenkomst met ontwikkelaars is vastgesteld, waarin voorwaarden voor woningbouw zijn vastgelegd.

## Participatie

Volgens de participatieleidraad en de Beleidsnota Samen Stad Maken is er bij het opstellen van deze beleidsnota samengewerkt met Utrechters. Deze participatie hebben we op niveau ‘raadplegen’ (participatieleidraad) en ‘peilen’ (beleidsnota Samen Stad Maken) uitgevoerd. Meningen, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. De samenwerking met Utrechters is erop gericht om bij een brede groep meer gelijkwaardig het geluid te horen en inzichtelijk te maken voorafgaand aan de belangenafweging door college en raad.




**Afbeelding: participatieproces**

## Werkbezoek Wenen

Van 13 tot en met 15 september 2023 hebben gemeenteraadsleden samen met de wethouder en twee woningcorporaties een werkbezoek gebracht aan Wenen om inspiratie op te doen op het gebied van volkshuisvesting. Wenen staat wereldwijd bekend als de meest leefbare stad van de wereld en kent een langjarige traditie op het gebied van volkshuisvesting. Op 12 december 2023 is tijdens een informele raadssessie met een groot deel van de deelnemers aan het werkbezoek gesproken over de inzichten en lessen voor Utrecht naar aanleiding van het werkbezoek.

Wenen laat zien dat voor een betaalbare en leefbare stad het volgende nodig is:

- **Actief grondbeleid en voldoende gemeentelijke middelen** voor betaalbaar wonen zijn een succesfactor om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Met name op eigen grond heb je meer sturingsmogelijkheden die je kunt benutten.
- **Brede rol woningbouwcorporaties**: Het huisvesten en per complex mixen van een grote doelgroep is een succesfactor van Wenen. In Wenen maken huurwoningen hierdoor een groot aandeel van de woning-voorraad uit. De grote doelgroep en huursector zorgt voor minder private huur en matiging koopprijzen en goede leefbaarheid. Dit geeft ook mogelijkheden voor 'wooncarrières' in wooncomplexen.
- **Wooncoöperaties en samenleven**: In Wenen zijn veel wooncoöperaties actief. In veel gevallen wordt de ontwikkeling samen gedaan met ontwikkelaars. In de verschillende complexen en gebieden zijn gemeenschappelijke voorzieningen beschikbaar. Collectieve voorzieningen zorgen voor veel eigenaarschap. Daarnaast wordt er ingezet op 2 jaar community building bij elk nieuw complex (met inzet op gezamenlijke activiteiten en beheer van gezamenlijke ruimte) en zijn er gebouwbeheerders actief. Sociale controle wordt georganiseerd via 'commissies' en aanvragen van toegang tot de gemeenschappelijke ruimtes.
- **Kwaliteit van woningen**: Er is door de stad en *wohnfonds Wien* goed nagedacht over betaalbaarheidscategorieën, woningkwaliteit en plattegronden. SMART-flats bieden compacte appartementen (40-65 m$^2$) met veel functionaliteiten tegen een redelijke huur. Daarnaast wordt gestuurd op gezamenlijke faciliteiten (zoals een grote keuken, washok of klusruimte) en 'flexibele' indeling van appartementen door middel van schuifwanden.






**Afbeelding links: SMART-flats (bron: Sonnwendviertel werkbezoek Wenen)**

**Afbeelding rechts: flexibele indeling (bron: Wohnfonds Wien: sonnwendviertelsubsidised living in a new urban district)**

# Trends en ontwikkelingen

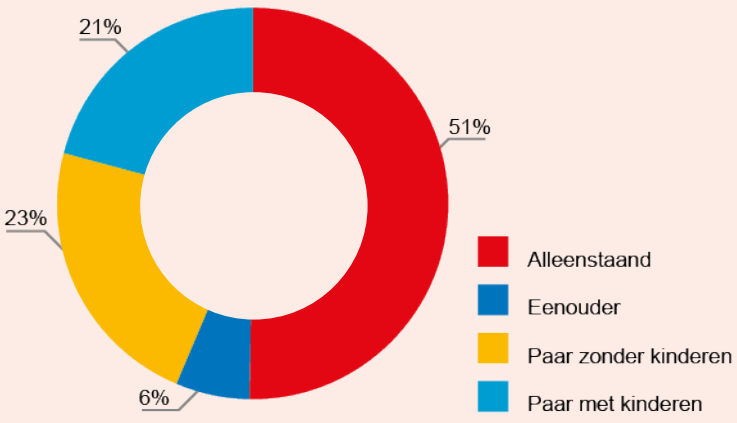
## Demografische ontwikkelingen

### Sterke inwonersgroei in Utrecht

Het aantal inwoners stijgt al jaren. Op 1 januari 2024 telde Utrecht 374.374 inwoners (bron: Utrecht Monitor). Utrecht passeert in 2029 de grens van 400.000 inwoners. In 2040 wonen er naar verwachting circa 473.000 mensen. Dat is een toename van bijna 100.000 inwoners (+26%); een groei van gemiddeld ruim 6.000 inwoners per jaar. Tot 2040 is in alle leeftijdsgroepen een toename te zien. De groep 65-plussers zal procentueel het sterkst groeien: van 11% in 2024 naar 13% in 2040 (bron: Utrecht Monitor). De vergrijzing in Utrecht gaat minder hard dan in de rest van het land. Landelijk ligt het aandeel 65-plussers nu al op 20%; daarmee is en blijft Utrecht naar verwachting een jonge stad. De toename komt met name door het ouder worden van de mensen die al in Utrecht wonen. Van de mensen die zich in Utrecht vestigen is slechts een zeer gering deel 65 jaar of ouder. De vergrijzing in Utrecht gaat minder hard dan in de rest van het land. Ook wat betreft het aantal huishoudens valt de komende decennia een sterke groei te verwachten. Met name het aantal alleenstaande huishoudens zal naar verwachting het sterkst toenemen. Dit hangt sterk samen met de vergrijzing (zie bijlage woonbehoefteonderzoek ABF Research).

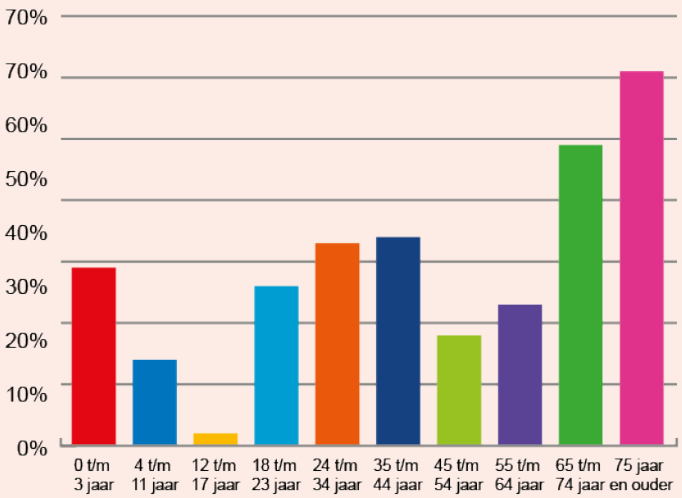
De groei van het aantal inwoners in Utrecht is het gevolg van natuurlijke aanwas (meer geboorte dan sterfte) en een vestigingsoverschot (meer vestiging dan vertrek). De natuurlijke aanwas in Utrecht is relatief hoog vergeleken met andere grote steden in Nederland. Veel studenten en starters op de arbeidsmarkt trekken naar Utrecht voor opleiding en werk. Na de eerste stappen in hun carrière gaan ze samenwonen en verhuizen velen – vaak in het kader van gezinsvorming – naar een ruimere woning in de regio Utrecht of daarbuiten. Dit noemen we de roltrapfunctie van de stad. Het CBS ziet daarbij al meerdere jaren een trend dat mensen steeds vaker de Randstad uit verhuizen, met name mensen van boven de dertig (bron: CBS). Dit zien we ook al langere tijd in Utrecht gebeuren. Onder andere gezinnen met kinderen verhuizen in grotere getale de stad uit dan dat ze naar Utrecht toe verhuizen. Een ruimere woning is voor velen financieel alleen haalbaar op woonplekken buiten de stad. Dat het niet voor iedereen mogelijk is om in Utrecht te wonen, zien we terug in de cijfers over verschillende inkomensgroepen in de stad.

**Huishoudenssamenstelling Utrecht 2024**




Bron: ABF research

**Procentuele toename 2023 - 2040 naar leeftijdsklasse**




Bron: Rapportage Wonen in Utrecht (2023)

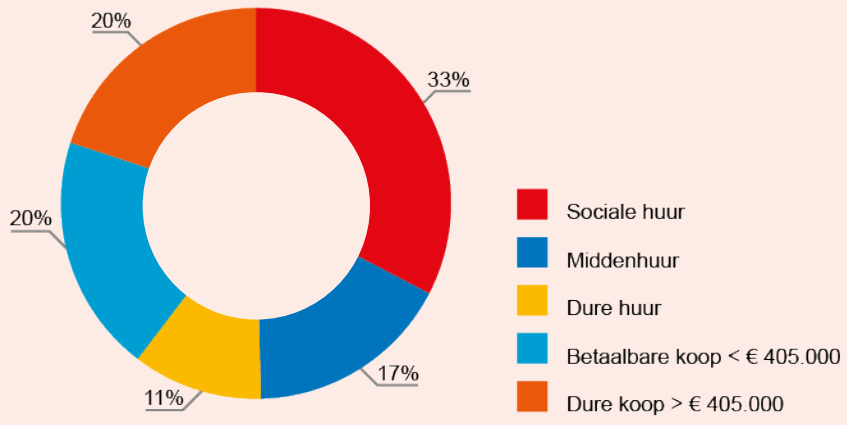
**Meer hoge inkomensgroepen in de stad**
Van de 19.900 huishoudens die er van 2011 tot 2022 in Utrecht bij kwamen, hadden 19.200 huishoudens (96%) een inkomen boven de hoge inkomensgrens (€ 72.000, prijspeil 2022). De groep middeninkomens nam in diezelfde periode in omvang iets toe, maar in aandeel af. De lage inkomensgroep nam zowel af in omvang als aandeel. De afname komt vooral voor rekening van huishoudens jonger dan 27 jaar. Verder zien we dat de verschuiving van huishoudens in de lage- en midden inkomensgroep naar de hoge inkomensgroep het meest zichtbaar is bij gezinnen met kinderen. Het gaat hierbij waarschijnlijk vooral om mensen die in Utrecht een gezin hebben gesticht en in de stad zijn blijven wonen.
In vergelijking met de andere G4-steden wonen in Utrecht meer huishoudens met een hoog inkomen en minder met een laag inkomen (bron: CBS).

## Ontwikkelingen in het wonen

**Groeiende woningbehoefte**
De vraag naar woningen overstijgt al jaren het aanbod, daarnaast hebben mensen moeite om een woning te vinden die past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. De aanvullende woningbouwopgave van 2024 tot 2040 in de regio Utrecht (U10) is berekend op circa 105.000 woningen, waarvan ongeveer de helft in de gemeente Utrecht. Dat zijn zo'n 3.000 nieuwe zelfstandige woningen per jaar. De behoefte tot en met 2030 vraagt om een gemiddeld bouwtempo dat *hoger* ligt dan 3.000 woningen per jaar (zie bijlage woonbehoefteonderzoek ABF Research). Dit is in lijn met eerdere onderzoeken, zoals de cijfers uit de RSU 2040, hoewel de behoefte de afgelopen jaren enigszins is gestegen vanwege sterkere bevolkingsgroei in Nederland. Het bouwen van meer betaalbare woningen die kwalitatief goed zijn, staat echter onder druk. Redenen hiervoor zijn (markt) omstandigheden en het ontbreken van randvoorwaarden, zoals publieke investeringen, stikstof en netcongestie.

De vraag naar betaalbare woningen is groot. Door de gestegen koop- en huurprijzen is het met name voor lage en middeninkomens lastig of zelfs niet haalbaar geworden om een woonplek te vinden in de stad. Het onderzoek geeft aan dat het regionale bouwprogramma voor circa twee derde moet bestaan uit betaalbare woningen en voor de gemeente Utrecht 70% betaalbaar.

**Consumentgericht bouwprogramma t/m 2040**




Bron: ABF research

Ongeveer 75% van de behoefte wordt veroorzaakt door de groei van alleenstaanden en paren zonder kinderen. De overige 25% door gezinnen. Daarmee blijft er enerzijds behoefte aan kleinere woningen en grotere woningen voor gezinnen (zie bijlage woonbehoefteonderzoek ABF Research). De huidige harde plancapaciteit in de MPR 2024 komt op 61% betaalbaar (34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Aanvullend is het aandeel onzelfstandige studenteneenheden 4% van de harde plancapaciteit.

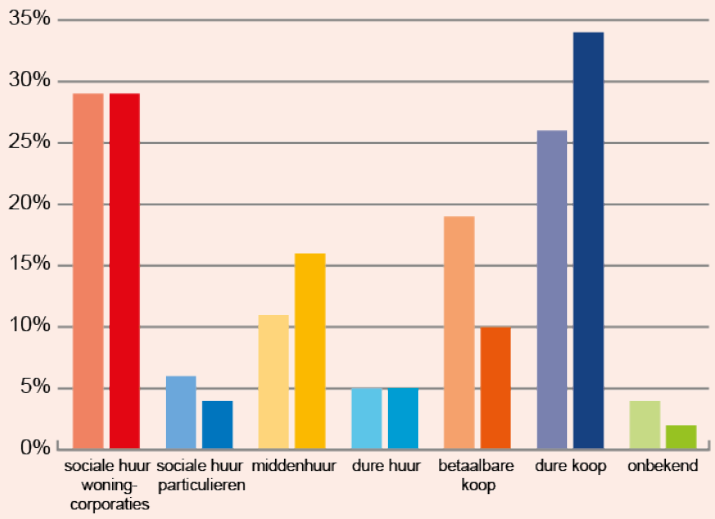
**Passend wonen is moeilijker geworden**

Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. Ouderen blijven in (ruime) eengezinswoningen terwijl ze naar een gelijkvloers appartement zonder tuin willen, (groeiende) gezinnen zitten vast in te kleine starterswoningen en voor afgestudeerde studenten is er geen starterswoning beschikbaar. Ongeveer een vijfde (21%) geeft aan de woning te klein te vinden (bron: Monitor Leefbaarheid). We zien echter dat doorstromen in de praktijk niet gemakkelijk is. Met name ouderen verlaten niet snel hun eengezinswoning voor een woning die beter past bij hun levensfase en zijn het minst geneigd om te verhuizen (slechts 2% wil 'beslist wel' verhuizen). Daarnaast zien we dat huishoudens onder de 35 jaar juist het meest geneigd zijn om te verhuizen (22% wil 'beslist wel' verhuizen). Tot slot zien we in die cijfers dat het aandeel van verhuizingen naar huurwoningen van woningcorporaties vanaf 2012 is afgenomen van 42% naar 18% in 2018. Daarna stabiliseert dat aandeel zich. In die periode is het aandeel verhuizingen naar particuliere huurwoningen juist gestegen: van 26% in 2012 naar 49% in 2021 (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023).
Een mogelijke verklaring hiervoor is dat men voor de particuliere huursector kiest als alternatief voor de koopsector, waar sprake is van flinke prijsstijgingen in deze periode.

**Betaalbare categorieën nemen af**

Utrecht telde op 1 januari 2024 167.123 woningen. Begin 2023 bestond de voorraad voor 44% uit koopwoningen en voor 54% uit huurwoningen. Het aandeel appartementen in de voorraad is 58% (2023); in 2018 was dat 56%.

**Ontwikkelingen in de voorraad 2019 - 2023**




Bron: Rapportage Wonen in Utrecht (2023)

We zien de volgende ontwikkelingen in de samenstelling van de Utrechtse woningvoorraad:

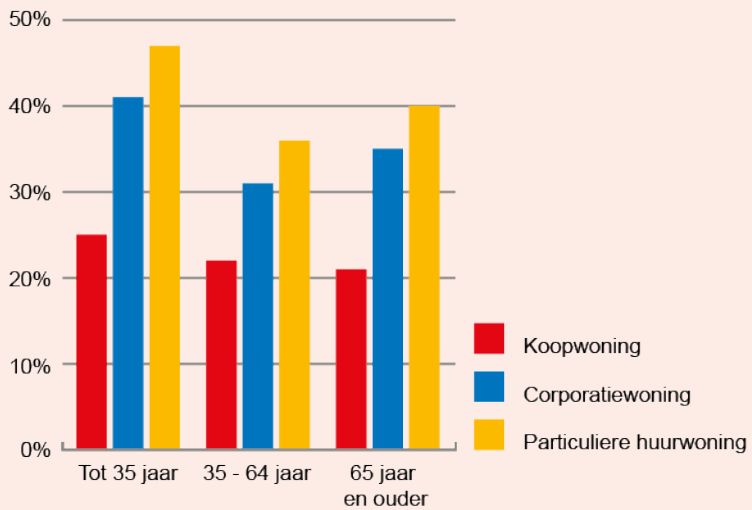
- Het aandeel **sociale huur** nam de afgelopen jaren af van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Hierbinnen is het aandeel sociale huur van de woningcorporaties met 29% stabiel gebleven. De afname van het aandeel sociale huur betreft dus alleen het particuliere deel van de sociale huur.
- Het aandeel **middenhuur** (huurprijs € 808,06 tot € 1.126,90) nam toe van 11% in 2019 naar 16% in 2023. Een van de oorzaken hiervan is dat particuliere verhuurders hogere huren zijn gaan vragen en woningen die eerder onder sociale huur vielen, daardoor verschoven naar middenhuur. Ondanks deze toename, is de totale omvang van het middensegment (betaalbare koop + middenhuur) afgenomen van 30% in 2019 naar 26% in 2023. Dat komt door de afname in het aandeel betaalbare koop (WOZ lager dan € 405.000) van 19% in 2019 naar 10% in 2023.
- Het aandeel **dure koopwoningen** (WOZ hoger dan € 405.000) is gestegen van 29% in 2019 naar 34% in 2023. De gemiddelde koopsom per $m^2$ is toegenomen van € 3.875 in 2019 naar € 5.316 in 2023 (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023).

We zien dat nieuwe woningen gemiddeld steeds kleiner worden in Utrecht. Appartementen worden sinds de eeuwwisseling gemiddeld steeds kleiner en eengezinswoningen steeds groter. Het gemiddelde woonoppervlak is 96 $m^2$ (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023). Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. De effecten op de omvang van het middenhuursegment zijn nog niet te bepalen.

**Hoogste woonlasten in particuliere huur**

De betaalbaarheid van woonlasten wordt vaak uitgedrukt in de woonquote, die aangeeft welk deel van het inkomen besteed wordt aan de kosten van het wonen. De gemiddelde netto woonlasten (dat is inclusief bijkomende woonuitgaven, maar ook een eventuele hypotheekrenteaftrek en huursubsidie) per vierkante meter in Utrecht zijn het hoogst in de particuliere verhuur en deze zijn de laatste jaren gestegen. In algemene zin zien we de afgelopen jaren een dalende trend in de woonquote bij eigenaar-bewoners en een stijging of stabilisatie bij huurders. Jongeren en ouderen in de huursector zitten het vaakst boven de 30% woonquote, in de particuliere huursector is dit het hoogst. Bij koopwoningen is de woonquote gemiddeld lager dan 30% (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023).

**Gemiddelde woonquote naar leeftijdsgroep en eigendomsvorm**




Bron: Rapportage Wonen in Utrecht (2023)

**Groeiende druk op sociale huur**
De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is al langere tijd hetzelfde: 11 jaar. Diverse doelgroepen doen een beroep op dit aanbod. Ook de toenemende vraag naar huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie en andere aandachtsgroepen maakt dat de druk toeneemt. De afgelopen jaren zijn er steeds meer voorrangsregels bijgekomen om tegemoet te komen aan specifieke doelgroepen. Ook neemt het aantal urgenties toe en dit blijft naar verwachting verder toenemen door de aanwijzing van verplichte urgentie-categorieën in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

Het aantal actief woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties op een aangeboden sociale huurwoning stijgt, vooral bij de woningen die verloot worden. De kans dat jongeren – wanneer zij actief reageren op woningen die worden aangeboden op WoningNet – een sociale huurwoning krijgen toegewezen is erg klein; 1% voor mensen van 23 jaar en jonger en 3% voor mensen van 23 tot 34 jaar (zie Monitor Wonen). Dit komt doordat ze weinig inschrijftijd hebben opgebouwd. De slagingskans voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder is 14%, terwijl zij veel minder actief reageren op woningen die worden aangeboden.

In 2023 kwamen per sociale huurwoning die via het lotingmodel op WoningNet werd aangeboden gemiddeld 1.936 reacties. Dat is een toename van 400 reacties ten opzichte van een jaar eerder. De reden voor deze stijging is dat minder woningen zijn aangeboden voor loting en dat er meer jongeren op reageerden. Dat lagere aanbod is het gevolg van een aanpassing in het lokale Utrechtse beleid. Het is ook een indicatie van de grote druk op het betaalbare deel van de woningmarkt; jongeren met weinig wachttijd zien dit als een van de weinige opties om een woning te bemachtigen (bron: Monitor Wonen en Rapportage Wonen in Utrecht 2023).

In het sociale segment zien we in toenemende mate een vraag naar woonplekken voor mensen in een kwetsbare positie en bijzondere doelgroepen. Deze toenemende vraag wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat – zowel vanuit het Rijk als ook lokaal – wordt ingezet op het scheiden van wonen en zorg. Dat komt deels doordat het aandeel 65-plussers in Utrecht stijgt (bron: Utrecht Monitor). Van hen wordt verwacht dat zij langer thuis wonen. In juli 2022 is door het ministerie van VWS het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (de WOZO) gestart met de norm ‘zelf als het kan; thuis als het kan en digitaal als het kan’. Er is een grotere diversiteit onder de groep ouderen, in leeftijd, vitaliteit en wensen voor de woning en woonomgeving. Dit vraagt dan ook om een grotere diversiteit in woningen en woon(zorg)concepten, ook wanneer zij kwetsbaarder worden. Naast ouderen, zien we ook in de GGZ en maatschappelijke opvang / beschermd wonen het streven om mensen zo veel mogelijk de benodigde hulp aan huis te bieden. De taakstelling statushouders vormt een belangrijk deel van de vraag.

**Verdelen van schaarse woonruimte**
Het blijvende dilemma in tijden van schaarste is het evenwichtig verdelen van de beschikbare woonruimte. We moeten niet alleen keuzes maken in de verdeling tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie, maar ook *binnen* de groep van mensen in een kwetsbare positie. Het zijn pijnlijke keuzes; als we meer Utrechters in een kwetsbare positie huisvesten, verkleint dit de kans van regulier woningzoekenden die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op dezelfde sociale huurwoning. En andersom worden de kansen voor inwoners in een kwetsbare positie kleiner en neemt de druk op zorginstellingen en opvang toe wanneer we meer regulier woningzoekenden huisvesten. Het is van belang om voor ogen te houden dat de vraag of iemand een 'regulier woningzoekende' is of niet, kan veranderen. Men kan bijvoorbeeld een baan verliezen of in een scheiding terecht komen, waardoor zijn/haar situatie kwetsbaarder kan worden. En omgekeerd.

Het woningtekort raakt iedereen die een woonplek nodig heeft, maar onvoldoende passende woonplekken voor mensen in een kwetsbare positie is een bron of versneller van veel problemen in het sociaal domein. Zonder woonplek is er geen goede basis om te werken aan herstel. Daarnaast zorgt het niet kunnen uitstromen uit opvang of instelling ervoor dat het leven van statushouders en andere mensen in een kwetsbare positie nog langer 'on hold' staat. Langdurig wachten kan juist leiden tot extra benodigde zorg, opvang, begeleiding en jeugdhulp, met alle financiële gevolgen voor de gemeente van dien.

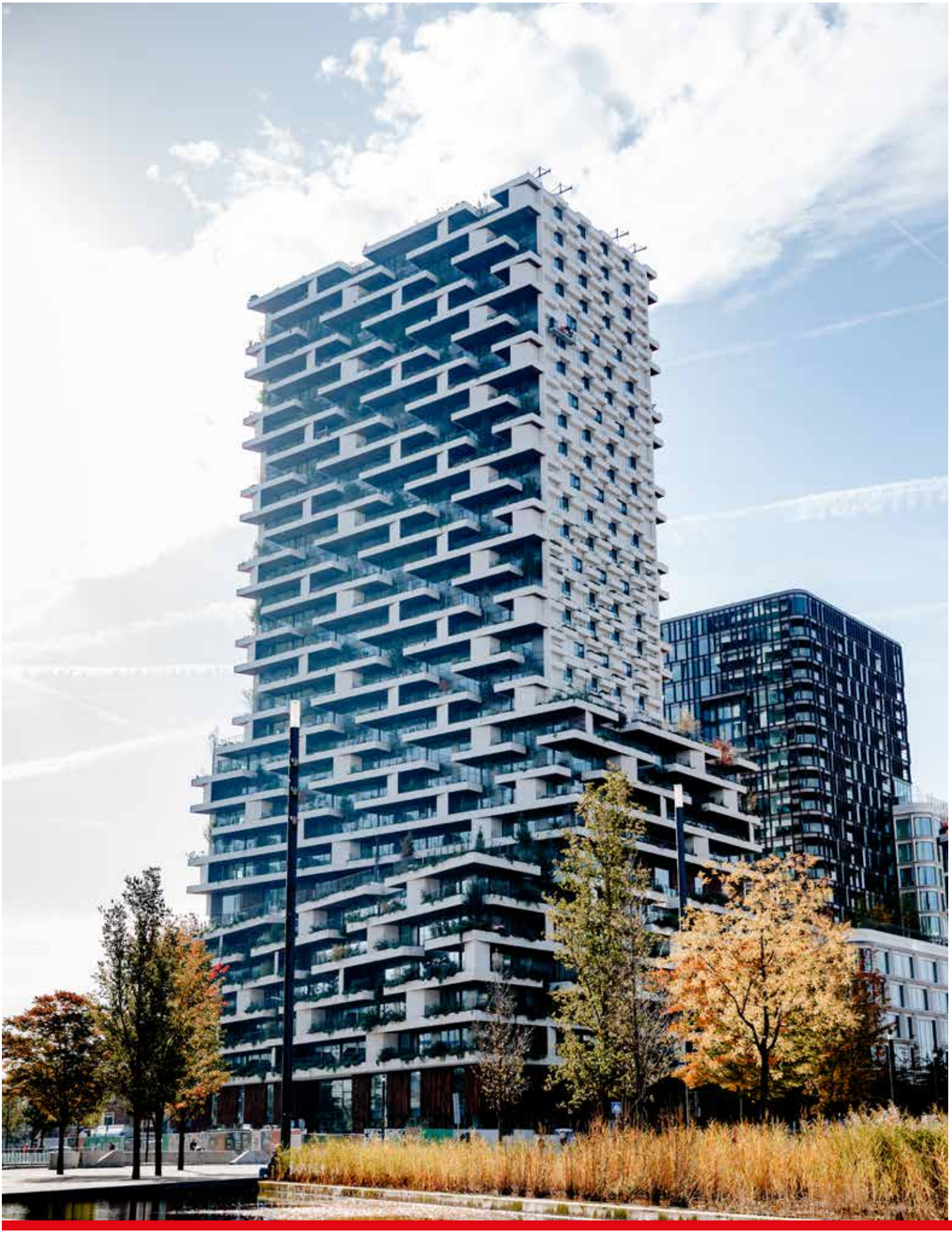


**Positie middeninkomens moeilijker**
De gemiddelde koopsom per vierkante meter steeg van € 3.875 in 2019 naar € 5.316 in 2023. De betaalbaarheid van bestaande koopwoningen verschilt sterk per wijk. Tussen 2009 en 2023 zien we de sterkste procentuele stijging in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten - De Meern, Overvecht, Zuidwest en West. Dit betekent dat grotere betaalbare koopwoningen (woningen met een maximale verkoopprijs tot de betaalbaarheidsgrens van het Rijk, € 405.000 in 2025) voor middeninkomens steeds minder toegankelijk worden. Daardoor zijn ze aangewezen op het particuliere huursegment. In 2023 zien wij dat ook de huurprijzen in de vrije sector zijn gestegen. Net als bij de koopprijzen zien wij in de vrije huursector sterke verschillen per wijk. De binnenstad is het duurst en Leidsche Rijn heeft de laagste huurprijs per vierkante meter (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023). Met de huidige krapte op de woningmarkt is de wens naar woonruimte zo groot dat huurders zich genoodzaakt kunnen voelen slecht verhuurderschap te accepteren, zoals onredelijke huurprijzen, discriminatie en intimidatie (bron: Handhavingsverslag).

**Leefbaarheid en woontevredenheid**
De meeste Utrechters zijn positief over hun woning, gemiddeld beoordelen zij de woning met een 7,4. Huiseigenaren zijn meer tevreden met hun woning dan huurders. 16% vindt dat de woning slecht onderhouden is. Dit is een stijging ten opzichte van 2021 (bron: Monitor Leefbaarheid). Vooral bij woningen in de bestaande voorraad voldoen niet alle woningen aan voorgenoemde randvoorwaarden. Het gaat om vocht en schimmel of loden leidingen, open verbrandingssystemen, afwezigheid van koolstofmonoxide- en rookmelders en gebreken aan de buitenzijde. Zaken die impact hebben op de gezondheid of veiligheid.

We krijgen signalen dat huurders soms te maken hebben met slecht verhuurderschap. Met de komst van de Wet goed verhuurderschap in 2023, handhaven we de norm voor goed verhuurderschap waarmee we misstanden in de huurmarkt kunnen aanpakken.
Mede doordat in het verleden veel woningen in het middensegment zijn opgekocht door investeerders, betalen veel huurders een te hoge huurprijs. Met dank aan de komst van de opkoopbescherming in 2022, zorgden we ervoor dat 60% van de woningen in de eerste vier jaar na aankoop niet zomaar verhuurd mag worden. Daarnaast hanteren we sinds 2020 bij nieuwbouw een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor betaalbare koopwoningen.

De woningbehoefte brengt ook een opgave met zich mee voor voldoende openbare ruimte met bijbehorende voorzieningen. 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. Juist in een verdichtende stad zijn een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en voorzieningenaanbod van belang. Leefbare woonbuurten worden ook gecreëerd door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en versterken. Wij zien echter dat bepaalde wijken in de stad kampen met grootstedelijke problematiek zoals een relatief hoge werkloosheid en een relatief hoog aantal ondervonden veiligheidsdelicten. Dat vertaalt zich ook in verschillen tussen buurten en tussen groepen (bron: Scheidslijnenrapport).



# A2. Doelstellingen

In aansluiting op de hiervoor genoemde ontwikkelingen, kent deze beleidsnota **drie doelstellingen voor de periode 2025–2030**. Met deze doelstellingen dragen we bij aan de langetermijndoelstelling ‘Ontwikkelen en wonen voor iedereen’ (Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen) en het bijbehorende programma uit de begroting. En draagt bij aan de visie op wonen die is ingebed in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040).

## Doelstelling 1

## In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht

Wij realiseren ons dat het de komende jaren niet gaat lukken om de schaarste substantieel terug te dringen. Wat wij wel kunnen doen is scherpere keuzes maken om de woning-voorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en behouden. Om zoveel mogelijk een stad voor iedereen te kunnen zijn, richten we ons primair op het toevoegen van betaalbare woonplekken voor mensen met lage en middeninkomens, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven het hoofd hebben. Voor hen zijn de gevolgen van de schaarste het grootst.

a. We houden **het bouwtempo van 3.000 zelfstandige woningen per jaar op peil**. Als we kansen zien om meer te bouwen, pakken we die omdat onderzoek laat zien dat de behoefte de komende jaren groter is. Tegelijkertijd leert de realiteit ons dat we geen garantie kunnen bieden op woningbouwaantallen. Daar waar Utrecht groeit door te verdichten, houden we de stad leefbaar door onder andere voldoende groen en voorzieningen toe te voegen.
b. De sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren onvoldoende meegegroeid met de groei van de stad. Daarnaast is ook het middensegment gedaald. Om een stad voor iedereen te kunnen blijven, willen we dat de Utrechtse woningvoorraad in 2040 voor 60% bestaat uit betaalbare woningen (35% sociale huur en 25% middensegment). Om er in 2040 voor te zorgen dat er meer mensen zijn die kans maken op het vinden van een betaalbare woning, moeten we de komende jaren veel betaalbare woningen programmeren. **We streven naar een bouwprogramma dat voor 75% uit betaalbare woningen bestaat**.
c. **We werken samen met corporaties aan duurzame groei van de corporatie-voorraad.** Vanwege de langjarige maatschappelijke doelstelling en verbondenheid aan de stad, zien we hen als belangrijkste partij voor het realiseren van meer betaalbare woonruimte.
d. In het middensegment is er onvoldoende aanbod in zowel middenhuur als betaalbare koop. We **stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens. De focus ligt daarbij op middenhuur** (streven is 25%) ten opzichte van betaalbare koop (10%), omdat we middenhuur langjarig kunnen borgen en het een brede groep middeninkomens bedient.
e. Er staan al **167.000 woningen in de stad**. We willen dat deze **beter worden benut**.

## Doelstelling 2

# In 2030 wonen meer Utrechters passend

De opgave is niet alleen om *meer* woonplekken te creëren, maar ook te zorgen dat meer Utrechters wonen in een huis dat *past* bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte.

a. Het blijvende dilemma in tijden van schaarste is het evenwichtig verdelen van de beschikbare woonruimte. We moeten niet alleen keuzes maken in de verdeling tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie, maar ook *binnen* groepen woningzoekenden en *binnen* de groep van mensen in een kwetsbare positie. Het zijn pijnlijke keuzes; als we meer Utrechters in een kwetsbare positie huisvesten, verkleint dit de kans van regulier woningzoekenden die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op dezelfde sociale huurwoning. En andersom worden de kansen voor inwoners in een kwetsbare positie kleiner en neemt de druk op zorginstellingen en opvang toe wanneer we meer regulier woningzoekenden huisvesten. Doordat er de afgelopen jaren voorrangsregels zijn bijgekomen, is de slagingskans voor sommige groepen kleiner geworden. **We werken daarom aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen**.
b. Het niet hebben van een passende woonplek is voor mensen in een kwetsbare positie het meest ingrijpend. Ook is het een bron of versneller van veel problemen in het sociaal domein. We sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie. Vanuit het leidende principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ kiezen we ervoor om **extra aandacht te geven aan het realiseren van meer woonplekken voor deze mensen**. Ook als dit soms conflicteert met de woonwensen van andere woning-zoekenden.
c. We **stimuleren de ontwikkeling van passende woningen en woonconcepten voor specifieke aandachtsgroepen**, omdat zij (vaak) specifieke woonwensen hebben. Denk bijvoorbeeld aan ouderen, studenten, mensen met een beperking en mensen die graag meer zelf invulling willen geven aan de manier waarop zij willen wonen en samenleven.
d. Om te zorgen dat middeninkomens meer kans maken op het vinden van een betaalbare woning in de stad, zetten we in op het **toewijzen van betaalbare woningen aan middeninkomens**.
e. **We bevorderen doorstroming**. Met doorstroming dragen we bij aan zowel passend als betaalbaar wonen. We zien echter dat doorstromen in de praktijk niet gemakkelijk is. Om onze inwoners te stimuleren door te stromen naar een passende woning zetten we in op een samenhangend pakket van verschillende typen maatregelen.
f. **We bieden ruimte aan collectieve woonvormen**. Door de verbondenheid die de bewoners vaak voelen met elkaar en hun omgeving, draagt het stimuleren van collectieve wooninitiatieven bij aan de veerkracht van onze wijken.

## Doelstelling 3

# In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt

We willen dat iedereen in een woning woont waarvan de basis op orde is. Maar leefbaar wonen gaat over meer dan de woning. Het gaat ook om een prettige, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. En waar ruimte is voor gemeenschapsvorming en ontmoeting.
We willen dus – naast de woning op orde – dat Utrechtse woonbuurten leefbaar zijn en blijven.

a. **We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden** door op te treden tegen misstanden, door te handhaven op betaalbare huur en door de stem van de woningzoekende te horen.
b. Met verschillende acties versterken we de kwaliteit, leefbaarheid en gemeenschapskracht van de stad. **Zo werken we aan gemengde en leefbare wijken.** Dit doen we onder andere door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en te versterken. Daarmee dragen we bij aan Utrecht als ongedeelde stad.
c. **We werken aan toekomstbestendige woningen** door eraan bij te dragen dat ze veilig, gezond en duurzaam/energie-efficiënt zijn. Met name bij woningen in de bestaande voorraad voldoen niet alle woningen aan deze randvoorwaarden.
d. **We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners**, zodat zij beter weten waar ze het aanbod van betaalbare woningen kunnen vinden, wat hun rechten zijn als huurder of hoe het systeem van woonruimteverdeling werkt. Inwoners zien bij de gemeente door de bomen het bos niet meer vanwege de vele loketten.



# Leidende principes

In ons beleid hanteren we een aantal leidende principes:

1. **Ongelijk investeren voor gelijke kansen**
   In ons beleid houden we rekening met iedereen, maar kiezen ervoor om extra ons best te doen voor díe groepen mensen die zonder hulp eigenlijk niet aan een woning komen en die de gevolgen van het woningtekort het hardst voelen: mensen die momenteel geen dak boven het hoofd hebben, mensen met lagere inkomens en mensen in een kwetsbare positie. Want iedereen heeft evenveel recht op een woonplek. Dat doen we niet alleen omdat de gevolgen van het niet hebben van een dak boven het hoofd voor deze mensen extra ingrijpend zijn, maar ook omdat we simpelweg niet alles voor iedereen kunnen doen. Ruimte en middelen zijn schaars.

2. **De beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan**
   Hoewel we ambitieus zijn op het gebied van wonen, zien we dat de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting tijd nodig heeft en dat we daar al onze partners voor nodig hebben. Als gemeente hebben we beperkte invloed op mogelijke veranderingen op het gebied van wonen. Samenwerken is daarom een belangrijke voorwaarde. Niet alleen met partners in de stad, maar ook met woningzoekenden. Als gemeente stellen we kaders voor samenwerking en sturen daar samen op.

3. **Ruimte om te onderzoeken en te experimenteren**
   Met de schaarste in het woningaanbod, is het van belang dat we op zoveel mogelijk manieren proberen om meer woonplekken te realiseren. We willen daarom ruimte bieden om te kunnen onderzoeken en experimenteren. Ruimte om nieuwe concepten, initiatieven, samenwerkingsvormen en effectieve oplossingen te verkennen en om pilots uit te zetten.

4. **We werken wijkgericht**
   Utrecht is een stad met een grote diversiteit aan woonmilieus die de gemeente wil behouden en versterken. Ook de veelkleurigheid van Utrecht koestert de gemeente; wijken en bewoners mogen (blijven) verschillen en hun eigen identiteit hebben. Zolang er maar sprake blijft van gelijke kansen voor iedereen en segregatie en sociale en ruimtelijke barrières zoveel mogelijk worden voorkomen. Dat betekent dat we wijkgericht willen sturen op onze opgaven.

# B Opgave



# B1. Opgave

## Doelstelling 1

## In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht

Zo werken we aan deze doelstelling:

A. We houden het bouwtempo van 3.000 zelfstandige woningen per jaar op peil.
B. Nieuwe woningen moeten vooral betaalbaar zijn.
C. We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad.
D. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens.
E. We benutten de bestaande woningvoorraad beter.

### A. We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil

In de regionale U10-woondeal maakten U10-gemeenten afspraken met het Rijk, de provincie en woningbouwcorporaties over het toevoegen van 61.000 woningen in de regio Utrecht van 2022 tot en met 2030, waarvan ruim 33.000 woningen in de gemeente Utrecht. Van 2020 tot 2024 zijn in Utrecht circa 12.000 woningen opgeleverd, gemiddeld zo'n 3.000 woningen per jaar. Om het woningtekort in te lopen, blijven we ons maximaal inzetten om dit bouwtempo minimaal op peil te houden. Als we kansen zien om meer te bouwen, pakken we die omdat onderzoek laat zien dat de behoefte de komende jaren groter is. Tegelijkertijd leert de realiteit ons dat we geen garantie kunnen bieden op woningbouwaantallen. Een ander belangrijk aandachtspunt, zoals ook gesteld in de RSU, is dat woningaantallen altijd een ruimtelijk effect hebben en dat we willen dat onze stad in balans groeit. Dit betekent dat daar waar Utrecht groeit door te verdichten, de stad leefbaar blijft door onder andere voldoende groen en voorzieningen toe te voegen. Juist in een verdichtende stad zijn een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en voorzieningenaanbod van belang. Zo kan Utrecht een aantrekkelijke stad blijven om te wonen, werken en verblijven. In de RSU hebben we kwantitatieve uitgangspunten hiervoor opgenomen.

- **Door te werken aan een goed gevulde planvoorraad**: Om het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar ook op termijn goed op peil te houden, is een continue stroom aan nieuwe plannen en vastgestelde (omgevings)plannen noodzakelijk. In 2024 is het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) aangepast om bij te dragen aan versnelling van woningbouwplannen. Tot en met 2030 is de planvoorraad voldoende gevuld. De kaart op bladzijde 33 geeft de harde plancapaciteit in Utrecht weer. Voor de lange termijn moeten plannen worden toegevoegd en op tijd 'hard' worden gemaakt. We werken ruimtelijk beleid uit, zodat we voldoende planvoorraad hebben om 3.000 woningen per jaar mogelijk te maken. We blijven streven naar 130% planvoorraad ten opzichte van de behoefte. De planvoorraad monitoren we via het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). Om voldoende zicht te houden op gerealiseerde woningen, maken we jaarlijks een overzicht van opgeleverde woningen en segmentering.

- **Door afgewogen actief grondbeleid te voeren**: Met de beleidsnota Grondbeleid 2024 is een koerswijziging ingezet naar afgewogen actief grondbeleid. De koerswijziging betekent eerder en vaker inzet van actief instrumentarium binnen de gereedschapskist van het grondbeleid. Meer dan in het verleden voeren we dit beleid, als dat helpt om de bouw van betaalbare woningen te faciliteren en het bijdraagt aan de brede doelstelling van de RSU 2040. Voorbeelden van instrumenten zijn het doen van minnelijke anticiperende en strategische verwervingen en het (eerder) vestigen van voorkeursrechten. Daarnaast blijven we lobbyen bij het Rijk om de gereedschapskist verder aan te vullen en betaalbare woningbouw te versnellen. Dat gaat bijvoorbeeld om een bouwplicht, planbatenheffing en wijziging van de inbrengwaarde (bron: beleidsnota Grondbeleid 2024).

- **Door te blijven samenwerken**: Als gemeente bouwen we niet zelf. Een goede samenwerking met partijen die woningen bouwen – woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en bouwers – is dan ook essentieel om de woningbouw in Utrecht én in de regio op gang te houden. De woningmarkt is in Utrecht verbonden met omliggende gemeenten en provincies. Als stad zetten we in op regionale afstemming en afspraken in U10- en provinciaal verband. Samen willen we zorgen voor een passend en betaalbaar woningaanbod in de gehele regio. Dit streven hebben wij vastgelegd in de gezamenlijke U10-woondeal en Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP).

  We zetten de samenwerking met het Rijk, de regio, provincie, woningcorporaties en marktpartijen uit de U10-woondeal 2023 dan ook voort. Dat doen we onder andere in netwerken zoals het DNU, de regionale woondeal-realisatietafel en het landelijke Holland Metropole netwerk. We maken afspraken over de woningbouw in de regio, monitoren de voortgang en lossen met elkaar issues op die het bouwtempo belemmeren, zoals beperkte financiële middelen vanuit het Rijk, beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten, lange procedures van de Raad van State, netcongestie, en tegenstrijdige regelgeving bij Rijk en provincie.



- Daarnaast zijn er arbeidskrachten nodig om woningen te bouwen en om bestaande woningen te verduurzamen of aan te passen. Met de Beleidsnota Arbeidsmarkt zet de gemeente in op een weerbare en wendbare Utrechtse arbeidsmarkt, om maatschappelijke transities te realiseren. Dit beleid richt zich op díe sectoren, die cruciaal zijn voor het realiseren hiervan, zoals bouw, techniek, energietransitie en circulair.

  Ook houden we vast aan de principes voor samenwerking die wij met onze partners in 2019 hebben vastgelegd in het Stadsakkoord Wonen.

### Samenwerking met partners in de stad

In het Stadsakkoord Wonen uit 2019 hebben we de principes voor samenwerking met marktpartijen vastgelegd. Aan deze principes houden we vast:

1. We streven naar afspraken die een zo concreet mogelijke bijdrage leveren aan een woningmarkt in balans en gezond stedelijk leven voor iedereen.
2. We gaan uit van wederkerigheid: we hebben elkaar nodig om de afspraken te realiseren. Iedere partner levert een bij hem/haar passende en actieve bijdrage.
3. We zijn transparant in onze belangen en uitgangspunten en hebben respect voor elkaars rol, bevoegdheden en financiële mogelijkheden.
4. We gaan onconventioneler en creatiever samenwerken en staan open voor pilots. Hierbij mogen we fouten maken. We evalueren en delen onze ervaringen. We focussen niet alleen op de grote opgaven, maar hebben ook oog voor de kleinere projecten. Deze kunnen als voorbeeld of pilot dienen voor grotere ontwikkelingen.
5. We werken samen met bewoners vanaf de start van het project. Hierbij sluiten we aan bij de vernieuwing van het participatiebeleid.
6. Onze samenwerking is niet vrijblijvend, we houden ons aan de afspraken en spreken elkaar aan als dit niet zo is.

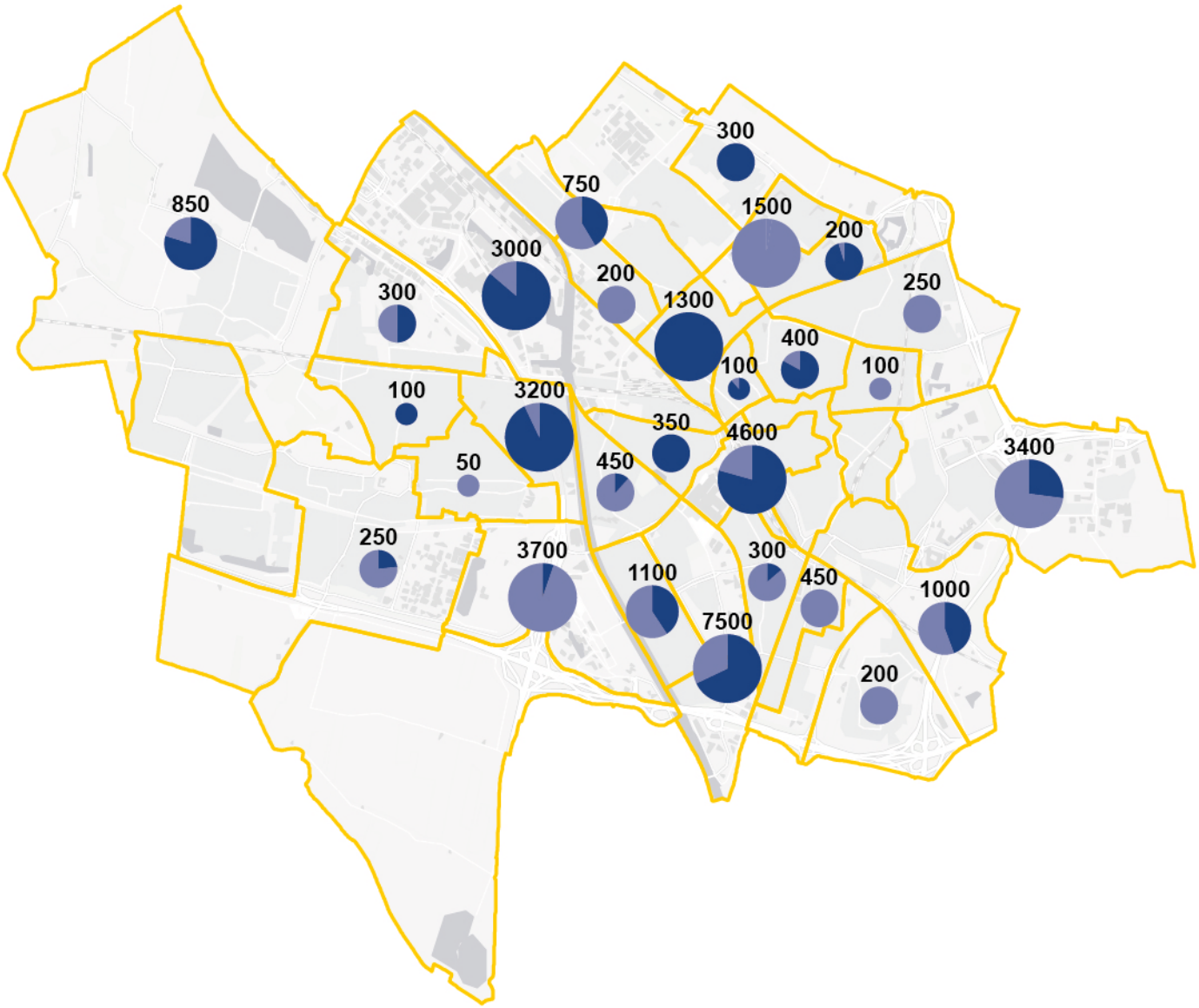
Ondanks de verschillende wensen en belangen die partijen in een project hebben, gaan we voor de gezamenlijke opgave en doen wat nodig is om vertraging te voorkomen. We hechten belang aan helderheid in de niveaus waarop wij effectief kunnen escaleren binnen de verschillende organisaties. Medewerkers werken met mandaat (politieke besluitvorming valt hier buiten). Escalaties en uitloop in de vastgestelde planning kaarten we samen aan. Wij zorgen er dan direct voor dat er tijd vrijgemaakt wordt voor overleg. Betrokken partijen moeten het initiatief kunnen nemen om te escaleren en stellen elkaar daarvan op de hoogte. We werken zo veel mogelijk met dezelfde/vaste teams. We hanteren vier escalatieniveaus:

1. Projectmanager markt – Projectmanager gemeente
2. Afdelingsmanager markt – Gebiedscoördinator gemeente
3. Directeur markt – Hoofd gebiedsontwikkeling gemeente / Directeur gebiedsontwikkeling gemeente
4. Directeur markt – Wethouder

- **Door van tijdelijk naar versneld te gaan:** In 2024 hebben we 471 tijdelijke woningen in de sociale sector opgeleverd op de locaties aan de Pagelaan, ‘t Goylaan en het Befu-terrein. Daarnaast zijn er nog 612 tijdelijke woningen in ontwikkeling op de locaties Tussen de Rails en Wetering Zuid en hebben we nog drie locaties in de planvorming. Daarmee verwachten we in de periode 2024-2027 in totaal circa 1.500 tijdelijke woningen te realiseren. Geschikte doelgroepen voor deze woningen zijn onder andere jongeren, studenten en aandachtsgroepen. De locaties in Utrecht waar tijdelijk wonen mogelijk is, hebben we dan benut. We schakelen daarom over van tijdelijke naar permanente woningbouw. De lessen uit tijdelijk wonen nemen we mee om permanente nieuwbouw te versnellen. In 2025 zal hiervoor een pilot worden uitgewerkt. Denk hierbij aan modulair bouwen, minimale eisen, kwaliteitsniveau en de samenwerking met partijen. Waar zich echter kansen voor tijdelijke woningen – op kleine schaal en/of in bestaand vastgoed – voordoen, bekijken we of maatwerk mogelijk is. Daarbij heeft het onze voorkeur om op deze locaties woningen van permanente kwaliteit te realiseren samen met de woningcorporaties.



# Plancapaciteit




**Plancapaciteit**

- Hard conform ABF definitie
- Aanvullend hard conform definitie gemeente Utrecht

**Hoeveelheid woningen**

>1200

50

***Toelichting***

*Genoemde aantallen zijn afgerond en veelal een optelling van verschillende deelontwikkelingen in dezelfde buurt. Niet alle plannen zijn genoemd. Een aantal kleinere plannen zijn wegelaten vanwege de leesbaarheid. De zachte potentiële plancapaciteit tot 2040 is niet weergegeven. Deze bedraagt in 2025 tussen 20.000 – 30.000 woningen. Een actueel overzicht van de totale plancapaciteit wordt bijgehouden via het Meerjaren Perspectief Ruimte.*

## B. Nieuwe woningen moeten vooral betaalbaar zijn

De sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren onvoldoende meegegroeid met de groei van de stad. Daarnaast is ook het middensegment gekrompen. Om een stad voor iedereen te kunnen zijn, bestendigen we de ambitie om de Utrechtse woningvoorraad in 2040 voor 60% uit betaalbare woningen (35% sociale huur + 25% middensegment) te laten bestaan. Dit is een ambitieus doel, waarmee we bijdragen aan een gemengde woningvoorraad en Utrecht als ongedeelde stad. We moeten daarom de komende jaren veel betaalbare woningen programmeren.

- **Door te streven naar 75% betaalbare woningen in de nieuwbouw**:
  Om het doel van 60% betaalbare woningen in 2040 te halen, blijven we de komende jaren in bouwprojecten naar een bouwprogramma streven dat voor 75% bestaat uit betaalbare woningen (40% sociale huur + 35% middensegment).
  Binnen de 35% middensegment streven we naar *minimaal* 25% middenhuur en *maximaal* 10% betaalbare koop in de stadsbrede bouwprogrammering.

- **Door wijkgericht flexibiliteit te bieden, met heldere ondergrenzen**:
  We realiseren ons dat het hanteren van hoge ambities door de huidige marktomstandigheden niet altijd makkelijk is. We hebben in de Utrechtse Aanpak gezien dat specifieke maatregelen per project kunnen helpen bij het hooghouden van het bouwtempo. Om meer helderheid te geven over hoe die maatregelen ingezet kunnen worden, gaan we de Utrechtse Aanpak doorontwikkelen naar een instrument dat hierop antwoord moet geven aan de voorkant van het gebiedsontwikkelingsproces. Dit vraagt iets van álle beleidsterreinen, en kunnen we niet uitsluitend vanuit het woonbeleid oplossen. We willen toewerken naar een situatie waar naast een beleidsambitie ook helder een ondergrens is geformuleerd. Dit in samenhang met de Nota van Uitgangspunten (NvU) uit het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) waarin de integrale afweging aan de voorkant wordt gemaakt per locatie.

- **Door een afwegingskader voor betaalbaar wonen te introduceren**:
  We streven naar 75% betaalbaarheid in de bouwprogramma's. Dat is de basis. Om zo veel mogelijk betaalbare woningen van voldoende kwaliteit te realiseren in het tempo waar we naar streven, zetten we in deze beleidsnota een eerste stap om af te kunnen wijken van deze ambitie met een 'afwegingskader betaalbaar wonen'.
  Het afwegingskader geeft helderheid over de mogelijkheden om af te wijken van betaalbaarheidseisen aan het woonprogramma (het afwegingskader is opgenomen in het hoofdstuk Wijkgericht werken). Waar mogelijk compenseren we dat bij andere projecten. Om een goede basiskwaliteit te borgen, hanteren we ondergrenzen voor betaalbaarheid en oppervlaktes. De realiteit zal zijn dat er regelmatig afgeweken zal worden met dit kader. Het heeft onze voorkeur dat dit dan weloverwogen aan de voorkant van een ontwikkeling gebeurt, in plaats van aan het einde. Aan de start van het project kunnen we bij afwijken beter een basiskwaliteit in het woonprogramma borgen. We respecteren bestaande afspraken. Het afwegingskader geldt voor nieuwe projecten waar nog geen bestuurlijke afspraak over is gemaakt. We onderzoeken in 2025 of een vereveningsfonds een plek kan krijgen in het afwegingskader zodat we voortgang kunnen houden in projecten, maar ook de ambitie van voldoende betaalbare woningen kunnen realiseren. Een vereveningsfonds maakt het mogelijk dat projecten tot 60 woningen die niet kunnen voldoen aan de betaalbaarheidseisen, financieel bijdragen aan betaalbare woningbouw elders in de stad. Implementatie is afhankelijk van het onderzoek en nadere besluitvorming.

- **Door te streven naar een passend en betaalbaar woningaanbod in de hele regio**: De woningmarkt is in Utrecht verbonden met omliggende gemeenten en provincies. Als stad zetten we in op regionale afstemming en afspraken in U10- en provinciaal verband. Het streven naar een passend en betaalbaar woningaanbod in de hele regio hebben wij vastgelegd in de gezamenlijke de U10-woondeal en Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP). Alle gemeenten hebben in 2024 bekrachtigd dat er gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad en 2/3e betaalbaarheid in de nieuwbouw-productie. Jaarlijks bespreken we met de gemeenten de voortgang en delen we kennis om betaalbare woningbouw te versnellen en op elkaar af te stemmen. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting gaan het Rijk en provincies sturen op betaalbaarheid, zowel op regionaal als gemeentelijk niveau. Afhankelijk van de definitieve wet, het bijbehorende Besluit kwaliteit leefomgeving en de regionale afstemming over betaalbaarheid, wordt bepaald of lokale betaalbaarheidspercentages aangepast moeten worden.



## C. We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad

Vanwege de langjarige maatschappelijke doelstelling en verbondenheid aan de stad, zien we corporaties als belangrijkste partij voor het realiseren van meer betaalbare woonruimte. Ons uitgangspunt is daarom: sociale huur is corporatiehuur. Een belangrijke opgave, want de voorraad sociale huurwoningen is de afgelopen jaren niet meegegroeid met de stijgende vraag. In 2023 was 33% van de totale woningvoorraad sociale huur: 29% corporatiebezit en 4% particuliere sociale huur. Wij willen dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, waarvan minstens 70% tot de kernvoorraad behoort.

- **Door corporaties meer in positie te brengen**: We willen corporaties nog meer in positie brengen om meer betaalbare woonruimte in Utrecht te kunnen realiseren en wederkerige afspraken maken om dit te doen. We gebruiken hiervoor de samenwerkingsafspraken, maar sluiten ook een nieuw akkoord waarin we vastleggen hoe we samen zorgen voor meer woningen. Bij eigen grondposities betekent dit dat we in samenwerking met corporaties de planontwikkeling vormgeven. Bij woningbouwontwikkelingen op gronden in bezit van derden streven we ernaar dit uitgangspunt in overeenkomsten vast te leggen. Bij deze projecten verwachten we van projectontwikkelaars dat zij in een vroeg stadium een intentieovereenkomst sluiten met een corporatie over de verhuur van sociale huurwoningen. Alleen als een woningcorporatie de woningen bij een woningbouwproject echt niet kan of wil exploiteren, staan we een uitzondering toe. We maken dan wel afspraken met de ontwikkelende partij over een minimale kwaliteit van de woning en de instand-houdingstermijn. Ook gaan we met de ontwikkelende partij in gesprek over de te huisvesten doelgroep en sturen we op minimaal 70% kernvoorraad in de plannen. Wat betreft de instandhoudingstermijn, sluiten we ons aan bij de definitie voor sociale huur die door het Rijk wordt vastgelegd, waarin is bepaald dat de instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar is. Voor wat betreft de woningkwaliteit hanteren we voor sociale huurwoningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen een minimumoppervlak van 50 $m^2$ GBO. In bestaand hoogstedelijk gebied geldt een eis van minimaal 40 $m^2$ GBO. Voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen geldt geen minimumeis van de oppervlakte, maar bekijken we per project wat er vanuit de doelgroep passend is.

- **Door afspraken te maken over de netto groei van de sociale voorraad**:
  We spreken een jaarlijkse netto groei af met de corporaties. Een afspraak die een substantiële bijdrage levert aan onze ambitie, maar tegelijkertijd ook realistisch is. De jaarlijkse voorraad sociale huurwoningen fluctueert in de opleveringen en de onttrekkingen. Om netto groei te realiseren is het van belang dat we niet alleen kijken naar het huidige jaar, maar daar sturen waar we impact kunnen maken. Daarom bepalen we deze netto groei jaarlijks met de corporaties op basis van meerjarige verwachtingen. We maken ook onderscheid tussen woningtypologie en segmentering binnen de sociale voorraad. Dat kan concreet betekenen dat een toename in het aanbod van woonplekken voor studenten geen automatische compensatie is voor een afname in het andere deel van de sociale voorraad. Wanneer meer dan het gezamenlijk afgesproken jaardoel van de netto groei in het afgelopen jaar is behaald, bieden wij de corporaties meer ruimte voor verkoop en liberalisatie in het gesprek over het jaardoel voor het nieuwe jaar. Bij dat gesprek betrekken we ook de prognoses voor toevoegingen en onttrekkingen voor dat komende jaar. Als het gestelde jaardoel in het afgelopen jaar *niet* is gerealiseerd *en/of* als de prognoses voor de komende periode niet op een gewenste groei

duiden, zullen we in het volgende jaar scherper omgaan met het behoud van de sociale voorraad. Dat kan betekenen: tijdelijk geen (of minder) liberalisering, verkoop of minder sloop. Aandachtspunt daarbij is dat sloop in de meeste gevallen een voorloper is van verdichting. In een jaar minder sloop toestaan kan betekenen dat er in een later stadium een stuk productie wegvalt, dat heeft weer invloed op de netto groei. Dit wordt meegenomen in de afweging.

- **Door corporaties te stimuleren meer te doen in de middenhuur**:
  Naast de nadrukkelijke voorkeur dat sociale huur door corporaties wordt ontwikkeld, zien we in de toekomst ook kansen voor corporaties om meer te doen in de middenhuur. Het Rijk heeft samen met andere landen de Europese Commissie verzocht om de staatssteunregels voor betaalbare woningen aan te passen. Wanneer de randvoorwaarden op orde zijn, maken we met corporaties afspraken over het oppakken van een deel van de (lage) middenhuur. Tot die tijd stimuleren we corporaties hun vrije toewijzingsruimte met name op grotere huishoudens met een laag middeninkomen te richten. Daarnaast kijken we met corporaties of ze nu al middenhuurwoningen kunnen realiseren, mits zij de financiële capaciteit hebben. Samen met anderen blijven we lobbyen bij het Rijk en/of de Europese Commissie voor geborgde leningen voor niet-DAEB investeringen in de middenhuur

- **Door met corporaties samen te werken**: Onderzoeken laten zien dat het duurzame prestatiemodel van corporaties onder druk staat (bron: onderzoek ORTEC, 2023). Dit betekent dat corporaties op de langere termijn onvoldoende middelen hebben om de volledige opgave in onze stad te financieren. We werken daarom met corporaties samen om de totale opgave zo efficiënt mogelijk te realiseren en maken hier afspraken over. Daarnaast blijven we bij het Rijk lobbyen voor meer investeringscapaciteit voor corporaties zodat meer woningen gerealiseerd en behouden kunnen worden. Met name het afschaffen van de Vennootschapsbelasting, ATAD-regelgeving en het verhogen van het borgingsplafond kan corporaties in de toekomst financiële ruimte geven.



## D. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens

In het middensegment is er onvoldoende aanbod in zowel middenhuur als betaalbare koop. We zien dat mensen met een middeninkomen, ondanks de komst van de Wet betaalbare huur, nog steeds moeite hebben 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.

### Wet betaalbare huur in relatie tot maximale hoogte van huurprijzen

Sinds eind 2017 hebben we het Actieplan middenhuur gebruikt om te sturen op de prijs en oppervlakte van middenhuurwoningen. Belangrijk onderdeel hiervan is een tabel per zone met $m^2$ en de maximale huurprijs die bij elk metrage mag worden gevraagd. Dit gaf een belangrijke prikkel aan ontwikkelaars om groter te bouwen. Met de Wet betaalbare huur wordt de gereguleerde huur uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment. Dit betekent onder andere: woningen met ten minste 144 en maximaal 186 woningwaarderingsstelsel (WWS-)punten behoren automatisch tot de middenhuur.

Een woning met meer dan 186 WWS-punten behoort tot de middenhuur als de kale huurprijs ligt tussen de € 900,07 en € 1.184,82 (prijspeil 2025) per maand (exclusief nieuwbouwtoeslag). De jaarlijkse huurprijsstijging is maximaal CAO-loonontwikkeling + 1,0 procentpunt. De WWS-puntentabel wordt jaarlijks met Consumenten PrijsIndex (CPI) geïndexeerd. De toewijzing van middenhuur is vastgelegd in de Huisvestingsverordening.

> “De waardevolle hardwerkende Utrechter met een middeninkomen wordt de stad uit gejaagd omdat er te weinig woningen zijn.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Met focus op 25% middenhuur**: Binnen het streven naar 35% middensegment in nieuwbouw, willen we *minimaal* 25% middenhuur in de stadsbrede bouwprogrammering en *maximaal* 10% betaalbare koop. We focussen op middenhuur omdat we dit langjarig kunnen borgen en het een brede groep middeninkomens bedient. De maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) wordt voornamelijk bepaald door het energielabel, de WOZ-waarde en de oppervlakte. Voor Utrecht betekent dit dat op veel plekken in de stad al bij 55 $m^2$ de bovengrens voor middenhuur wordt bereikt. Er is daarom geen prikkel meer om groter te bouwen. Om ook ruimte te bieden voor huishoudens die behoefte hebben aan meer ruimte, sturen we gebiedsgericht met onze uitgangspunten aanvullend op de Wet betaalbare huur op de te realiseren oppervlakte.

- **En 10% betaalbare koop**: Er is veel behoefte aan betaalbare koopwoningen in de stad. De woonwens sluit echter niet altijd aan bij wat in Utrecht te realiseren is of bij wat door middeninkomens te betalen is. Daarom streven we naar het realiseren van maximaal 10% betaalbare koop in de stadsbrede bouwprogrammering.

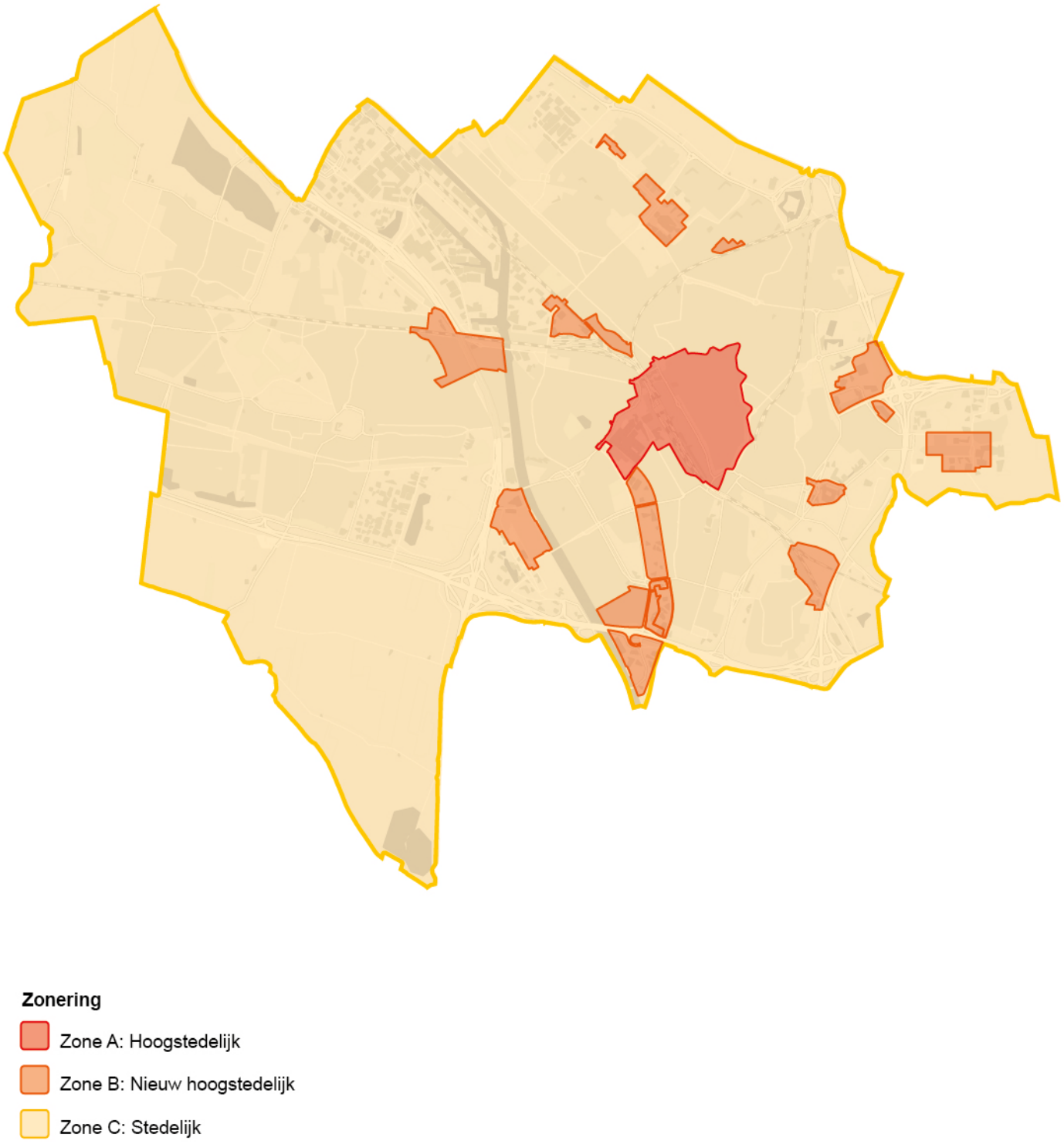
Bovendien is het vooralsnog niet mogelijk gebleken om betaalbare koop succesvol langjarig te borgen. In 2025 werken we een experiment uit om dit met specifieke constructies wel te kunnen, o.a. door erfpacht en de juridische mogelijkheden van het omgevingsplan. Hierbij actualiseren wij in 2025 het overzicht en daarmee de toepasbaarheid van de verschillende (koop)varianten. Als we erin slagen de langdurige betaalbaarheid van betaalbare koop goed te kunnen borgen, verhogen we het maximum percentage voor betaalbare koop naar 15%.

**Aanvullend op de Wet betaalbare huur, hanteren wij uitgangspunten voor middenhuurwoningen waarover wij afspraken maken (in bijvoorbeeld anterieure- of uitgifte-overeenkomsten):**

1. Als een nieuwbouwwoning meer dan 186 WWS-punten heeft, dient de kale huur op ten hoogste € 1184,82 (prijspeil 2025) te worden afgetopt (exclusief nieuwbouwtoeslag). Ook na mutatie wordt de nieuwe huur weer ten hoogste op het huurniveau behorende bij 186 WWS-punten gezet.
2. Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.
3. De minimale inkomenseis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
4. Om voldoende kwaliteit te borgen, met name in oppervlakte, hanteren we de volgende uitgangspunten (zie kaart Zonering Middenhuur Utrecht op de volgende pagina en de kaarten Exacte begrenzing zone A en zone B op pagina 100 tot en met 107):
   - Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 $m^2$ GBO.
   - Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 $m^2$ GBO; en gemiddeld minimaal 50 $m^2$ GBO; en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 $m^2$ GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 $m^2$ GBO.
   - Zone C: Stedelijk: minimaal 45 $m^2$ GBO; en gemiddeld minimaal 60 $m^2$ GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 $m^2$ GBO en minimaal drie kamers.

   Zone A: Bestaand hoogstedelijk is het centrumgebied, Stationsgebied en Beurskwartier.
   Zone B: Nieuw Hoogstedelijk: naast de Merwedekanaalzone deelgebied 4, 5 en 6 zijn dit de nieuwe hoogstedelijke knooppunten uit de RSU. Het gaat om de knooppunten in Cartesiusdriehoek, Leidsche Rijn Centrum, Papendorp, Stadseiland Zuid, Galgenwaard, Lunetten-Koningsweg, Utrecht Science Park, Rijnsweerd en Overvecht. Bij besluitvorming over toekomstige omgevingsvisies van deze nieuw hoogstedelijke knooppunten wordt zo nodig ook een aanpassing van de middenhuurbegrenzing van het betreffende stedelijke knooppunt voorgelegd ter besluitvorming.
5. Bij tenders op gemeentelijke grond geven we extra punten als ook woningen voor gezinnen (bijv. minimaal 80 $m^2$+) gerealiseerd worden, om op deze locaties te borgen dat ook grotere huishoudens bediend worden.
6. Toekomstige wijzigingen van de Wet betaalbare huur kunnen ervoor zorgen dat de voorwaarden voor middenhuur aangepast moeten worden.

# Zonering Middenhuur Utrecht



**Voor betaalbare koop hanteren wij de volgende uitgangspunten:**

1. We volgen de betaalbaarheidsgrens van het Rijk. In 2025 betreft dit koopwoningen tot €405.000 VON.
2. We hanteren dezelfde minimumoppervlakten per zoneringsgebied als voor middenhuur, maar stellen geen verdere eisen aan de gemiddelde oppervlakte en percentage grotere woningen.
   - Zone A minimaal 40 $m^2$ GBO
   - Zone B minimaal 40 $m^2$ GBO
   - Zone C minimaal 45 $m^2$ GBO
3. De woningen worden tegen een marktconforme prijs aangeboden. De eerste koper heeft daarmee geen (extra) relatief voordeel ten opzichte van andere kopers in andere segmenten.
4. We zetten in op het benutten van rijksmiddelen in projecten om betaalbare koop toegankelijker te maken voor middeninkomens.

> "Als werkende single met niet een heel hoog salaris ben ik aangewezen op sociale huur. In drie jaar tijd gingen de reacties per woning van 2.000 naar 6.000. Je woning delen met anderen is vaak niet mogelijk en toegestaan, terwijl dit kosten zou besparen."
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

## E. We benutten de bestaande woningvoorraad beter

Nieuwbouw is niet de enige manier om woonplekken toe te voegen. Er staan ook al 167.000 woningen in de stad. We willen graag zien dat deze beter worden benut en er zo meer woonplekken ontstaan om het woningtekort te verkleinen. Het grote voordeel van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is dat dit sneller nieuwe woonplekken oplevert dan nieuwbouw. De potentie is groot: veel Utrechters wonen met weinig mensen in grote woningen. Zeker in dit soort woningen kunnen nieuwe, bij uitstek betaalbare woonplekken worden gecreëerd. De nieuwe woonplekken zijn immers vaak relatief klein.

- **Door woningdelen te stimuleren**: Er is sprake van woningdelen als meerdere huishoudens samen in één huis wonen. Vormen van woningdelen zijn inwoning, hospitaverhuur (waarbij de eigenaar een deel van de woning verhuurt en er zelf ook woont) en kamerverhuur (inclusief omzetten van bestaande woningen, al dan niet met eigen keuken en/of sanitair). Sinds 1 juli 2023 is het delen van woonruimte in Utrecht makkelijker geworden; maximaal drie personen mogen vergunningvrij een woonruimte delen. We verruimen dit niet verder omdat de leefbaarheid dan niet meer kan worden gewaarborgd en de effecten op leefbaarheid van woningdelen met drie personen nog niet bekend zijn. Zeker bij appartementencomplexen waar de leefbaarheid al onder druk staat is dit een risico, omdat het aantal mensen per complex dan sterk toeneemt. Daarnaast blijft het mogelijk om met vier of meer personen een woning te delen door een vergunning aan te vragen. We houden grip op de leefbaarheid door dit enkel te vergunnen waar de leefbaarheid het toelaat.

Een andere maatregel betreft het stimuleren van woningdelen door samen te werken met corporaties en andere partners. Concrete afspraken over woningdelen met corporaties leggen we vast in samenwerkingsafspraken, onder andere over een evenwichtige woonruimteverdeling. Ook verbeteren we de informatievoorziening voor eigenaren en bewoners. Daarnaast hebben we in 2024 de mogelijkheden onderzocht om eventuele negatieve financiële gevolgen van woningdelen voor onze inwoners te beperken. Deze mogelijkheden bleken met name vanwege de Participatiewet beperkt. We blijven ons echter inzetten om negatieve financiële gevolgen en andere belemmeringen bij hospitaverhuur of woningdelen weg te nemen. Bijvoorbeeld door bij het Rijk te pleiten voor het afschaffen van de kostendelersnorm. Tot slot stimuleren we kwalitatief goede woningdeel-concepten in de nieuwbouw.

- **Door de regels voor het splitsen van woningen te versoepelen**:
  Woningsplitsen houdt in dat er van één woning meerdere worden gemaakt zodat er meer zelfstandige woningen ontstaan voor aparte huishoudens. We onderscheiden daarbij:
  - bouwkundige splitsing, waarbij de gesplitste woningen zelfstandig worden verhuurd; en
  - kadastrale splitsing, waarbij de gesplitste woningen worden verkocht.

  Doel is het creëren van meer woonplekken: versoepeling van de regels moet leiden tot meer splitsingen. Uitgangspunt is dat in wijken met gemiddeld grote woningen (Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern, Noordoost) er ruimere regels kunnen gelden dan in andere wijken. We verlagen de minimale oppervlakte-eis van 140 m² voor een te splitsen woning waar het kan, waarbij de afweging tussen het behouden van grotere (gezins)woningen en het toevoegen van meer (kleinere) woningen een rol speelt. Bovendien heeft een ruimer splitsingsbeleid naar verwachting gevolgen voor het aantal onzelfstandige studentenkamers. We blijven waarde hechten aan een goede leefbaarheid in complexen en wijken. Daarom handhaven we de algemene leefbaarheidstoets bij vergunningaanvragen. Hiermee voorkomen we te veel splitsing en blijft het complex of de wijk in balans. Om los van het beleid het aantal aanvragen voor woningsplitsing te vergroten, verbeteren we de informatievoorziening over splitsen.



- **Met pilots voor optoppen, aanplakken en uitplinten**: Volgens onderzoek van de provincie Utrecht (bron: Potentie van optoppen in beeld, 2024) kunnen we in de gemeente Utrecht in potentie in totaal 9.630 woningen toevoegen op bestaande gebouwen. Ongeveer de helft hiervan is in bezit van een woningcorporatie. In dit aantal zijn diverse belemmeringen (zoals draagconstructie, draagvlak bij bewoners, stedenbouw of parkeren) nog niet meegenomen. De werkelijke potentie ligt daarom lager. Voor corporatiegebouwen schatten Aedes en Platform31 de potentie voor optoppen op 4.600 woningen per jaar voor heel Nederland (bron: Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit, 2024 ). Ook zij onderkennen vergelijkbare technische, organisatorische, juridische, maatschappelijke en financiële uitdagingen. Kortom, de potentie is er, de wil bij een aantal corporaties ook, maar er zijn nog veel belemmeringen. In Utrecht doen we ervaring op door met woningcorporaties enkele pilots uit te voeren voor optoppen, aanplakken en uitplinten. Met deze pilots brengen we knelpunten van specifieke projecten in kaart en de opgedane ervaringen uit de pilots stellen we beschikbaar voor andere initiatiefnemers. Dit moet leiden tot een ‘optop-werkwijze’ binnen de gemeente, waardoor er meer duidelijkheid komt voor initiatiefnemers over het proces van optoppen. We stellen de werkwijze vervolgens ter beschikking aan initiatiefnemers en gaan actief in gesprek met woningcorporaties over hun kansrijke gebouwen. Het doel is om gebouweigenaren (zowel woningcorporaties als andere eigenaren) te stimuleren om op te toppen (of aan te plakken of uit te plinten).

- **Door de bestaande woningvoorraad te beschermen**: Voor de bestaande woningvoorraad continueren we onze lokale regels voor het gebruik van woonruimte als woonruimte. Zo blijven betaalbare woonruimten beschikbaar en worden toeristische verhuur en shortstay beperkt. We controleren en handhaven hier actief op.
  Voor toeristische verhuur geldt een registratieplicht en meldplicht. Ook is een limiet gesteld aan het aantal nachten dat een volledige woning verhuurd mag worden met een maximum van 60 nachten. Shortstay is alleen mogelijk op basis van een logies-bestemming en als uitvloeisel van het hotelbeleid. Shortstay is alleen mogelijk als op een locatie geen wonen gerealiseerd kan worden. Met shortstay bieden we beperkt (ontwikkel)ruimte voor de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf voor kenniswerkers en internationale studenten. Hiermee voegen we verblijfsplekken toe die de woningmarkt ontlasten en waardoor de concurrentie voor hotels wordt beperkt.

- **Door leegstand tegen te gaan**: Ons uitgangspunt blijft dat elke woning die leegstaat er één te veel is. De leegstandsverordening is vanaf oktober 2023 in werking getreden. Tot nu toe blijkt dat de leegstandverordening preventief werkt, doordat veel eigenaren leegstand melden om te voorkomen dat de gemeente handhavend optreedt.
  Ook blijkt dat het aantal langdurig leegstaande woningen is gedaald. In 2025 wordt de leegstandsverordening geëvalueerd. Hierbij wordt onderzocht hoe de leegstand-aanpak nog efficiënter kan worden ingericht omdat deze erg arbeidsintensief blijkt te zijn. Tot slot monitoren we met de meldplicht van leegstaande woningen hoeveel ‘tweede woningen’ er in de stad zijn. Dit zijn woningen die niet gebruikt worden om permanent in te wonen. Als het juridisch mogelijk is, overwegen we een verbod voor Utrechters op het bezit van een tweede woning in de stad. De handhaving hiervan is erg arbeidsintensief en wordt op dit moment geschat op ongeveer € 500.000.
  Er is echter nog geen structurele dekking.

- **Door kansen te benutten om (leegstaande) panden met een niet-woonfunctie naar wonen te transformeren**: Waar kansen zich voordoen, werken we integraal samen om leegstaande gebouwen te benutten voor het toevoegen van woonplekken en (tijdelijke) opvang van mensen in een kwetsbare positie. Transformatie is een middel om structurele leegstand van gebouwen aan te pakken en de ruimte beter te benutten door het een andere functie te geven zoals wonen. De ervaring leert dat mogelijke transformaties zich vooral voordoen in leegstaande scholen, zorgvastgoed, hotels en kantoren. Het is van belang te letten op de goede balans met andere functies en de diversiteit in wijken. Per locatie en gebouw wisselt de potentie en wenselijkheid van transformatie. De afweging wordt dan ook steeds integraal gemaakt, op basis van maatwerk. In 2025 onderzoeken we of het mogelijk is om een (gemeentelijke) woning-entiteit op te richten die bij zou kunnen dragen aan het toevoegen van betaalbare woonplekken en/of collectieve woonvormen in Utrecht. Belangrijke onderdelen van het onderzoek zijn de juridische, financiële en organisatorische mogelijkheden. Implementatie is afhankelijk van nadere besluitvorming en financiële dekking.



## Betaalbaar wonen en de opgave voor klimaat en circulair

Gemeente Utrecht heeft de ambitie om in 2050 klimaatneutraal en circulair te zijn (zoals verwoord in de RSU en de Beleidsnota Circulair 2030). De 60.000 extra woningen bouwen we het liefst zo duurzaam en circulair mogelijk. Op dit moment leidt dat echter tot hogere bouwkosten en duurdere woningen. Goedkopere bouw leidt vaker tot meer $CO_2$-uitstoot, vooral door het materiaalgebruik. Zo komt er met de winning, productie en transport van beton en asfalt veel broeikasgassen vrij.

Op dit moment lukt het nog niet om én snel én duurzaam én betaalbaar te bouwen. Vanwege de woningnood kiezen we ervoor om als eerste vaart te maken met de woningbouw. Gelukkig zijn er genoeg voorbeelden waar betaalbaar wonen en de klimaatopgave samengaan. Door bestaande gebouwen zo goed mogelijk te benutten worden bouwmaterialen en kosten bespaard en hoeft er minder nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Woningdelen, splitsen, optoppen, aanplakken, uitplinten, transformatie en het voorkomen van leegstand zijn voorbeelden hiervan. Ook passend wonen helpt de klimaatopgave. Door beter rekening te houden met het groeiende aantal kleinere huishoudens en woningen beter aan te sluiten bij woonwensen voor specifieke doelgroepen, staan er minder woonplekken leeg. Tot slot draagt het delen van voorzieningen en spullen bij aan een duurzamere samenleving. Hier horen nieuwe- en collectieve woonvormen zoals wooncoöperaties en hofjes bij.

Wat betreft nieuwbouw en renovatie werken we toe naar zoveel mogelijk duurzame en circulaire bouwmaterialen zoals hout en stro, hergebruikte materialen en circulaire prefab woningen. Hiervan zien we in Nederland steeds meer inspirerende voorbeelden, ook bij gestapelde bouw. Op onze eigen grond kunnen we hierop sturen. We verwachten dat deze markt groeit en in de toekomst steeds beter kan concurreren met ‘traditionelere’ bouwmaterialen.

## Doelstelling 2

# In 2030 wonen meer Utrechters passend

Zo werken we aan deze doelstelling:

A. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.
B. We sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie.
C. We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen.
D. We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens.
E. We bevorderen doorstroming.
F. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen.

### Hoe worden corporatiewoningen toegewezen?

De meeste corporatiewoningen worden aangeboden via het aanbodmodel. Het aanbodmodel gaat uit van keuzevrijheid voor de woningzoekende. Een vrijkomende woning in het aanbodmodel wordt op DĀK, het aanbodplatform van WoningNet, gepubliceerd. Van alle woningzoekenden die reageren op een vrijkomende woning wordt per woning een rangorde opgemaakt. Deze rangorde is gebaseerd op inschrijfduur. Met diverse voorrangs- en urgentieregels, zoals vastgelegd in de Utrechtse Huisvestingsverordening, beïnvloeden we deze rangorde. De belangrijkste uitgangspunten voor de huidige regels zijn het (verplicht) huisvesten van specifieke doelgroepen en het bevorderen van doorstroming. Naast het aanbodmodel wordt een deel van de woningen aangeboden via het lotingmodel: de woning wordt dan verloot onder alle inschrijvers. Ook deze woningen worden op DĀK geadverteerd. Tot slot wordt ook gebruik gemaakt van directe bemiddeling, waarbij een woning direct wordt toegewezen aan een woningzoekende in plaats van dat diegene zelf reageert op een woning. Directe bemiddeling kan ingezet worden om woningen toe te wijzen aan diverse mensen in een (urgente) kwetsbare positie.

In Utrecht kennen we de volgende **groepen van mensen in een kwetsbare positie**:

- Uitstroom maatschappelijke opvang & beschermd wonen incl. Wonen Eerst
- Statushouders
- Uitstroom vrouwenopvang
- Kwetsbare jongvolwassenen
- Urgenten met een beschikking: Medisch, Herhuisvesting, Mantelzorg, Dreigend dakloos, Financieel, Gedupeerd, Relationeel
- Citydeal: tafel voor schrijnende cases
- Ex-gedetineerden met een lichte hulpvraag
- Doorstroming na tijdelijkheid van mensen in een kwetsbare positie

Omdat we in Utrecht een thuisbasis willen bieden aan veel verschillende mensen, maken we ook afspraken over het huisvesten van diverse **aandachtsgroepen**. We hebben oog voor de specifieke woonbehoeften van deze groepen. Hiermee spelen we in op de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting, sluiten we aan bij de indeling van aandachtsgroepen uit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' en we volgen het VN-verdrag Handicap, welke sinds juli 2016 in Nederland van kracht is. We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen:

- Ouderen
- Studenten
- Jongeren
- Woonwagenbewoners
- Arbeidsmigranten
- Mensen met een beperking

## A. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen

Het blijvende dilemma in tijden van schaarste is het evenwichtig verdelen van de beschikbare woonruimte. We moeten niet alleen keuzes maken in de verdeling tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie, maar ook *binnen* deze groepen maken we keuzes. Het zijn pijnlijke keuzes; als we meer Utrechters in een kwetsbare positie huisvesten, verkleint dit de kans van regulier woningzoekenden die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op dezelfde sociale huurwoning. En andersom worden de kansen voor inwoners in een kwetsbare positie kleiner en neemt de druk op zorginstellingen en opvang toe wanneer we meer regulier woningzoekenden huisvesten. Hierbij is het belangrijk om voor ogen te houden dat de vraag of iemand een 'regulier woningzoekende' is of niet, kan veranderen. Men kan bijvoorbeeld een baan verliezen of in een scheiding terechtkomen, waardoor diens situatie kwetsbaarder kan worden. En omgekeerd.

Het verdelen van de schaarse sociale huurwoningen in de stad (woonruimteverdeling) regelen we met de Utrechtse Huisvestingsverordening. Dit is nodig omdat de vraag naar woningen veel groter is dan het aanbod en we er in Utrecht voor hebben gekozen de beschikbare woonruimte evenwichtig te verdelen. De regels worden in de praktijk toegepast met een woonruimteverdelingssysteem. In Utrecht maken we voor het verdelen van woonruimte gebruik van het systeem DĀK. DĀK is een soort marktplaats met aanbod van vrijkomende woningen en actief woningzoekenden die daarop reageren. Toewijzing van de vrijkomende woningen verloopt met name via het zogeheten aanbodmodel (zie kader). Het opstellen van regels voor woonruimteverdeling en bekendmaking van het aanbod is aan de gemeente. Dat is vastgelegd in de Huisvestingswet. De keuze van het systeem is aan de corporaties.

Via de wettelijke, reguliere, vierjaarlijkse cyclus van de Huisvestingsverordening kunnen de regels over woningtoewijzing worden gewijzigd. Uiterlijk 1 juli 2027 moet er weer een nieuwe Huisvestingsverordening worden vastgesteld, met daarin eventueel een wijziging van de regels. Voor het eerst in lange tijd onderzoeken we nu de kansen van een ander woonruimteverdelingssysteem.

- **Met een heroriëntatie op het woonruimteverdelingssysteem**: We gaan – in samenwerking met de gemeenten en woningcorporaties uit de regio – onderzoeken of de verdeling van woonruimte effectiever kan, zodat meer Utrechters passender wonen dan nu en de bestaande woonruimte dus beter wordt benut. Wat is er bijvoorbeeld mogelijk als we naast de vrijkomende woningen óók bewoonde woningen en naast actief woningzoekenden óók niet-actief woningzoekenden betrekken in de woonruimteverdeling? Hoe kan data over woonvoorkeuren, kenmerken van huishoudens en woningen helpen bij het maken van matches die nu niet plaatsvinden? Kunnen we de woningvoorraad dan beter benutten? Hoeveel extra verhuizingen, woningruil en langere verhuisketens zou dat opleveren? Kunnen we de rangorde van woningzoekenden beter organiseren? En kan dit het aantal woningzoekenden dat een woning weigert omlaag brengen? De heroriëntatie moet antwoord geven op dit soort vragen. Het belang van de huisvesting van mensen in een kwetsbare positie verliezen we hierbij niet uit het oog. Als eerste stap evalueren we het huidige woonruimteverdelingssysteem. Parallel worden alternatieve scenario's geïnventariseerd. 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. Hierna volgt mogelijk stap twee: het implementeren en uiteindelijk uitvoeren van een alternatieve woonruimteverdeling. Dit vergt draagvlak, een behoorlijke inzet, financiële dekking en nadere besluitvorming. Daarmee is het een meerjarenplan.

- **Door het verhelderen van de bestaande voorrangsregels en een kritische houding ten aanzien van nieuwe voorrangsregels**: Naast de heroriëntatie op het woonruimteverdelingssysteem voeren we begin 2026 een aantal optimalisaties door in de Huisvestingsverordening die leiden tot meer duidelijkheid en/of een betere uitvoerbaarheid. We staan kritisch tegenover het toevoegen van nieuwe voorrangsregels om verdere wildgroei van regelgeving te voorkomen. Het uitgangspunt is: gelijke voorrangsregels in de gehele Utrechtse woningmarktregio. Verder houden we de bestaande voorrangsregels tegen het licht, waarbij we de voorrangsgronden die bijdragen aan passend wonen en doorstroming continueren en prioriteren. Dit baseren we onder andere op de evaluatie van het huidige woonruimteverdelingssysteem. In 2025 agenderen we dit in de regio ten behoeve van de wijziging van de verordening in 2027.

- **Door een deel van de sociale huurwoningen toe te wijzen via loting**:
Met name jonge mensen die in Utrecht willen wonen maken weinig kans op een sociale huurwoning. Zij zijn veelal aangewezen op woningen die via het lotingmodel worden toegewezen. Sinds 2022 gaat het om gemiddeld 170 lotingwoningen per jaar, die in 87% van de gevallen gaan naar mensen jonger dan 35 jaar. We houden er dan ook aan vast om maximaal 10% van de beschikbaar komende woningen te verdelen via het lotingmodel. We onderzoeken of dit percentage omhoog moet als onderdeel van de heroriëntatie op het woonruimteverdelingssysteem en in verband met de doelstelling de woonruimteverdeling evenwichtig te laten zijn – met voldoende kansen voor jongeren.

## B. We sturen op voldoende huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie

Het woningtekort raakt iedereen die een woonplek nodig heeft, maar onvoldoende passende woonplekken is voor mensen in een kwetsbare positie het meest ingrijpend. Ook is het een bron of versneller van veel problemen in het sociaal domein. Zonder woonplek is er geen goede basis om te werken aan herstel. Daarnaast zorgt het niet kunnen uitstromen uit opvang of instelling ervoor dat het leven van statushouders en andere mensen in een kwetsbare positie nog langer '*on hold*' staat. Langdurig wachten kan juist leiden tot extra benodigde zorg, opvang, begeleiding en jeugdhulp, met alle financiële gevolgen voor de gemeente van dien. Daarbij leidt hetzelfde woningtekort ertoe dat er meer personen en gezinnen geen dak boven hun hoofd hebben. Een betaalbaar dak boven je hoofd is daarom ook één van de verschilmakers in de ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040. In die visie wordt de volgende ambitie uitgesproken:

*Utrecht is een stad waar ook mensen die minder te besteden hebben betaalbaar kunnen wonen. Er zijn voldoende woningen voor mensen in een kwetsbare positie, inwoners met vitale beroepen en mensen met een lager inkomen.*

*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 beleidsnota draagt bij aan het waarmaken van deze ambitie door in te gaan op het realiseren van betaalbare woningen, het met prioriteit huisvesten van kwetsbare doelgroepen en het bevorderen van leefbaarheid en veerkracht in complexen. Bijdragen aan het waarmaken van deze ambitie vraagt om een gezamenlijke werkwijze tussen het sociale en het ruimtelijke domein; hoe organiseren we wonen, zorg en welzijn op de juiste wijze? Dit vraagt ook om met elkaar het gesprek te voeren over ontschotting van financiering zoals benoemd in de ontwerp Sociale Visie. De ambitie die we hebben op dit vraagstuk is hoog. De realiteit van schaarste maakt tegelijkertijd dat we niet alles kunnen oplossen op korte termijn.



- **Door de woonruimte tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie evenwichtig te verdelen**: We pakken samen met onze partners regie op de huisvesting van mensen in een kwetsbare positie. Een actievere rol voor de gemeente past bij landelijke en regionale ontwikkelingen vanuit o.a. het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en 'Een Thuis voor Iedereen'-aanbevelingen van de commissie Ter Haar (bron: Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen 'Een thuis voor iedereen', 2021).
  Vanuit het leidende principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' kiezen we ervoor om extra aandacht te geven aan het realiseren van meer woonplekken voor deze mensen. Ook als dit soms conflicteert met de woonwensen van andere woningzoekenden. Omdat de vraag jaarlijks structureel groter is dan het aanbod, zitten er grenzen aan wat we kunnen betekenen voor mensen in een kwetsbare positie.

  Eind 2023 hebben we met samenwerkingspartners in ons gemeentelijk programma 'Thuis voor Iedereen' afgesproken om te gaan werken met een jaarcyclus voor de verdeling van de beschikbare woonruimte. Hier gaan we mee door. Jaarlijks stellen we – binnen de wettelijke kaders en conform de principes voor woonruimteverdeling vanuit de Huisvestingsverordening – het aantal woonplekken vast dat dient te worden toegewezen aan mensen in een kwetsbare positie. Deze woningen worden vervolgens direct bemiddeld. Met de samenwerkingspartners stellen we jaarlijks de prognoses voor het volgende jaar vast, zowel voor de behoefte aan woonplekken als het totaalaanbod aan woonplekken. Lopende projecten in de nieuwbouwplanning nemen we mee in deze nieuwe werkwijze. Met onze partners maken we uitvoeringsafspraken om erop te sturen dat het vastgestelde aantal toewijzingen voor mensen in een kwetsbare positie behaald wordt. Bij de samenwerkingsafspraken die we met corporaties maken over dit thema betrekken we ook zorgpartijen.

- **Door dakloosheid tegen te gaan en de focus te verleggen naar 'Wonen Eerst':** Zoals hierboven beschreven is het onze ambitie om dakloosheid tegen te gaan. Dakloosheid is in veel gevallen een woonprobleem. De oplossing van het dakloosheidsprobleem ligt dan ook bij preventie, bestaanszekerheid en wonen. In de beleidsnota Utrecht Onderdak en de Regionale Aanpak Dakloosheid U16 'Staat als een (t)huis' is uitgewerkt wat we in Utrecht en de regio doen om dakloosheid te voorkomen en wat we te doen hebben als mensen wel dakloos raken. Tot voor kort was opvang, zorg en vervolgens uitstroom naar een woning vaak het antwoord op dakloosheid. We verleggen de focus van opvang naar wonen met, indien nodig, passende ondersteuning: 'Wonen Eerst'. Van dakloze mensen als cliënten in de maatschappelijke opvang' naar mensen die in de basis in hun eigen omgeving een eigen woonplek nodig hebben. Mensen moeten met zo min mogelijk tussenstappen een stabiele woonplek met ondersteuning kunnen krijgen. Op de lange termijn betekent dit dat de opvang zoveel mogelijk afgebouwd moet worden ten gunste van wonen. Zover zijn we op dit moment nog niet en dit is dan ook een traject van de lange adem. In samenwerking met het sociaal domein en andere samenwerkingspartners komen we met een plan onder welke voorwaarden de opvang wél afgebouwd zou kunnen worden. We geven hierbij prioriteit aan de doelgroep jongeren. Voor een deel van de mensen blijft (tijdelijke) opvang een passende oplossing, door de combinatie van multiproblematiek.

Uit onderzoek blijkt dat inzet op Wonen Eerst, naast meer autonomie voor de inwoner, ook zorgt voor kostenbesparingen (bron: Eindrapport ‘Maatschappelijke kosten-batenanalyse Brede aanpak dakloosheid’, 2022). Elke geïnvesteerde euro in Wonen Eerst bespaart maatschappelijk op gebruik van medische zorg, veiligheid en het sociaal domein (Jeugd, Wmo, opvang, schuldhulp en uitkeringen). Om invulling te geven aan het uitgangspunt ‘Wonen Eerst” betrekken we dit principe nadrukkelijk bij het verdeelbesluit. Daarnaast is de huidige definitie die we hanteren voor dakloosheid beperkt, waardoor bepaalde groepen dak- en thuislozen buiten beeld blijven. Om inzicht te krijgen in de totale opgave wordt in 2026 de ETHOS-light telling uitgevoerd: een meer inclusieve definitie van dakloosheid. We onderzoeken welke aanvullende groepen we meenemen in het verdeelbesluit. Tot slot, vanuit de beweging scheiden wonen en zorg bouwen we intermediaire verhuur af. Onze inzet is een zelfstandige stabiele woonplek met een huurcontract op eigen naam. Intermediaire verhuur zien we in beperkte gevallen als een passende oplossing om zorginhoudelijke redenen.

### Uitgangspunten voor het verdelen van de schaarste

Door het tekort aan woningen, zijn er niet genoeg woningen om iedereen te huisvesten. De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van keuzes in het verdelen van schaarse woonruimte tussen de huisvesting van reguliere woningzoekenden en woningzoekenden in een kwetsbare positie, en ook voor keuzes tússen kwetsbare groepen. De volgende uitgangspunten geven richting in het maken van die keuzes:

1. We creëren meer woonplekken voor mensen in een kwetsbare positie. Dit betekent niet dat deze groepen absolute voorrang hebben. We houden rekening met de verhouding huisvesting regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie. Ook wegen we de impact die toewijzing heeft op doorstroming mee. En ten slotte nemen we het op peil houden van de mogelijkheden tot instroom in cruciale zorg- en opvangvoorzieningen mee in de afweging.
2. Wonen Eerst: We verleggen de focus van opvang naar wonen. We gaan kritisch kijken naar hoe we de woonplekken aan kwetsbare groepen nu verdelen, met name binnen de huidige doelgroep MO/BW. Binnen deze doelgroep willen we in toenemende mate volgens de Housing First aanpak werken. Deze aanpak gaat uit van een persoonsgerichte benadering.
3. Jonge woningzoekenden in een kwetsbare positie onder de 24 jaar hebben het extra moeilijk. Daarom spannen we ons maximaal in om een (tijdelijke) woonoplossing te vinden voor deze groep.
4. We vinden het belangrijk om ook nieuwe Utrechters plaats te bieden in onze stad. We spannen ons dan ook in om jaarlijks de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders te behalen. Mocht het rijksbeleid veranderen en de wettelijke taakstelling komen te vervallen, dan handhaven we indien mogelijk als gemeente statushouders als aandachtsgroep en wegen we het aantal te huisvesten statushouders jaarlijks af in het verdeelbesluit.
5. We zetten in op woningdelen voor wie dit een passende oplossing is.

- **Door inzichtelijk te maken wat het van onze organisatie en van onze partners vraagt om de samenwerking in de keten te versterken**: Om het aantal woonplekken voor mensen in een kwetsbare positie duurzaam te verhogen, moeten we als gemeente zowel intern als extern met onze samenwerkingspartners in de hele keten nauw samenwerken. Ook ná huisvesting is voor veel mensen verdere begeleiding nodig. Denk aan de inkomensondersteuning die nodig is bij zelfstandig wonen. Startpunt is het perspectief van de inwoner en de keten die zij doorlopen van uitstroom tot stabiele huisvesting in de wijk. Corporaties, zorg- en ondersteuningspartijen en gemeente zijn hiervoor gezamenlijk verantwoordelijk. Iedere partij draagt bij vanuit de eigen rol; van volkshuisvestelijk vakmanschap tot individuele ondersteuning en werken aan een sterke community. Als het gaat om de leefbaarheid in een gebouw of buurt, zien we een belangrijke rol weggelegd voor de corporatie. De huisvesting van mensen in een kwetsbare positie vraagt ook inzet op zorg en ondersteuning. Gezien de (financiële) onzekerheid rond de financiering vanuit het Rijk, de schaarste in personeel en bezuinigingen, bestaat het risico dat we de huidige ondersteuningsstructuur niet altijd kunnen garanderen. De opgave van het huisvesten van mensen in een kwetsbare positie in het licht van deze onzekerheden vraagt om een organisatiebrede aanpak. In 2025 werken we een voorstel uit hoe we onze eigen organisatie beter kunnen inrichten op deze opgave.

- **Met harde landelijke en regionale afspraken op basis van fair share**: Utrecht zet in op bindende regionale en landelijke verdeelafspraken, waarbij alle regiogemeenten een evenwichtig aandeel leveren in het realiseren van sociale huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie. We zien daarbij dat er in de loop der jaren een onevenredige verdeling is ontstaan in de huisvesting van mensen in een kwetsbare positie in onze regio. Mede omdat de stad Utrecht vanouds een centrumfunctie heeft voor zorgvoorzieningen en een grotere sociale voorraad heeft dan regiogemeenten. In 2024 is met de U10-gemeenten afgesproken dat we de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen evenwichtig verdelen op basis van inwoneraantal en dat alle gemeenten op basis van een ingroeipad in 2027 voldoen aan de verdelingsafspraken. Hierbij kijken we ook naar het beter benutten van de bestaande voorraad. In 2025 geven we nader vorm aan een regionale bemiddelingstafel van waaruit de inwoner wordt bemiddeld naar een passende plek, waar de juiste ondersteuning kan worden geboden. Op deze manier dragen we bij aan een evenwichtige verdeling in de regio en benutten we de voorzieningen en kwaliteiten per gemeente. We monitoren jaarlijks met de provincie de afspraken en sturen bij waar nodig.



## C. We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen

Omdat we in Utrecht een thuisbasis willen bieden aan veel verschillende mensen, maken we ook afspraken over het huisvesten van diverse aandachtsgroepen. We hebben oog voor de specifieke woonbehoeften van deze groepen. We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen:

- Ouderen
- Studenten
- Jongeren
- Woonwagenbewoners
- Arbeidsmigranten
- Mensen met een beperking

Met deze indeling spelen we in op de komst van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

- **Door passend woon(zorg)aanbod voor ouderen te realiseren in alle inkomensgroepen en te differentiëren naar leeftijd**: Gelet op de groeiende groep ouderen en de diversiteit van deze groep qua inkomen en vitaliteit, zijn er op dit moment nog onvoldoende geschikte én aantrekkelijke woningen voor ouderen in onze stad. Dit vraagt de komende jaren extra aandacht. We richten ons op ouderen zonder én met zorgbehoefte. Hierbij differentiëren we naar leeftijd, inkomen en behoefte. We voeren de afspraken uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting – een verdieping op de U10-woondeal – om 1.100 nultredenwoningen, 1.150 geclusterde en 200 zorggeschikte woonvormen te realiseren tot 2030 uit. Dit doen we zowel door bestaande bouw op te plussen als door nieuwbouw te realiseren. Dat betekent concreet dat circa 20% van de jaarlijkse bouwprogrammering gericht moet zijn op ouderen. We realiseren dit woningaanbod in alle prijssegmenten zodat ze beschikbaar en toegankelijk zijn voor ouderen uit alle inkomensgroepen. Dit doen we omdat ouderen uit alle inkomensgroepen kwetsbaar kunnen worden én omdat het de doorstroming op de woningmarkt stimuleert. Het is immers de doelgroep die met één verhuisbeweging de meeste andere verhuizingen op gang kan brengen. De opgave van geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is uitgesplitst in 50% sociale huur en 50% overig. Een deel van deze opgave ouderenhuisvesting kan ook in de bestaande voorraad worden gerealiseerd door reguliere woningen aan te passen naar de drie woningtypes voor ouderen. Bijvoorbeeld door een betere toe- en doorgang van bestaande gebouwen en inzet op vitale woongemeenschappen. We maken verdiepende samenwerkingsafspraken met corporaties en zorgorganisaties over deze woningbouwaantallen en wat er in wederkerigheid nodig is. De monitoring van de voortgang zal onderdeel worden van de Woondeal monitoring en onze MPR.

- **Door gezamenlijke uitgangspunten te maken voor een vitale woongemeenschap ‘Hof van Utrecht’voor ouderen met zelfstandig wonen**: Er zijn vele mooie bestaande voorbeelden van woonconcepten voor ouderen in het land, zoals de Thuisplusflats in Rotterdam, Liv Inn in Hilversum en Hof van Leeuwesteyn in onze eigen stad. Het zijn concepten waar ouderen zelfstandig wonen in een vitale woongemeenschap, met een belangrijke plek voor welzijn, waar naar elkaar wordt omgekeken en buren elkaar steunen. Met een gemeenschappelijke ruimte waar activiteiten worden georganiseerd, maar waar ook (informele) zorg en ondersteuning kan worden geleverd, mocht de bewoner hier behoefte aan hebben. Geïnspireerd op deze voorbeelden realiseren we uitgangspunten voor woonconcepten met een combinatie van zelfstandig wonen en een vitale woongemeenschap, zodat ouderen op een passende manier langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. We noemen dit concept ‘Hof van Utrecht’. Samen met corporaties, ontwikkelaars, zorgorganisaties en het zorgkantoor ontwikkelen we onze gezamenlijke uitgangspunten. In samenwerkingsafspraken zetten we uiteen welke rol iedere partij heeft in het realiseren van het concept. We wijzen, op basis van een goede (gezamenlijke) analyse, plekken in de stad aan waar we dit concept gaan realiseren.

- **Door diverse ouderenconcepten in de eigen buurt te realiseren**: Ouderen blijven bij verhuizing graag in de eigen buurt wonen. Er is een grotere diversiteit onder de groep ouderen, in leeftijd, vitaliteit en wensen voor de woning en -omgeving. Dit vraagt dan ook grotere diversiteit passende woningen. Het is belangrijk dat ouderen ook in hun woning kunnen blijven wonen wanneer zij kwetsbaarder worden. Het realiseren van passende woonconcepten die aansluiten bij de structuur van buurt en wijk, bij diverse inkomens en sociale en culturele achtergronden, is daarom van groot belang en is onderdeel van de gebiedsgerichte uitwerking van het woonbeleid. Mooie voorbeelden hiervan zijn: moderne stedelijke hofjeswoningen of woongemeenschappen zoals Aafia, een woongroep voor migrantenouderen in Kanaleneiland. Dit doen we door in de beginfase van een mogelijke woningbouwontwikkeling de woonwens van buurtbewoners actief te (laten) inventariseren en met ontwikkelaars kennis te delen over de samenstelling van de buurt. Bijkomend effect kan zijn dat door deze actieve inventarisatie ouderen zich meer bewust worden van de mogelijkheden voor een eventuele volgende stap in hun wooncarrière. Locaties binnen ongeveer 500 meter van voorzieningen (als supermarkten, gezondheidscentra, buurtcentra en woonzorgcentra) benutten we bij uitstek voor het realiseren van woningen voor ouderen.

> “Er moet meer betaalbare huisvesting komen voor studenten en starters. 6.000 studenten staan te wachten om hun leven te beginnen. Daarna lopen ze nog een keer tegen dezelfde huur aan wanneer ze hun studentenwoning uit moeten.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door passend aanbod voor studenten te realiseren**: Samen met partners en studenten is in 2019 het Convenant Studentenhuisvesting getekend. In lijn met het Convenant en Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030 blijven we ons inzetten voor het inlopen van het tekort aan studenteneenheden, door te blijven streven naar ten minste 5.300 studenteneenheden in harde plannen voor 2030. De SSH is gecommitteerd aan het inlopen van het tekort voor studentenwoningen. Onderzoek naar de woonbehoefte van studenten (bron: Woonwensenonderzoek HBO en WO studenten in Utrecht) laat zien dat studenten het meest behoefte hebben aan kamers met gedeelde voorzieningen. Door deze behoefte en het nieuwe woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige eenheden (WWSO), passen we de kwaliteitseisen aan. Zo streven we naar ten minste 70% kamers en 30% studio's per project waar studentenhuisvesting gerealiseerd wordt (voorheen 50/50). Kamers hebben hierbij een oppervlakte van 12-14 $m^2$ GBO met 3 $m^2$ gemeenschappelijke ruimte (let op: mogelijkheid om af te wijken in het geval van tijdelijk wonen of modulair bouwen). Studio's zijn minimaal 19 $m^2$ GBO met 1-2 $m^2$ gemeenschappelijk ruimte.

- **Door passend aanbod voor jongeren te realiseren**: We zetten in op woningdelen en op het realiseren van jongerenwoningen. Jongerenwoningen zijn (kleine) sociale huurwoningen die met een jongerencontract worden verhuurd. Het jongerencontract duurt vijf jaar. Daarna kan het contract met maximaal twee jaar worden verlengd. Jongerenwoningen zijn veelal studio's of kleine tweekamerappartementen. De minimale oppervlakte voor studio's voor jongeren is gelijk aan studio's voor studenten (19 $m^2$ GBO met 2 $m^2$ gemeenschappelijke ruimte). De grondprijs voor een jongerenwoning wordt uitgewerkt in de Grondprijzenbrief. Daarnaast maken we met de corporaties afspraken over het aftoppen van de huurprijzen van sociale huurwoningen en het labelen van deze woningen voor jongeren. Daarbij is het van belang dat we extra inzetten op het behoud van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens voor (kwetsbare) jongeren.

> "Ik heb drie zoons van 15, 17 en 19 jaar oud.
> Zij willen graag in deze mooie stad blijven wonen,
> maar niet voor altijd bij papa en mama."
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

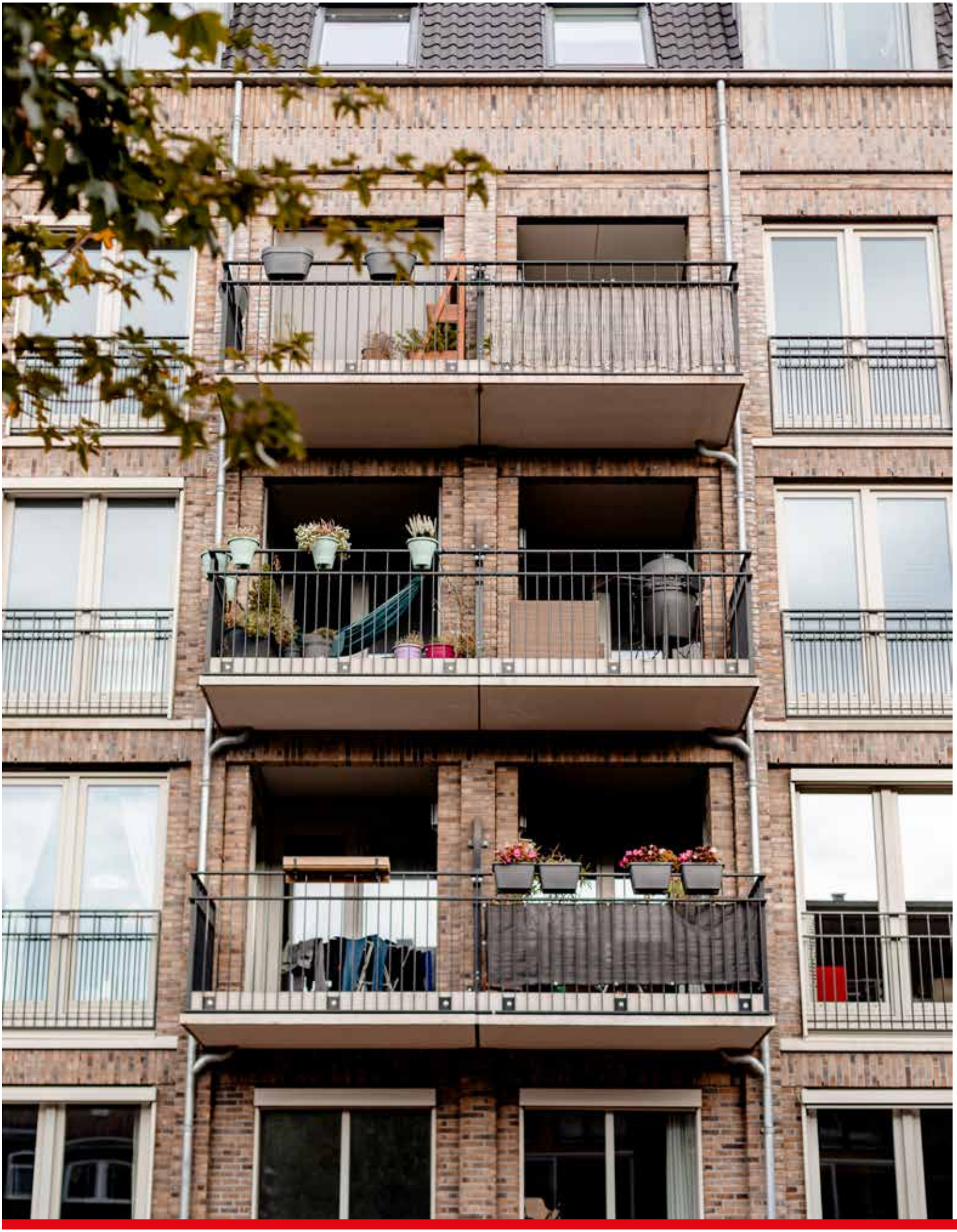
- **Door oog te hebben voor arbeidsmigranten**: Nog te veel arbeidsmigranten in Nederland wonen en werken in slechte omstandigheden. We zien hierin vooral een rol voor de landelijke overheid: het vaststellen van specifieke wet- en regelgeving rond de inzet van arbeidsmigranten en handhaving op deze en reeds bestaande wet- en regelgeving door de Nationale Arbeidsinspectie. De woonsituatie van arbeidsmigranten laat vaak ernstig te wensen over. Daarom zetten we via de Wet goed verhuurderschap in op handhaving en controle op misstanden. Ook bieden we internationale inwoners, waaronder arbeidsmigranten, hulp via het Utrecht International Center bij het aanvragen van een verblijfsvergunning en hun inschrijving bij de gemeente. EU-arbeidsmigranten die in de problemen zijn geraakt door verlies van werk en/of huisvesting, kunnen terecht op het spreekuur van Stichting Barka.

- **Door waar mogelijk extra standplaatsen voor woonwagens te realiseren:**
  Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) stelt dat tegemoetgekomen moet worden aan de woonwensen van Sinti, Roma en andere woonwagenbewoners (bron: Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid). Op basis van de woonbehoefte moeten we voorzien in extra standplaatsen, zodat degenen die op de wachtlijst staan binnen afzienbare tijd in aanmerking komen voor een woonwagenstandplaats (vergelijkbaar met wachtenden voor een sociale huurwoning). Om het Utrechtse woonwagenbeleid aan te laten sluiten bij het rijksbeleid, gaan we van behoudend beleid naar uitbreiding waar mogelijk.
  Dit betekent dat we op grote toekomstige nieuwbouwlocaties onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om extra standplaatsen te realiseren. Een voorbeeld is de polder Rijnenburg.

  Gezien de grote druk op beschikbare grond voor woningbouw, zou de maximale oppervlakte van een woonwagenstandplaats teruggebracht kunnen worden naar maximaal 200 $m^2$ per standplaats (op dit moment 232 $m^2$). Dit is de oppervlakte die nodig is om een woonwagen van 50 $m^2$ en eventuele bijgebouwen (schuur, sanitair) te plaatsen en brandveiligheid te waarborgen. In Utrecht zijn beperkte mogelijkheden voor het uitbreiden van bestaande woonwagenlocaties. Daarom ondersteunen we verdichting op bestaande locaties. Daar waar initiatieven van bewoners ontstaan en er geen conflict is met bestaand beleid, kan in afstemming met B.V. Woonwagen-exploitatie gezocht worden naar herindeling en verdichtingsmogelijkheden zoals geschakelde eenheden voor meerdere generaties.

  **Regionaal woonwagenbeleid en huisvesting arbeidsmigranten**
  Woonwagenbewoners en arbeidsmigranten zijn twee van de aandachtsgroepen van de regionale woonzorgvisie/woonzorgafspraken. In regionaal verband moet gezocht worden naar een evenredige verspreiding van aandachtsgroepen over de verschillende gemeenten. Hierover maken we de komende jaren in U10-verband onder regie van de provincie afspraken.

- **Door er te zijn voor mensen met een beperking**: Zoveel mogelijk woningen moeten toegankelijk zijn. Wij willen dat iedereen – ook als hij of zij gebruikmaakt 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.
  Mensen met een beperking en ouderen met en zonder zorgbehoefte hebben waardevolle kennis over het toegankelijk ontwerpen van woningen. We bevorderen de uitwisseling van ervaring tussen ervaringsdeskundigen, de gemeente en het DNU-netwerk en corporaties zodat deze kennis benut kan worden bij nieuwbouw. Door aan de voorkant bij het ontwerp en de uitvoering rekening te houden met de toegankelijkheid, kunnen grote uitgaven achteraf voorkomen worden.



## D. We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens

Onder doelstelling 1 hebben we toegelicht hoe we de groei van het aantal woningen voor middeninkomens willen stimuleren, met een focus op middenhuur. Om te zorgen dat middeninkomens meer kans maken op het vinden van een betaalbare woning in de stad, bevorderen we ook het toewijzen van betaalbare woningen aan middeninkomens.

- **Door voorrang op huishoudgrootte in de middenhuur mogelijk te maken**: Om middeninkomens te kunnen behouden in onze stad, is in 2020 de huisvestings-vergunningplicht ingevoerd voor middenhuurwoningen zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht. Ook gelden er voorrangsgronden voor doorstromers uit de sociale huur en voor vitale beroepsgroepen. Om te borgen dat de grote middenhuurwoningen die gerealiseerd worden passend worden toegewezen, maken we voorrang via de Huisvestingsverordening op huishoudgrootte mogelijk in de middenhuur.

- **Door een maximale minimale inkomensgrens bij middenhuurwoningen te stellen**: Om ook voor de lagere middeninkomens de toegang tot een middenhuurwoning te bewerkstellingen, houden we vast aan een maximale minimale inkomenseis van 42x de maandhuur. Hierdoor wordt er een maximum gesteld aan wat de verhuurder aan minimaal inkomen kan vragen voor een middenhuurwoning. Met een verdere verlaging neemt de woonquote toe met het risico dat de huur niet meer betaalbaar is en er huurachterstanden ontstaan. Wel gaan we in 2025 verder onderzoeken in hoeverre er omstandigheden zijn (bijvoorbeeld type woningen of specifieke huurdersgroepen) waar een verlaging van de maximale minimale inkomensgrens nog mogelijk is zonder risico op achterstandsbetalingen voor de huurder en verhuurder.

- **Door te onderzoeken hoe we betaalbare nieuwbouw koopwoningen toegankelijker kunnen maken voor middeninkomens**: Sinds 2024 geldt een huisvestingsvergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koop. Hier houden we aan vast. Betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot de rijksgrens van € 405.000 (2025) vallen onder deze vergunningplicht. Wel zien we in de huidige markt dat kopers met een middeninkomen moeite hebben om dit bedrag te lenen. De gekozen inkomens-grens sluit aan bij de inkomensgrens voor middeninkomens zoals die landelijk bepaald is in de Uitvoeringswet huurprijzen: € 62.191 voor een eenpersoonshuishouden en € 82.921 voor een meerpersoonshuishouden. Deze grens is gekozen om ervoor te zorgen dat deze koopwoningen terechtkomen bij starters en lage tot middeninkomens. Daarnaast is gekozen om zo min mogelijk verschillende grenzen te gebruiken en daarmee zoveel mogelijk consistentie in het beleid te houden. Indien noodzakelijk wijzigen we de maximale inkomensgrens die geldt voor betaalbare koop. In aanvulling hierop experimenteren we met het toevoegen van voorrangsregels voor betaalbare koop. Dit leidt ertoe dat deze categorie vaker wordt toegewezen aan bepaalde doelgroepen, zoals doorstromers en vitale beroepsgroepen (zoals bij middenhuur).

- **Door voorrang voor vitale beroepen mogelijk te maken**: Werknemers in het onderwijs, de zorg, de politie, de kinderopvang en de brandweer hebben onder voorwaarden voorrang op zowel een sociale huurwoning als een nieuwbouw-middenhuurwoning. Vooral bij middenhuurwoningen ontstaat meer kans op een woning voor deze beroepsgroepen, omdat hier minder voorrangsgronden zijn dan bij sociale huisvesting. We zetten er vooralsnog op in om deze voorrangsregel te continueren, maar we breiden deze niet verder uit. Dit doen we omdat elke nieuwe beroepsgroep het probleem vergroot voor inwoners zonder beroepenvoorrang. Daarnaast is de keuze voor de vijf sectoren weloverwogen. Het gaat hier om beroepen met een maatschappelijke betekenis waarbij de tekorten binnen deze beroepsgroepen op gespannen voet staan met het fundamentele recht op onderwijs, zorg en veiligheid. We houden vast aan de relatief strenge eisen voor het verkrijgen van de beroepenvoorrang.

- **Door de woningvoorraad voor middeninkomens te beschermen**: We zien dat de opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding werken (bron: raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging prijsgrens) en houden daarom vast aan de opkoopbescherming en het toepassen van de maximale mogelijkheden voor zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor betaalbare koop. We blijven de opkoopbescherming inzetten en zullen bij het Rijk lobbyen voor verlenging van de wet na 2027 om te zorgen dat betaalbare koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners.

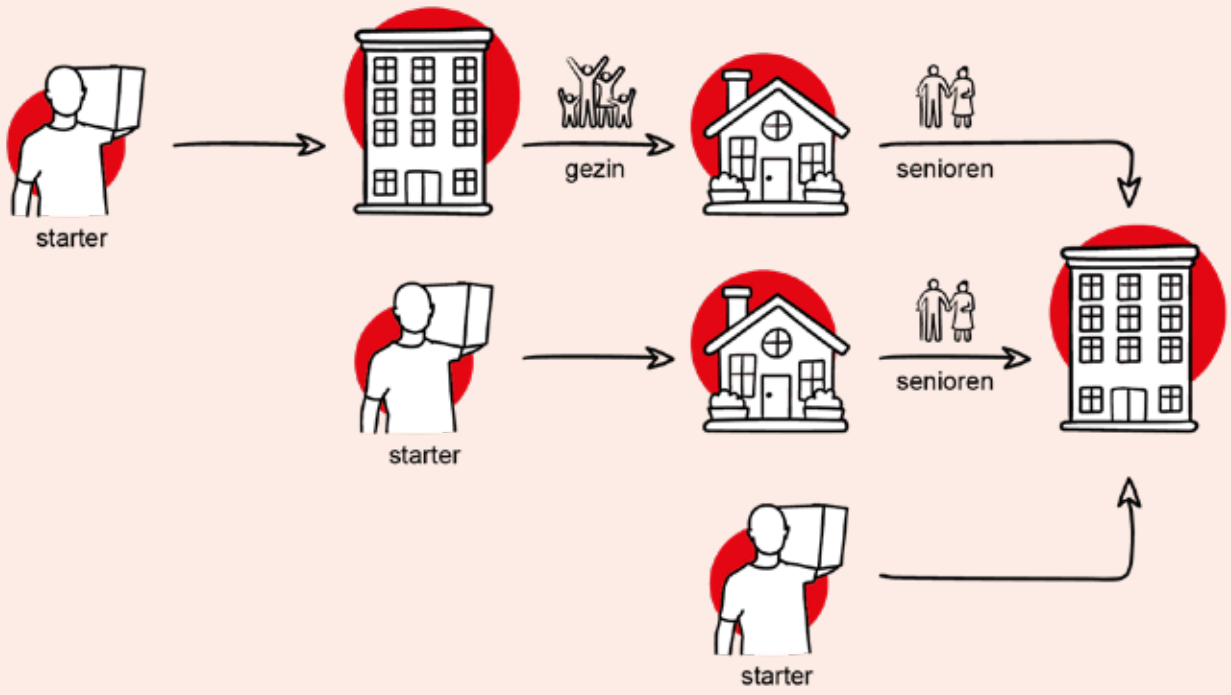
- **Door te lobbyen voor een landelijk huurregister**: We blijven samen met de andere grote steden pleiten voor een landelijk register van huurcontracten, zodat de particuliere verhuurmarkt voor huurders en gemeenten transparanter wordt. Dit maakt het ook mogelijk om beter te handhaven en eventueel een huisvestingsvergunningplicht in te voeren voor alle middenhuurwoningen (geldt nu alleen voor middenhuurwoningen opgeleverd vanaf 2020).



## E. We bevorderen doorstroming

De woningnood bestaat niet alleen uit mensen die nu geen dak boven hun hoofd hebben. Woningnood gaat net zo goed over de mensen die nu al wonen, maar voor wie er geen passende (doorstroom)woningen vrijkomen. Daardoor verstopt de boel: senioren blijven in (ruime) eengezinswoningen wonen terwijl ze naar een gelijkvloers appartement zonder tuin willen, (groeiende) gezinnen zitten vast in te kleine starterswoningen en voor afgestudeerde studenten is er geen starterswoning beschikbaar. Doorstroming ontstaat wanneer mensen verhuizen naar een woning die past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. Zij laten een woning achter voor een ander huishouden. Hierdoor ontstaan verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer huishoudens een passende woning betrekken. Aan het eind van de keten profiteert altijd een starter en komt er een betaalbare woning vrij. Daarmee is de inzet op doorstroming effectiever dan voorrang geven aan woningen voor starters: er profiteren immers meer huishoudens.

Met doorstroming dragen we bij aan zowel passend als betaalbaar wonen. We zien echter dat doorstromen in de praktijk niet gemakkelijk is. Om onze inwoners te stimuleren door te stromen naar een passende woning zetten we in op een samenhangend pakket van verschillende typen maatregelen. Onderzoek door RIGO (opgenomen in de bijlage) laat namelijk zien dat het aantal verhuizingen drie keer zo groot kan worden als ingezet wordt op doorstroming. De inzet richt zich op zowel doorstroming binnen de sociale huurvoorraad als op doorstroming tussen de verschillende huur- en koopcategorieën. De prioritering en accenten binnen het samenhangende pakket stemmen we af met de corporaties, waarna we hier samenwerkingsafspraken over vastleggen.




**Figuur: Doorstroming: kortere en langere verhuisketens**

> “Ik zie veel mensen nog in een veel te grote gezinswoning wonen.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door doorstroming te prioriteren bij de toewijzing van betaalbare woningen**: Doorstroming vraagt naast gericht bouwen voor specifieke doelgroepen ook om slimme keuzes in de toewijzing (woonruimteverdelingssysteem), zodat doorstroming gestimuleerd wordt. Er liggen kansen in het optimaliseren van het toewijzingsbeleid in alle segmenten. We hebben al een aantal doorstromingsmaatregelen geïmplementeerd, zoals het prioriteren van de voorrangsregel Van Groot Naar Beter in de rangorde, het mogelijk maken van het geven van buurtvoorrang (o.a. aan ouderen) en de voorrangsregel voor doorstromers van sociale huur naar een middenhuurwoning. Deze continueren we, zodat er meer verhuisketens ontstaan en er meer huishoudens passend gaan wonen. In aanvulling hierop en zoals eerder aangegeven in deze nota (onder ‘Toewijzing van betaalbare koopwoningen’), experimenteren we met het toevoegen van voorrang voor doorstromers op een betaalbare koopwoning. Over verdere optimalisaties van het toewijzingsbeleid voor doorstroming gaan we in gesprek met de regio, zie ook ‘evenwichtige woonruimteverdeling’ eerder in deze nota.

- **Door te kijken hoe we de verhuispremie voor langere tijd kunnen bestendigen en uitbreiden**: De verhuispremie is er sinds september 2024 en richt zich op Utrechters die in een sociale corporatiewoning met vier kamers of meer wonen. Als deze Utrechters verhuizen naar een woning met minder dan drie kamers of een senioren-woning, dan komen zij in aanmerking voor de verhuispremie. De verhuispremie draagt bij aan doorstroming en passend wonen. Het subsidieplafond is begin 2025 bereikt, waardoor de regeling (tijdelijk) is gestopt. Er is geen structurele dekking van de verhuis-premie. De regeling wordt geëvalueerd en het effect ervan wordt bekeken in samen-hang met alle andere doorstromingsmaatregelen.

> “Mijn moeder woont als weduwe in een groot huis en peinst er niet over om kleiner te wonen.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Met de Woonadviseur Ouderen**: Onder kopers en huurders van 65 jaar en ouder is al jarenlang een trend zichtbaar van relatief weinig verhuizingen. Terwijl de langste verhuisketens ontstaan (doorstroming) wanneer zij verhuizen. De Woonadviseur helpt Utrechtse 55-plussers die op zoek zijn naar een passende woning, nu en in de toekomst. Dat kan zijn in de huidige woonsituatie of in een nieuwe woning. Op dit moment stellen ouderen de beslissing om te verhuizen naar een nultredenwoning (of geclusterde woning) vaak uit. De Woonadviseur zet daarom ook in op bewustwording, door aan de hand van een gerichte campagne Utrechters uit te dagen alvast na te denken over hun toekomst en de woonsituatie die daarbij past. De Woonadviseur werkt in opdracht van de gemeente Utrecht en de Utrechtse STUW corporaties.

- **Door inwoners beter te informeren over voorrangs- en financiële regelingen en het beschikbare aanbod**: Vaak weten mensen niet goed welke woningen (huur én koop) er beschikbaar zijn en voor welke woningen zij in aanmerking komen. Ook is niet helder welke voorrangsregelingen en financiële regelingen er zijn voor woningzoekenden. Wij zetten in op het beter informeren van inwoners over bovenstaande mogelijkheden. Bijvoorbeeld door de inzet van de Woonadviseur, door informatie op websites en door het gericht infomeren over specifieke woningbouwprojecten en diverse (doorstromings)regelingen. Ook vinden wij het belangrijk dat er een goed beeld is van welke woningen voor ouderen er in de stad zijn. Zodat ouderen zich hier tijdig op kunnen oriënteren en ook tijdig kunnen reageren op het moment dat er een woning vrijkomt.

- **Door te onderzoeken hoe we woningruil kunnen bevorderen**: Tijdens de participatie voor deze beleidsnota is vanuit inwoners het idee gekomen om woningruilen te stimuleren door middel van een woningruilweek of woningruilapp. Woningruilen kan bijdragen aan het vinden van een passende woning. We onderzoeken samen met initiatiefnemers en corporaties hoe we woningruil kunnen bevorderen. Woningruil kan bijvoorbeeld bevorderd worden door een effectiever woonruimteverdelingssysteem.



## F. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen

In Utrecht willen we ruimte bieden aan diverse woonvormen. Een deel van de huidige en toekomstige inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen en zeggenschap hebben over hun woonomgeving. Door de verbondenheid die de bewoners vaak voelen met elkaar en hun omgeving, draagt het stimuleren van collectieve wooninitiatieven bij aan de veerkracht van onze wijken. We vinden het belangrijk om in Utrecht wooncoöperaties te realiseren omdat wij meer ruimte willen geven aan mensen die verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en voor hun omgeving.

- **Door wooncoöperaties te stimuleren**: Met een wooncoöperatie kunnen mensen zelf de regie nemen op hun toekomstige woning en woonomgeving. Op die manier kan een wooncoöperatie ook een meerwaarde zijn voor de buurt, denk hierbij aan buurtkamers, een openbare tuin of een woonplek voor bijvoorbeeld spoedzoekers. Daarnaast zorgt deze woonvorm ook voor langdurig betaalbare woningen. Mensen uit verschillende inkomensgroepen met gemeenschappelijke interesses kunnen zo hun samenwoondroom verwezenlijken. Om wooncoöperaties te stimuleren stellen we ten minste twee locaties per jaar beschikbaar voor wooncoöperaties. Met daarbij een eenduidig en transparant stappenplan zodat geïnteresseerden weten waar ze allemaal aan moeten denken en voldoen voordat ze een wooncoöperatie in Utrecht kunnen realiseren. We bieden wooncoöperaties de ruimte om andere oppervlaktes te realiseren dan de vastgestelde uitgangspunten. Voorwaarde is dat kan worden aangetoond waarom dit van meerwaarde is voor het woonconcept en de prijs-kwaliteitverhouding daarbinnen. De mogelijkheid op dit maatwerk wordt per project bekeken. Daarnaast ondersteunen we initiatieven van wooncoöperaties financieel door het verstrekken van subsidies en door initiateven te ondersteunen of gebruik te maken van het landelijke fonds van het Rijk. Samen met andere gemeenten en landelijke netwerkorganisaties zijn we een lobby bij het Rijk gestart om ook deze standaarddocumenten te hanteren bij de toekenning van de gelden uit het leenfonds. De maatregelen zijn uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties 2024-2028. Dit geeft woonaanbod aan hen.

- **Door woningdelen in de nieuwbouw te stimuleren**: Met het huidige woningtekort zien we dat het voor met name alleenstaanden met lage of middeninkomens nóg lastiger is om een betaalbare woning te vinden. Om die reden willen we woningdelen ook in de nieuwbouw stimuleren. Door het delen van een (nieuwbouw)woning komen er meer woonplekken bij. Wij vinden het belangrijk dat een deelwoning een goed alternatief vormt voor een zelfstandige woning. Juist de nieuwbouw biedt mogelijkheden om een woning voor woningdelen kwalitatief aantrekkelijk te maken. In een nieuwbouw deelwoning heeft iedere bewoner een eigen afsluitbare, voldoende ruime slaap/woonkamer, er zijn meerdere sanitaire voorzieningen aanwezig en er zijn een gezamenlijke ruime woonkamer, keuken en andere gezamenlijke voorzieningen. Een concrete uitwerking voor bijvoorbeeld het minimumaantal vierkante meters en het aantal sanitaire voorzieningen werken wij verder uit in samenwerking met (markt)partijen.

- **Door andere collectieve woonvormen te faciliteren**: Naast wooncoöperaties zijn er ook andere collectieve woonvormen die langjarig betaalbaar wonen kunnen garanderen en/of die ook een meerwaarde hebben voor straat, buurt, wijk of stad. De meest bekende andere collectieve vormen zijn: CPO, woongroepen en hofjes. Indien initiatieven ontstaan ondersteunen we deze collectieve woonvormen waar mogelijk. Deze collectieve woonvormen kunnen net als wooncoöperaties voor advies of (inhoudelijke) vragen terecht bij het onafhankelijke steunpunt (Cooplink).

## Doelstelling 3

# In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt

Zo werken we aan deze doelstelling:

A. We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden.
B. We werken aan gemengde en leefbare wijken.
C. We werken aan toekomstbestendige woningen.
D. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners.

### A. We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden

Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap is een norm gesteld van wat goed verhuurderschap inhoudt. We vinden slecht verhuurderschap onacceptabel en we treden op tegen misstanden. De wet maakt het mogelijk om de norm voor goed verhuurderschap (bestuursrechtelijk) handhaafbaar en afdwingbaar te maken. Daarnaast geeft de Wet betaalbare huur mogelijkheden om binnen de Wet goed verhuurderschap te handhaven op huurprijzen in het gereguleerde segment.

> “In mijn straat zijn alle huizen doorverkocht aan mensen die het vervolgens doorverhuren voor buitenproportionele bedragen. Gelukkig is daar nu vanuit Den Haag beleid op gevoed. Maar stop de vrije markt in die vraag.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door de rechten van huurders te beschermen en ondersteunen**: We geven uitvoering aan de algemene regels uit de Wet goed verhuurderschap, zoals algemene regels die toezien op discriminatie en intimidatie en bevoegdheden om oneigenlijk gebruik van servicekosten en onjuiste huurprijzen in het gereguleerde segment tegen te gaan. We handhaven het meldpunt ‘Klacht over huren’ van de gemeente en zetten de samenwerking met partners en de Antidiscriminatievoorziening van de provincie Utrecht voort om huurders van gepaste ondersteuning te blijven voorzien. Het meldpunt huisjesmelkers is in het meldpunt ‘Klacht over huren’ geïntegreerd, zodat het voor inwoners gemakkelijk en duidelijk is waar zij terechtkunnen.



- **Door de invoering van de algemene verhuurvergunning uit te werken**:
  Bij een verhuurvergunning moeten verhuurders aantonen dat zij zich aan de regels van goed verhuurderschap houden voordat zij zelfstandige of onzelfstandige woonruimte kunnen gaan verhuren. Het invoeren van de algemene verhuurvergunning via een verhuurverordening is een volgende stap in het beschermen van huurders en optreden tegen excessen op de Utrechtse woningmarkt. Het invoeren van deze verhuurvergunning gaan we actief bespreken met andere gemeenten en samenwerkingspartijen in de woningmarktregio. Ook start het onderzoek om te bepalen in welke gebieden van de stad een vergunning ingevoerd kan worden.
  Vanuit het meldpunt 'Klacht over huren' kunnen we goed monitoren hoeveel en waar er misstanden in de stad zijn. Deze gegevens zijn mede nodig om bij de invoering van een verhuurvergunning te onderbouwen waarom een verhuurvergunning noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid in de Utrechtse gebieden. De vergunningverlening is naar verwachting kostendekkend te maken met leges. De kosten voor handhaving worden ingeschat op € 500.000 per jaar, deze zijn nog niet gedekt.

- **Door te handhaven op betaalbare huur**: Samen met het Rijk en andere steden hebben we hard gestreden voor de Wet betaalbare huur zodat ook lage en middeninkomens beter beschermd worden tegen te hoge huurprijzen in het gereguleerde segment (sociale en middensegment). Onze verwachting is dat er ook woningen in de bestaande voorraad in het betaalbare segment moeten vallen (sociaal of middenhuur). Met de Wet betaalbare huur hebben we meer instrumenten om hierop te handhaven. Daarnaast blijven we bij het Rijk lobbyen voor een huurregister om handhaving te vergemakkelijken.

- **Door huurdersvertegenwoordiging in sociale en middenhuur te ondersteunen**:
  Huurders van corporaties zijn georganiseerd via huurdersvertegenwoordiging.
  Ook in de midden- en dure huur zijn verhuurders verplicht om vanaf 25 woningen overleg te voeren met huurders over beslissingen via een bewonerscommissie of huurdersorganisatie. De verhuurder is hiervoor in principe aan zet en is ook verplicht om kostenvergoeding te geven voor bijvoorbeeld het huren van een ruimte voor het overleg. Waar nodig ondersteunen wij alle huurders financieel via de subsidieregeling huurdersparticipatie.

- **Door de stem van de woningzoekende te horen**: Het is van belang de stem van de woningzoekende bij het maken van beleid en rond woningbouwinitiatieven te horen. Daarnaast stimuleren we in het Utrechtse Planproces Gebiedsontwikkelingen (UPG) dat we bij projecten die voor specifieke doelgroepen worden gebouwd, vroegtijdig het gesprek met de doelgroep faciliteren zoals ouderen, mensen met een beperking of jongeren. Hierbij maken we gebruik van het kompas van zeggenschap, zoals juni 2024 vastgesteld is in de raad in de beleidsnota Samen Stad Maken. We onderzoeken hoe we bekende en onbekende doelgroepen/belanghebbenden kunnen betrekken.
  Denk aan de toekomstige gebruikers, woningzoekenden (via het platform Woonzoekers) of organisaties zoals SOLGU en de Woonbond. 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.

## B. We werken aan gemengde en leefbare wijken

Wonen gaat verder dan enkel de woning. Je woont niet alleen in een huis. Je hebt ingerichte buitenruimte en voorzieningen nodig om in je (directe) woonomgeving prettig en gezond te kunnen leven. Leefbaarheid is niet alleen een belangrijke voorwaarde voor prettig wonen. Het is ook een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van een aantrekkelijke en ongedeelde stad. Als gemeente voeren we verschillende acties uit om de kwaliteit, leefbaarheid en gemeenschapskracht van de stad te versterken. Bijvoorbeeld met de Stedenbouwvisie, de ontwerp Sociale Visie en de beleidsnota Gezondheid. Vanuit het perspectief van volkshuisvesting dragen we ook bij aan leefbare wijken in Utrecht, onder andere door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en te versterken.

> "Eenieder verdient dezelfde kansen op een gezonde & veilige woonplek en woonomgeving."
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door in alle wijken te blijven inzetten op meer woningen in het sociaal en middensegment**: Met oog voor de ongedeelde stad kan - afhankelijk van de netto groei van de sociale huurvoorraad - verkoop/sloop (beperkt) plaatsvinden in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen in combinatie met 'herbouw' elders.
  Een uitzondering hierop is Overvecht. Zie hiervoor het hoofdstuk Wijkgericht werken.

- **Door corporaties te vragen via het huurprijsbeleid te differentiëren binnen het sociale segment**: Doel is dat inwoners in een kwetsbare positie minder geconcentreerd worden gehuisvest. In (sub)wijken met een laag percentage sociale huurwoningen vragen we corporaties om vrijkomende sociale huurwoningen zo veel als mogelijk toe te wijzen aan woningzoekenden die zijn aangewezen op het woningaanbod met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen ten behoeve van de inhaalslag statushouders en uitstroom MO/BW en een aandeel onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongvolwassenen. Omgekeerd vragen we corporaties om de ruimte die zij vanuit landelijke wetgeving hebben, te gebruiken om de hogere inkomens in de sociale huur vooral te huisvesten in (sub)wijken met een hoog aandeel sociale huur.

- **Door kritisch te blijven op sloop van betaalbare woningen**: Via sloop en nieuwbouw ontstaan kansen voor verdichting en menging. Sloop is echter ook ingrijpend en heeft effect op sociale structuren. Daarom blijven we hier kritisch op. Bij potentiële sloop en nieuwbouwprojecten hanteren we altijd de Leidraad sloop en nieuwbouw (bron: raadsbrief Samenwerkingsafspraken). Via dat instrument maken we de afweging of een initiatief niet alleen bijdraagt aan gemengde wijken en verdichting, maar ook aan de sociale effecten in een wijk en de kwaliteitsslag die er gemaakt kan worden.

- **Door buurtvoorrang mogelijk te maken**: Bewoners van sociale huurwoningen hebben sinds 2024 meer mogelijkheden om door te stromen in de eigen wijk. Sinds dat jaar kunnen corporaties buurtvoorrang instellen op hun (nieuwbouw)complexen voor specifieke buurten. Dit kan voor complexen die gelabeld zijn voor senioren of voor jongeren. Hiermee kan de sociale cohesie in wijken en buurten verbeteren en kunnen bijvoorbeeld ouderen hun netwerken beter behouden. Om de kansen voor woningzoekenden van buiten deze buurten niet te veel in te perken, kan de voorrang maar voor een deel van de woningen worden ingesteld.

- **Door te werken aan community building, voor meer gemeenschapskracht in complexen**: Naast alleen wonen en wonen in gezinsverband is er in Utrecht een diversiteit aan woonvormen waarin mensen op verschillende manieren met elkaar samenleven in collectieve woonvormen zoals woongroepen, hofjes en woon-coöperaties. We willen zoveel als mogelijk faciliteren dat inwoners, ook met een (zwaardere) zorgvraag, zelfstandig kunnen wonen thuis in de wijk. De afgelopen jaren zijn veel gemengd wonen projecten gerealiseerd waarin mensen met een kwetsbaarheid samenwonen met regulier woningzoekenden. De clustering van bewoners in een kwetsbare positie vraagt blijvende aandacht voor een prettige leefomgeving en bewoners die elkaar helpen waar mogelijk. Hier ligt primair een verantwoordelijkheid voor de corporaties. Hierbij is het van belang om voor ogen te houden dat de vraag of iemand een 'regulier woningzoekende' is of niet, geen zwart-wit tegenstelling is. De situaties van mensen kunnen veranderen, waardoor zij van een stabiele situatie in een kwetsbare positie terechtkomen of juist andersom.

  Een gemeenschap vormt zich in deze wooncomplexen niet vanzelf, omdat er veel verhuisbewegingen zijn, omdat bewoners elkaar niet opzoeken bij de start van een project of omdat er soms vaker incidenten voorkomen. Dat vraagt in veel gevallen professionele inzet die zich richt op het versterken en behouden van een woon-gemeenschap: community building. Community building voor de inwoners van het wooncomplex bevindt zich op het snijvlak van wonen en welzijn. We vragen dan ook aan de corporaties om hier een stap op naar voren te zetten. We ontwikkelen met o.a. de corporaties en het sociaal domein een werkwijze voor community building waarbij we mogelijkheden zien voor het inzetten van social return on investment. We voeren dit in de praktijk uit door met een aantal pilots te starten, waarbij we evalueren wat wel en niet werkt in de organisatie hiervan. Dit nemen we mee in de uitwerking van het voorstel voor ketenregie. Daarbij zoeken we de verbinding met de buurtagenda's, de buurtaanpakken, het initiatievenfonds en de wijkaanpak.



> “Bouw niet alleen voor oudere mensen bij elkaar!
> Maar ga juist voor een mix van leeftijden of maak
> familie-wonen (ouders, kinderen, grootouders) gemakkelijker.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door ruimte voor gemeenschappen te stimuleren**: Een belangrijk uitgangspunt in de Stedenbouwvisie en de ontwerp Sociale Visie is ruimte voor gemeenschappen. De buurt is voor veel mensen de plek voor de dagelijkse sociale contacten. Verbinding met buren zorgt voor weerbaarheid, voorkomt eenzaamheid en houdt bewoners betrokken bij hun eigen leefomgeving. Een sterke gemeenschap kan als een sociaal vangnet werken bij tegenslag. Om ontmoeting te stimuleren is het nodig om op buurtniveau ruimte te geven aan het vormen van gemeenschappen door gebouwen, openbare ruimte, gezamenlijke ruimtes en semi-openbare ruimtes goed en inclusief in te richten. Belangrijk hierbij zijn laagdrempelige ontmoetingsplekken in de buurt die zowel aan homogene groepen als heterogene groepen een plek bieden. Waar nodig worden deze plekken ondersteund met sociale activiteiten of sociaal beheer.
  De ambitie is om met ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouw een leefomgeving te creëren die gezond samenleven stimuleert. Dit doen we door toekomstige bouw-projecten te toetsen op de bijdrage aan de gemeenschap, in en om het gebouw bijvoorbeeld door collectieve ruimten te realiseren en woonvormen te stimuleren die het omkijken naar elkaar versterken, zoals coöperatieve woonvormen, geclusterde woonvormen en gemengd wonen-projecten. Dit past bij het gedachtegoed van Sint Maarten, als je in Utrecht woont doe je iets voor een ander.

- **Met een Richtlijn Anders Toewijzen**: We benutten de bestaande instrumenten die we tot onze beschikking hebben om via woningtoewijzing invloed uit te oefenen op de samenstelling van een wijk, buurt of complex. Denk hierbij aan instrumenten als buurtvoorrang, woongroepen, beheerdersbelang en differentiatie van huurprijzen. Samen met de corporaties stemmen we af over de inzet van deze instrumenten. Dit leidt tot een gezamenlijke richtlijn met werkafspraken over het anders toewijzen van woonruimte om krachtige gemeenschappen mogelijk te maken. Indien nodig introduceren we experimenten om nieuwe methoden uit te testen en te evalueren. We werken binnen de kaders van de Huisvestingswet en de Woningwet.



## Wijkgericht maatwerk Overvecht als voorbeeld

Met ruim 60% sociale huurwoningen heeft Overvecht het grootste aandeel sociale huur in de stad. Dat betekent dat er in vergelijking met andere wijken relatief veel kwetsbare groepen zijn gehuisvest.

In Overvecht wonen veel bewoners met plezier. Tegelijk kent Overvecht ook problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en blijft de wijk achter bij de rest van de stad. Binnen de wijkaanpak Samen voor Overvecht zetten we samen met de corporaties en andere partners in op het versterken van de wijk.
Voor heel Overvecht streven we voor de lange termijn naar een verdeling van 50% sociaal, 30% middensegment en 20% vrije sector. Het aantal sociale huurwoningen daalt niet. Dit is vastgelegd in de beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht.
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.

Door het toevoegen van nieuwe woningen dragen we bij aan het verminderen van 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. Daarnaast worden er in de wijk specifieke woonvormen voor bepaalde groepen ontwikkeld, zoals wooncoöperaties en gemengde woonvormen. Met deze woonvormen bestrijden we eenzaamheid en geven we mensen in een kwetsbare positie een steuntje in de rug. De experimentele flats in Overvecht Noord zijn daarbij een inspiratiebron.

Het bouwen en toevoegen van woningen is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Maatregelen zijn ook nodig voor de korte termijn. In een aantal complexen staat de leefbaarheid onder druk. Samen met de woningcorporaties zijn werkafspraken gemaakt om ‘Anders toe te wijzen’. Hiervoor is een aantal instrumenten beschikbaar, waaronder het oprichten van woongroepen, het inzetten van beheerdersbelang, buurtvoorrang voor jongeren en ouderen en het toepassen van huurdifferentiatie, waarmee een aantal grotere woningen beschikbaar wordt gesteld aan lagere middeninkomens. Het instrumentarium voor anders toewijzen draagt bij aan de versterking van Overvecht en wordt daarom in Overvecht ingezet.

## C. We werken aan toekomstbestendige woningen

We willen dat alle inwoners prettig kunnen wonen. Dit betekent dat een woning veilig, gezond en duurzaam/energie-efficiënt is. Met name bij woningen in de bestaande voorraad voldoen niet alle woningen aan deze randvoorwaarden.

- **Door eraan bij te dragen dat Utrechters kunnen wonen in een woning van voldoende kwaliteit**: Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) benoemt de minimale kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid van de gebouwde omgeving. Het Bbl stelt wettelijke regels en normen vast die ervoor zorgen dat bouwwerken voldoen aan ondergrenzen op het gebied van veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Omdat wij het belangrijk vinden dat mensen wonen in een woning van voldoende kwaliteit hebben wij aandacht voor zaken zoals energie-efficiëntie en isolatie, circulariteit, het verminderen van geluidsoverlast, het waarborgen van gezondheid (denk aan vocht, schimmel, hitte en loden leidingen) en (brand)veiligheid. De gemeente houdt toezicht om ervoor te zorgen dat woningen in de stad aan deze belangrijke normen voldoen en handhaaft als wettelijke regels worden overschreden. Daarnaast gaan we met de woningcorporaties in gesprek om na te gaan wat de mogelijkheden zijn om het binnenmilieu en de woonomgeving te verbeteren. Bijvoorbeeld als het gaat om vocht, schimmel, hitte en gezonde leefomgeving (bron: visie Klimaatadaptatie en beleidsnota Gezondheid). Ook verkennen we met de corporaties de mogelijkheden om meer circulaire woningbouw te realiseren.

- **Door een schimmelexpert in te zetten**: Samen met de corporaties zetten we in op een gezond binnenklimaat. Onderdeel hiervan is onze inzet van een expert op het gebied van schimmel en binnenklimaat. De expert buigt zich over ingewikkelde casussen. We evalueren de inzet van de schimmelexpert in haar huidige vorm en bekijken aan de hand daarvan hoe we deze verder inzetten. Tegelijkertijd werken we samen met de corporaties en de GGD toe naar een gezamenlijke aanpak gericht op preventie en bestrijding van vocht en schimmelproblematiek.

- **Door bij te dragen aan de verduurzamingsopgave bestaande woningvoorraad**: Onze ambities en aanpak op verduurzaming van woningen zijn opgenomen in de opgave Energietransitie, waaronder het Programma energie besparen in de gebouwde omgeving (bron: raadsvoorstel Programma energie besparen gebouwde omgeving, 2022), de Transitievisie Warmte en de beleidsnota Utrecht Circulair 2030. Deze beleidsnota Wonen in Utrecht heeft met name een relatie met het programma Besparen in de gebouwde omgeving. Dit programma beschrijft de aanpak om bestaande woningen te verduurzamen. In het programma wordt onderscheid gemaakt tussen de groepen: woningeigenaren, huurders, woningcorporaties en particuliere verhuurders. Met name op het gebied van Vereniging van Eigenaren (VvE's) en particuliere verhuurders kunnen extra stappen gezet worden omdat verduurzaming bij deze doelgroepen langzamer gaat. Voor particuliere verhuurders biedt het programma informatie, advies en begeleiding. We gaan particuliere verhuurders actiever benaderen en met hen in gesprek over de noodzaak en mogelijkheden om de verhuur betaalbaar te houden en te verduurzamen. Voor eigenaar-bewoners in appartementen is er een speciaal VvE-loket dat zich naast verduurzaming richt op de basis zoals de juridische kant en regulier onderhoud van de woning.

- **Door te innoveren en experimenteren**: Omdat de grootte van woningen vaak onder druk staat onderzoeken we samen met onze partners de mogelijkheden van slimme plattegronden en gedeelde voorzieningen en stimuleren we onze partners om deze toe te passen. Dit betreft bijvoorbeeld een aantrekkelijk woningaanbod voor gezinnen in een hoogstedelijke woonomgeving. Om de businesscase van projecten te verbeteren, en daarmee het bouwtempo te verhogen, onderzoeken we hoe modulaire en fabrieksmatige bouw beter toegepast kan worden in onze stad. Dit biedt vaak kansen voor circulaire, duurzame woningbouwconcepten, in lijn met de beleidsnota Utrecht Circulair 2030.



## D. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners

Uit de gesprekken in de stad is gebleken dat het zoeken, huren of renoveren van een woning ingewikkeld is voor veel inwoners. Inwoners hebben aangegeven niet te weten waar ze het aanbod van betaalbare woningen kunnen vinden, wat hun rechten zijn als huurder of hoe het systeem van woonruimteverdeling werkt. Inwoners zien bij de gemeente door de bomen het bos niet meer vanwege de vele loketten. Daarom zetten we de komende jaren in op het verbeteren van de informatievoorziening voor inwoners.

- **Door huurders te informeren over hun rechten en plichten**: Tijdens de participatie hebben we gehoord dat huurders vaak niet op de hoogte zijn van hun rechten en plichten. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met nieuwe wetgeving als de Wet goed verhuurderschap (sinds 1 juli 2023) en de Wet betaalbare huur (sinds 1 juli 2024). Deze wet heeft, naast de uitbreiding van het gereguleerde huursegment, ook bijvoorbeeld gevolgen voor friendscontracten. Ook bleek uit de participatie dat huurders de weg naar de gemeente Utrecht en haar partners niet weten te vinden wanneer huurders slecht verhuurderschap ervaren. We zetten daarom via gerichte campagnes extra in op communicatie om huurders en verhuurders te informeren over hun rechten en plichten en hen de weg te wijzen naar ons meldpunt ‘Klacht over huren’ om hulp te krijgen als daar behoefte aan is. Een voorbeeld is een campagne gericht op de Utrechtse Introductie Tijd 2025.

- **Door de informatievoorziening over het aanpassen van een woning te verbeteren**: Uit de participatie blijkt dat inwoners niet goed weten waar ze terechtkunnen met hun vragen over de mogelijkheden om een woning te delen, te splitsen of te verduurzamen. We werken daarom de komende periode uit hoe we de informatievoorziening kunnen verbeteren.

- **Door te onderzoeken hoe middenhuurwoningen overzichtelijker kunnen worden aangeboden**: Inwoners hebben aangegeven dat ze behoefte hebben aan een overzicht waar ze het aanbod van betaalbare woningen kunnen vinden. Voor woningen die vanaf 2020 zijn opgeleverd geldt volgens de Utrechtse Huisvestingsverordening dat het aanbod van particuliere verhuurders bekendgemaakt moet worden op het in de regio gangbare platform. Nu is dat DĀK (voorheen WoningNet). In aanvulling hierop kunnen verhuurders ook op de eigen website of op een andere transparante wijze adverteren. Het betreft hier nieuwbouwwoningen die vanaf 2020 zijn opgeleverd en waar wij als gemeente afspraken hebben vastgelegd conform het dan geldende middenhuurbeleid. In de praktijk blijken mensen de weg naar aanbod goed te vinden, met name via de marketingkanalen van de verhuurders. Niet alle middenhuurwoningen worden aangeboden via DĀK. Dit zijn middenhuurwoningen die voor 2020 zijn opgeleverd of waar wij als gemeente geen afspraken over hebben gemaakt.

  In de afgelopen periode hebben verschillende partijen ervaringen opgedaan bij het aanbieden van middenhuurwoningen op DĀK. Op basis van deze *lessons learned* onderzoeken wij of een verdere verbreding van het middenhuuraanbod op bijvoorbeeld DĀK een toegevoegde waarde kan hebben. Daarbij onderzoeken we ook of er een toegevoegde waarde is ten opzichte van andere bestaande woningaanbodplatforms en wat de financiële consequenties zijn.



# Wijkgericht werken

In elke Utrechtse wijk wonen verschillende mensen; studenten wonen er naast gezinnen, starters naast ouderen en nieuwkomers naast jongeren. Om leefbare woonbuurten te creëren en Utrecht als ongedeelde stad te behouden, willen we de diversiteit aan woonmilieus behouden en versterken, zonder dat het karakter van elke wijk verloren gaat.

In de woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ (2019) hebben we de eerste stappen gezet voor meer menging. We gaven op wijkniveau een gewenste ontwikkelrichting aan in prijs-categorieën (sociale huur en middensegment). Maar gemengde wijken gaan over meer dan variatie in woningprijzen. Het gaat ook over huisvesting van verschillende groepen mensen. En dat zij wonen in een huis dat kwalitatief past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. Een student heeft bijvoorbeeld minder vierkante meters en kamers nodig dan een gezin met drie kinderen.

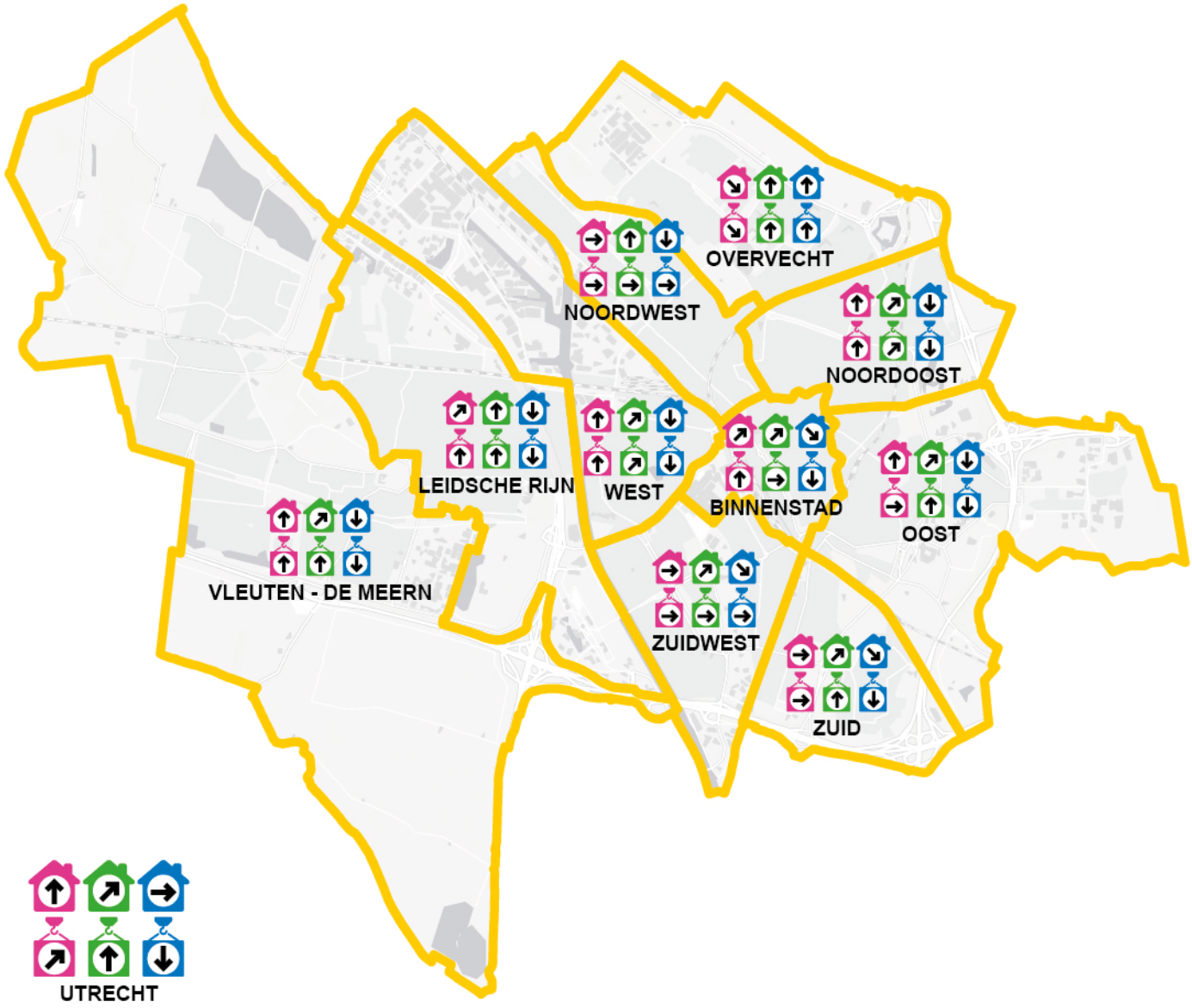
Daarnaast zijn ook de kwaliteit van gebouwen en de woonomgeving van belang om prettig te kunnen wonen. De uitgangspunten voor kwaliteit van deze drie onderdelen – de woning, het woongebouw en de woonomgeving – vatten we samen in de ‘Utrechtse Woonwaaier’.

## Uitwerking gemengde wijken

In de wijkanalyses en richtingen (zie bijlage 1) geven we per wijk aan hoe we deze meer kunnen mengen op basis van o.a. prijscategorieën. De wijk- en buurtanalyses richten zich op toevoegingen door nieuwbouw. Daarnaast verandert de woningvoorraad door bijvoorbeeld woningdelen, splitsen, optoppen en specifiek toewijzingsbeleid.
Dit alles draagt bij aan gemengde wijken.

De afbeelding op de volgende pagina geeft een samenvatting van de gewenste beweegrichtingen in prijscategorieën per wijk (sociale huur, middensegment en vrije sector). Deze richtingen zijn gebaseerd op onze ambitie voor meer betaalbare woningen in alle wijken.

# Gemengde wijken in aandeel prijscategorieën – beweegrichtingen per wijk




**Soort**

- Sociaal
- Midden
- Vrij

**Gewenste beweegrichting van**

- Voorraad
- Plancapaciteit

**Beweegrichting**

- → Gelijk houden
- ↗ Licht toenemen
- ↑ Sterk toenemen
- ↘ Licht afnemen
- ↓ Sterk afnemen

Toelichting:

- De bovenste rij geeft de gewenste beweegrichting van de *woningvoorraad* weer per segment en wijk. Dit pijlenschema geeft een *relatieve beweegrichting* van de woningvoorraad aan. Voor alle segmenten wordt een inspanning gevraagd om in absolute aantallen woningen in dat segment toe te voegen.
- De onderste rij geeft de beweegrichting aan die we willen toepassen in de *plancapaciteit*, ofwel de woningbouwplannen. Deze inzet doen we op nieuwe plannen, dus waar nog geen financiële of juridische afspraken over zijn gemaakt. De beweegrichting in de plancapaciteit is een vertaling van de 75% betaalbaarheid in nieuwe projecten.

De beweegrichtingen in bovenstaand schema voor het middensegment gelden voor zowel middenhuur (*minimaal* 25%) als betaalbare koop (*maximaal* 10%). Omdat de effecten van de Wet betaalbare huur zich nog niet hebben vertaald in de huidige samenstelling van de (sub)wijken, monitoren we deze samenstelling. Zo kan de verhouding tussen middenhuur en betaalbare koop in de toekomst eventueel worden bijgestuurd.

## Afwegingskader betaalbaar wonen

We hebben hoge betaalbaarheidsambities. Deze vertalen zich in de beweegrichtingen op wijkniveau, zoals aangegeven in de figuur op de vorige pagina. We zullen echter altijd moeten zoeken naar een balans in betaalbaarheid, kwaliteit en bouwtempo.
Als betaalbaarheidsambities knellen en er geen alternatieve financiering beschikbaar is via bijvoorbeeld het Rijk of de provincie, is het mogelijk om via het afwegingskader af te wijken van onze ambities op betaalbaarheid. Nog steeds met als doel zoveel mogelijk betaalbare woningen van voldoende kwaliteit te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van het bouwtempo.

Bij afwijking geldt voor het project:

- een ondergrens van 2/3$^{e}$ betaalbaar (voor Overvecht geldt een ondergrens van 60%);
- om de gewenste ontwikkeling per wijk te realiseren is de verdeling tussen sociaal en middensegment afhankelijk van de wijk. Ondergrenzen in betaalbaarheidspercentages per wijk staan weergegeven in de tabel onderaan het afwegingskader;
- meer sociale huur, en/of meer middensegment mag altijd, evenals 100% sociale huur of 100% middenhuur.

In onderstaand afwegingskader geven we de situaties aan wanneer mag worden afgeweken. We maken onderscheid tussen projecten van 60 woningen of meer, projecten van 10 tot 59 woningen en projecten kleiner dan 10 woningen.

Bij projecten kleiner dan 10 woningen is de administratieve last voor gemeente en initiatiefnemer relatief groot, daarom stellen we hier geen eisen. Bij projecten tussen 10 en 60 woningen die strikt worden verdeeld volgens de procentuele verdeling 40-35-25, blijft er een (te) klein deelproject over. Daarom gaan we bij deze projecten in overleg met initiatiefnemer en corporatie of exploitatie haalbaar is.

## Afwegingskader betaalbaar wonen

Bij **nieuwe projecten** (na moment van vaststelling beleidsnota wonen nog zonder bestuurlijk besluit over programmering) van **60 woningen of meer**, of nieuwe projecten die onderdeel uitmaken van een grotere ontwikkeling van 60 woningen of meer, gelden de stadsbrede koers en kwaliteitseisen als uitgangspunt.

De afwijking mag in de volgende gevallen worden toegepast:

- als er in een wijk minimaal 75% betaalbare woningen zijn geprogrammeerd in de nieuwe harde plancapaciteit of als het project samen met, of in aantoonbare samenhang met, een ander project in de wijk tot de gewenste verdeling komt (bijvoorbeeld via een gemeenschappelijke grondexploitatie, omgevingsplan) is afwijking van het betaalbaarheids-percentage mogelijk; of
- als het project meerwaarde biedt aan de wijk (bijvoorbeeld maatschappelijke functies, betere plattegrond, oppervlak, gezamenlijke voorzieningen, overtreffen van thematische beleidsambities) mag de programmering afwijken van 75% betaalbaar naar minimaal 2/3$^{e}$ betaalbaar; of
- als de haalbaarheid van het project aantoonbaar in het geding is (open boeken) mag de programmering afwijken van 75% betaalbaar naar minimaal 2/3$^{e}$ betaalbaar.

Bij **nieuwe projecten/gebiedsontwikkelingen** (na moment van vaststelling beleidsnota wonen nog zonder bestuurlijk besluit over programmering) **tussen 10 en 60 woningen** gelden de stadsbrede koers en kwaliteitseisen als uitgangspunt.

De afwijking mag in de volgende gevallen worden toegepast:

- als het project meerwaarde biedt aan de wijk (bijvoorbeeld maatschappelijke functies, betere plattegrond, oppervlak, gezamenlijke voorzieningen, overtreffen van thematische beleidsambities) mag de programmering afwijken van 75% betaalbaar naar minimaal 2/3$^{e}$ betaalbaar; of
- als de haalbaarheid van het project aantoonbaar in het geding is (open boeken) mag de programmering afwijken van 75% betaalbaar naar minimaal 2/3$^{e}$ betaalbaar; of
- afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar een vereveningsfonds, mag de initiatiefnemer kiezen voor financiële verevening. Een financiële bijdrage voor elke niet-gerealiseerde betaalbare woning ten opzichte van het streefpercentage van 75%. Hier geldt *geen* ondergrens. De bijdrage wordt berekend op basis van residuele grondwaarde.

Voor extra betaalbare woningen boven het streefpercentage kan een bijdrage worden aangevraagd uit het op te richten vereveningsfonds. Een bijdrage zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn en de bijdrage nodig is voor een haalbare businesscase. De voorwaarden voor een bijdrage uit het vereveningsfonds worden nader uitgewerkt.

Andere afwijkingen dan hierboven beschreven zijn alleen mogelijk na instemming van de raad.

**Tabel: Ondergrenzen in betaalbaarheidspercentages per wijk**

| Wijk | Sociaal (%) | Midden (%) | Vrij (max) (%) |
|---|---|---|---|
| West | 37 | 30 | 33 |
| Noordwest | 30 | 37 | 33 |
| Overvecht | 30 | 25 | 40 |
| Noordoost | 37 | 30 | 33 |
| Oost | 37 | 30 | 33 |
| Binnenstad | 34 | 33 | 33 |
| Zuid | 30 | 37 | 33 |
| Zuidwest | 34 | 33 | 33 |
| Leidsche Rijn | 34 | 33 | 33 |
| Vleuten-De Meern | 37 | 30 | 33 |

*NB: Ondergrenzen voor Overvecht zijn conform* Omgevingsvisie Overvecht

Gemengde wijken gaan naast differentiatie in prijscategorieën ook over een variatie aan doelgroepen. In de wijkanalyses (zie bijlage 1) geven we aan voor welke doelgroepen en huishoudens de wijken aantrekkelijk (te maken) zijn. Daarbij zijn we ons ervan bewust dat de woonomgeving bepalend kan zijn voor welke doelgroep het beste op een plek kan worden gehuisvest. Zo kijken we voor ouderen naar locaties waar binnen 500 meter voorzieningen aanwezig zijn. Denk hierbij aan de supermarkt, huisarts en apotheek. Als het gaat om studenten of alleenstaanden dan wordt er flexibeler omgegaan met de eis om voorzieningen in de nabijheid te hebben. Hierbij is het uitgangspunt de 10-minutenstad met aandacht voor mogelijkheid om lopend of fietsend de woning/voorzieningen te bereiken.

## Kwaliteit van woning, woongebouw en woonomgeving in de Utrechtse Woonwaaier

Met deze nota kiezen we nadrukkelijker voor meer betaalbare woningen. Met de focus op bouwtempo en betaalbaarheid is het van belang om richting te geven aan de kwaliteit van woningtypes, het woongebouw en de woonomgeving. We bekijken nieuwe ontwikkelingen dan ook vanuit dat drieluik. Dit hebben wij weergegeven in de zogeheten Utrechtse Woonwaaier.

## Utrechtse Woonwaaier

**Woning**

Dit onderdeel van de Woonwaaier geeft weer welke woninggrootte (GBO) en aantal kamers passend zijn voor doelgroepen en wat de ondergrens is. Deze Woonwaaier gebruiken we als gewenste richtlijn bij het bepalen van de woningoppervlaktes in nieuwe ontwikkelingen.

| Grootte huishouden | Studenten en jongeren - Onzelfstandig | Studenten en jongeren - Zelfstandig | Ouderen | Gezin | Kleine huishoudens |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 persoons | >12 m² / 1 kamer | >19 m² / 1 kamer | >55 m² / 2 kamers | n.v.t. | >50 m² / 2 kamers |
| 2 persoons | n.v.t. | n.v.t. | >65 m² / 3 kamers | >60 m² / 3 kamers | >60 m² / 3 kamers |
| 3 persoons | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | >65 m² / 3 kamers | n.v.t. |
| 4 persoons | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | >80 m² / 4 kamers | n.v.t. |
| 5+ persoons | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | >90 m² / 4 kamers | n.v.t. |

*NB: bij 1 persoonshouden - kleine huishoudens: afwijking mogelijk conform uitgangspunten sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.*

In de afspraken die wij vastleggen met (ontwikkelende) partijen nemen wij minimale eisen op waaraan een compleet afgebouwde woning moet voldoen.
Een compleet afgebouwde (sleutelklare) woning is een volledige woning, dat wil zeggen inclusief keuken, badkamer, tegelwerk, sanitair, installaties en (werkend) energiesysteem en zo nodig een parkeerplaats, als dit volgt uit de specifieke afspraken over parkeren. Naast het oppervlak en het aantal kamers, zetten we ook in op woningtypes die levensloopbestendig of flexibel te gebruiken zijn.

**Woongebouw**

Wanneer woongebouwen te grootschalig worden, wordt het voor bewoners lastig om elkaar te (h)erkennen. Zoals de Stedenbouwvisie aangeeft, is het belangrijk om kleine gemeenschappen in de buurt te organiseren. Binnen deze gemeenschappen kennen de bewoners elkaar en voelen ze zich veilig en verbonden. Zorg dat de eenheid te herkennen is in de vorm en grootte van het bouwblok en dat ze een eigen entree heeft. Idealiter zijn deze eenheden maximaal 150 woningen groot. Het is dus belangrijk hier in het ontwerp rekening mee te houden: hoeveel huishoudens maken gebruik van dezelfde entree, galerij, binnentuin, woonkamer, enzovoorts. Wanneer we naar woongebouw-typologieën kijken dan volgen we de lijn uit de Stedenbouwvisie.

**Woonomgeving**
De woonomgeving heeft invloed op de keuze voor welke doelgroep het wonen daar aantrekkelijk is. We bekijken per gebied en ontwikkeling wat een geschikte doelgroep zou kunnen zijn. Hierbij houden we onder andere rekening met de beloopbare buurt. In een woonomgeving met hoge dichtheid, wordt de openbare ruimte intensiever gebruikt. Daarom moet deze (semi-openbare) ruimte van hogere kwaliteit zijn. We volgen de ambities en uitgangspunten over de woonomgeving in andere visie- en beleidsdocumenten zoals de Stedenbouw-visie.





# C Monitoren, sturen en verantwoorden



# C1. Indicatoren

In deel C gaan we in op hoe we zicht krijgen op de voortgang van de beleidsnota. We leggen uit op welke manier we monitoren, hoe de koppeling is met de begrotingscyclus en waar de grootste risico's liggen. Tot slot geven we een toelichting op de financiën.

## Indicatoren

De doelstellingen van de beleidsnota worden tijdens de uitvoeringsfase gevolgd met verschillende monitoringsinstrumenten en indicatoren. In onderstaande tabel staan de belangrijkste indicatoren waarover wordt gerapporteerd in: de Programmabegroting, het Meerjarenperpectief Ruimte (MPR), de Monitor Wonen en de rapportage Wonen in Utrecht of het handhavingsverslag. Naast de onderstaande indicatoren wordt een uitgebreider beeld bijgehouden van het wonen in Utrecht via de Monitor Wonen/rapportage Wonen in Utrecht en het MPR. Indicatoren zijn zoveel als mogelijk voorzien van een streefcijfer. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zijn indicatoren opgenomen met een verwacht effect zodat de trend inzichtelijk gemaakt kan worden. Onderstaande indicatoren geven nooit één-op-één aan of het doel is gehaald of niet. Het zichtbaar maken van voortgang en de verantwoording hierop gaat breder dan alleen de terugkoppeling op de indicatoren (zie hiervoor paragraaf monitoren en verantwoorden).

### Betaalbaar wonen

| Doelstelling | Effect-indicator | 0-meting | Vervolgmeting | Begroting ja/nee |
|---|---|---|---|---|
| We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil | Aantal opleveringen door nieuwbouw of andere toevoegingen aan de woningvoorraad zoals transformeren, optoppen en splitsing (bron: CBS) | 2156 (2023) | ≥3.000 (jaarlijks) | Ja |
| We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil | Aantal vergunde nieuwbouwwoningen (bron: CBS) | 3932 (2023) | ≥3.000 (jaarlijks) | Ja |
| Wat nieuw gebouwd wordt, is voor 75% betaalbaar | Het aandeel betaalbaar in de *planvoorraad* tot en met 2040 (vooruitkijken):<br>• sociale huur<br>• middenhuur<br>• betaalbare koop<br>(bron: MPR) | • 34% (2024)<br>• 17% (2024)<br>• 10% (2024) | • 40% sociale huur<br>• 25% middenhuur<br>• 10% betaalbare koop<br>(jaarlijks) | Nee, in MPR |

| Doelstelling | Effect-indicator | 0-meting | Vervolgmeting | Begroting ja/nee |
|---|---|---|---|---|
| De woningvoorraad moet in 2040 uit 35% sociale huur bestaan en 25% uit middensegment | Percentage betaalbaar in de voorraad:<br>sociale huur<br>middensegment (middenhuur en betaalbare koop)<br>(bron: Monitor Wonen) | 33% (2023)<br>26% (2023 | 35% (jaarlijks)<br>>25% (jaarlijks) | Nee, via Monitor Wonen |
| We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatie-voorraad | De corporatievoorraad neemt jaarlijks toe. | | In 2025 werken we samen met de corporaties een meerjarige systematiek uit om de netto groei te bepalen en te monitoren (Jaarlijks). | Te bepalen op basis van uitwerking in 2025 |
| We benutten de bestaande woningvoorraad beter | Woningsplitsen: aantal gesplitste woningen | 75 (2023) | Beoogd effect: stijging van aantal gesplitste woningen (jaarlijks). | Nee, via het Handavings-verslag |
| We benutten de bestaande woningvoorraad beter | Leegstand: aantal langdurig leegstaande woningen | 370 (2024). | Beoogd effect: daling van aantal leegstaande woningen (jaarlijks). | Nee, via het Handhavings-verslag |

## Passend wonen

| Doelstelling | Effect-indicator | 0-meting | Vervolgmeting | Begroting ja/nee |
|---|---|---|---|---|
| We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen die bijdraagt aan passend wonen | De relatieve verandering van het aantal toewijzingen (aanbod- & lotingmodel) moet hoger liggen dan de relatieve verandering van het aantal actief woningzoekenden (aanbod- & lotingmodel) | % verandering aantal toewijzingen in 2024 t.o.v. 2023: -1%<br><br>% verandering aantal actief woningzoekenden in 2024 t.o.v. 2023: 23% | Jaarlijks t.o.v. het voorgaande jaar | Ja |
| We sturen op voldoende huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie | Gerealiseerd aandeel woonplekken voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen t.o.v. het opgedragen aantal woonplekken voor deze doelgroepen uit het verdeelbesluit | 74% (2024) | 100% (jaarlijks) | Ja |
| We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen | Aantal nultreden, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen in planvoorraad tot en met 2030 | | In 2025 geven we deze vorm in de MPR | Nee, via MPR |

| Doelstelling | Effect-indicator | 0-meting | Vervolgmeting | Begroting ja/nee |
|---|---|---|---|---|
| We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen | Aantal studentenwoningen in de harde planvoorraad (zelfstandig en onzelfstandig) | 4.000 (jaarlijks) | 5.300 tot en met 2030 (jaarlijks) | Nee, via MPR |
| We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens | Opkoopbescherming: Het aandeel van alle verkochte woningen per jaar aan koopstarters | 58% (2024) | Beoogd effect: stijging van aantal verkochte woningen aan koopstarters | Nee, via Monitor Wonen |
| We bevorderen doorstroming | Aantal woningen via “van groot naar beter regeling” toegewezen | 101 (2023) | Beoogd effect: stijging van aantal toegewezen woningen | Nee |
| We bieden ruimte aan collectieve woonvormen | Minstens twee locaties per jaar voor wooncoöperaties | 0 (2024) | ≥ 2 | Nee |

## Leefbaar wonen

| Doelstelling | Effect-indicator | 0-meting | Vervolgmeting | Begroting ja/nee |
|---|---|---|---|---|
| We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden | Aantal meldingen via het meldpunt ‘klacht over huren’ | In 2025 is dit beschikbaar | (Jaarlijks) | Nee, via het Handhavings-verslag |
| We werken aan gemengde en leefbare wijken | % inwoners dat de eigen woonbuurt als (zeer) prettig ervaren | Stedelijk gemiddelde: 89% (2023) | Beoogd effect: in alle Utrechtse subwijken ligt het percentage op 80% of hoger | Nee, via Monitor Leefbaarheid |
| We werken aan toekomst-bestendige woningen | Aantal meldingen achterstallig onderhoud | 123 meldingen (2023) | Beoogd effect: daling aantal meldingen | Nee, via het Handhavings-verslag |

# C2. Risico’s

## Risico’s

Een belangrijk onderdeel van de beleidsnota is inzicht in de belangrijkste risico’s. Om je doelen te bereiken moet je ook weten wanneer het spannend kan worden en hoe we daarmee omgaan. In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste risico’s voor de uitvoering van de beleidsnota opgenomen.

**Tabel: Overzicht belangrijkste risico’s**

| Risico-omschrijving en toelichting | Maatregelen |
|---|---|
| **Ongunstige marktomstandigheden**<br>Door ongunstige marktomstandigheden zoals stijgende rente, stijgende bouwkosten, schaarste bouwmaterialen en beschikbaarheid personeel (zowel markt als gemeente) zetten het bouwtempo onder druk. Als gevolg hiervan neemt de woningbouw-productie af met als gevolg dat er minder betaalbare woningen beschikbaar komen. | In de beleidsnota wonen zijn de beleidseisen t.a.v. woningbouw geoptimaliseerd om bij te dragen aan het bouwen van meer betaalbare woningen.<br>Via het afwegingskader kan onder voorwaarden worden afgeweken van betaalbaarheidspercentages. Daarnaast wordt de richting ingezet om deze werkwijze ook voor andere beleidsdomeinen in te zetten. Ook blijven we inzetten op subsidies vanuit provincie als rijksoverheid en zoeken we met corporaties en marktpartijen (zoals partners DNU) naar slimme oplossingen. |
| **Netcongestie**<br>Bij nieuwbouw lopen we aan tegen de netcongestie problematiek. Voor netcongestie zien we de problematiek in onze regio eerder verslechteren dan verbeteren. De netbeheerders onderzoeken op dit moment of er een wachtlijst voor nieuwe kleinverbruik-aansluitingen moet worden ingesteld. Een dergelijk scenario zou een zeer grote impact op de woningbouwopgave in de stad hebben. | De inzet van de gemeente is gericht om het scenario te voorkomen waarbij kleinverbruik-aansluitingen op de wachtlijst worden geplaatst te voorkomen.<br>Onze invloed om dit scenario te voorkomen, beperkt zich onder andere tot netbewuste nieuwbouw en het inpassen van elektriciteitsstations. De overige maatregelen moeten vooral door het werk van de netbeheerders en lobby bij het Rijk tot stand komen. Vanuit de opgave Energie wordt hieraan gewerkt. |
| **Duurzaam prestatiemodel corporaties staat onder druk**<br>Onderzoeken laten zien dat het duurzame prestatiemodel van corporaties onder druk staat. Richting 2030 lopen verschillende corporaties in onze regio tegen hun financiële grenzen aan. Dit betekent dat corporaties op de langere termijn onvoldoende middelen hebben om de volledige opgave in onze stad te financieren. Dit heeft een effect op het realiseren van voldoende sociale huisvesting in onze stad. Dit heeft gevolgen voor onze doelstellingen voor betaalbaar wonen. | We werken met corporaties samen om de totale opgave zo efficiënt mogelijk te realiseren en maken hier afspraken over. Daarbij is onderlinge solidariteit van belang. Daarnaast blijven we bij het Rijk lobbyen voor meer investeringscapaciteit voor corporaties. Met name het afschaffen van de Vennootschaps-belasting, ATAD regelgeving en het verhogen van het borgingsplafond kan corporaties in de toekomst financiële ruimte geven. |

| Risico-omschrijving en toelichting | Maatregelen |
|---|---|
| **Groeien in balans**<br>In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) is aangegeven dat Utrecht wil groeien in balans. De woningbouwaantallen zijn haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren wordt voorzien. Deze zijn benoemd in de U10-woondeal. De landelijke regering heeft extra middelen beschikbaar gesteld voor woningbouw. De bijdragen vanuit derden is onvoldoende om de opgaven en ambities uit de RSU 2040 te kunnen realiseren. Als de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld kan dit tot vertraging van de woningbouwproductie leiden. | We maken afspraken over de woningbouw in de regio, monitoren de voortgang en werken met elkaar aan de kritische succesfactoren die het bouwtempo belemmeren. Daarnaast staat de bekostiging van verstedelijking centraal in onze aanpak voor lobby en public affairs.<br><br>Met het MPR monitoren we de voortgang van de verwachte groei in balans. En met het MPR prioriteren we in een jaarlijkse cyclus op investeringen in het fysieke domein, waarbij Groei in Balans een belangrijk criterium is voor investeringen. |
| **We kunnen het als Utrecht niet alleen**<br>De gemeente is afhankelijk van andere partijen zoals corporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen voor het realiseren van meer betaalbare en passende woningen. Daarnaast zijn we ook afhankelijk van de realisatie van woningen in andere gemeenten. Het risico is dat partijen andere prioriteiten leggen en te weinig inzetten op de gemeentelijke opgave. | We werken samen met onze stedelijke partners en ontwikkelen zoveel mogelijk gezamenlijk concepten. Dit doen we onder andere via het DNU-netwerk en de Kopgroep voor Ouderen. Via de U10 zorgen we voor het sturen op voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige verdeling van mensen in een kwetsbare positie en aandachtsgroepen. |
| **Doorstroming komt niet op gang**<br>Doorstroming is een belangrijk middel om meer passende woningen beschikbaar te krijgen en in te spelen op toekomstige zorgvraag bij ouderen. Inwoners zijn gehecht aan hun (t)huis en buurt en zijn daarom niet vanzelfsprekend bereid tot een verhuizing. Het risico is dat doorstroming onvoldoende op gang komt. | Om doorstroming te bevorderen zetten we in op een breed en samenhangend pakket aan maatregelen: toewijzingsmaatregelen zoals van Groot naar Beter en buurtvoorrang, verhuispremie, woonadviseur Ouderen, woningruil en informatie en communicatie. Daarnaast bouwen we voor veel verschillende doelgroepen. |
| **Beperkte impact op leefbaarheid**<br>Vanuit het perspectief van volkshuisvesting dragen we ook bij aan een leefbare wijken en een ongedeelde stad, onder andere door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en betaalbaar wonen in wijken te stimuleren. Leefbaarheid gaat voor inwoners echter ook vaak om andere zaken zoals overlast, schone leefomgeving en nabijheid van voorzieningen. Daarnaast zorgt verdichting in de stad voor een grotere druk op de leefbaarheid. Het risico is dat de leefbaarheid onvoldoende verbetert als gevolg van de inzet vanuit wonen. | We werken samen met de corporaties om de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast leggen we de verbinding we met het sociale domein en de wijk- en buurtaanpakken om met de beschikbare volkshuisvestelijke instrumenten leefbaarheid te ondersteunen (bijv. wooncoöperaties, anders toewijzen en buurtvoorrang). Bij splitsen handhaven we de algemene leefbaarheidstoets bij vergunning-aanvragen. Hiermee voorkomen we te veel splitsing en blijft het complex of de wijk in balans. |

# C3. Financiën

## Financiën

De beleidsnota wonen is kaderstellend en een vertaling van de ambities uit “Gezond stedelijk leven voor iedereen” en de RSU in doelstellingen. Deze beleidsnota heeft een looptijd van minimaal vijf jaar. De doelstellingen uit deze beleidsnota dragen bij aan het programma “Ontwikkelen en Wonen voor iedereen”. De realisatie van de doelstellingen in deze beleidsnota en het tempo daarvan is mede afhankelijk van de beschikbare middelen in de programmabegroting.

In onderstaande tabel maken we per doelstelling onderscheid in het budget dat meerjarig benodigd is voor de uitvoering van deze beleidsnota, het deel van het budget waar al dekking voor is binnen de bestaande programmabegroting en de incidentele inkomsten die de gemeente Utrecht de komende jaren verwacht te genereren van derden.

| *Bedragen x1000* | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Structureel jaarbedrag |
|---|---|---|---|---|---|
| **Totaal benodigd budget (A)** | **€ 9.000** | **€ 8.700** | **€ 10.200** | **€ 10.200** | **€ 10.200** |
| **Betaalbaar** | | | | | |
| Ontwikkeling woningbouw[1] | € 1.200 | € 1.000 | € 1.000 | € 1.000 | € 1.000 |
| Samenwerking corporaties | € 800 | € 800 | € 800 | € 800 | € 800 |
| Beter benutten bestaande voorraad | € 400 | € 400 | € 400 | € 400 | € 400 |
| Uitvoering[2] | € 600 | € 600 | € 1.100 | € 1.100 | € 1.100 |
| **Totaal benodigd betaalbaar** | **€ 3.000** | **€ 2.800** | **€ 3.300** | **€ 3.300** | **€ 3.300** |
| **Passend** | | | | | |
| Huisvesting kwetsbare doelgroepen | € 900 | € 900 | € 900 | € 900 | € 900 |
| Huisvesting Aandachtsgroepen | € 600 | € 600 | € 600 | € 600 | € 600 |
| Evenwichtig toewijzen van woningen en doorstroming[3] | € 900 | € 800 | € 1.300 | € 1.300 | € 1.300 |
| Uitvoering | € 1.800 | € 1.800 | € 1.800 | € 1.800 | € 1.800 |
| **Totaal benodigd passend** | **€ 4.200** | **€ 4.100** | **€ 4.600** | **€ 4.600** | **€ 4.600** |
| **Leefbaar** | | | | | |
| Verbeteren positie huurders en informatievoorziening | € 300 | € 300 | € 300 | € 300 | € 300 |
| Gemengde en leefbare wijken | € 600 | € 600 | € 600 | € 600 | € 600 |
| Uitvoering[4] | € 900 | € 900 | € 1.400 | € 1.400 | € 1.400 |
| **Totaal benodigd leefbaar** | **€ 1.800** | **€ 1.800** | **€ 2.300** | **€ 2.300** | **€ 2.300** |

| *Bedragen x1000* | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Structureel jaarbedrag |
|---|---|---|---|---|---|
| **Reeds in begroting gedekt (B)[5]** | **€ 9.000** | **€ 6.600** | **€ 4.700** | **€ 4.600** | **€ 4.600** |
| Programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, doelstelling Huisvesting; | € 6.900 | € 4.700 | € 3.700 | € 3.600 | € 3.600 |
| Programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, doelstelling Bebouwde omgeving | € 2.100 | € 1.900 | € 1.000 | € 1.000 | € 1.000 |
| **Bijdragen van derden (C)** | **PM** | **PM** | **PM** | **PM** | **PM** |
| **Nog niet gedekte kosten (A-B-C)** | **€ 0** | **-€ 2.100** | **-€ 5.500** | **-€ 5.600** | **-€ 5.600** |
| Betaalbaar | € 0 | -€ 1.300 | -€ 2.000 | -€ 2.000 | -€ 2.000 |
| Passend | € 0 | -€ 500 | -€ 2.200 | -€ 2.300 | -€ 2.300 |
| Leefbaar | € 0 | -€ 300 | -€ 1.300 | -€ 1.300 | -€ 1.300 |

1 In 2025 is benodigd budget hoger vanwege onderzoeken zoals benoemd in de nota.
2 Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming handhaving verbod op tweede woning.
3 In 2025 is benodigd budget hoger vanwege onderzoeken zoals benoemd in de nota. Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming verhuispremie.
4 Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming algemene verhuurvergunning.
5 De hervormingsbezuinigingen en eventuele consequenties voor het budget wonen vanaf 2026 zijn nog niet in bovenstaande tabel verwerkt omdat besluitvorming bij de voorjaarsnota 2025 zal plaatsvinden

## A. Totaal benodigd budget

Sinds het vaststellen van de woonvisie in 2019, en de daaropvolgende actieplannen, is veel nieuw beleid uitgewerkt en tot uitvoering gebracht. Met dit beleid is gestuurd op betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen, beschermen van het bestaande woningaanbod en bijdragen aan een (t)huis voor iedereen. Ook is ingespeeld op landelijke wetswijzigingen die uitbreiding van gemeentelijk beleid mogelijk maken. Hieraan is uitvoering gegeven door onder andere de invoering van de leegstandverordening en de opkoopbescherming.
Het bestrijden van de wooncrisis en het pakken van meer regie op de volkshuisvesting vraagt om meer ambtelijke capaciteit en uitvoeringsbudget. Structureel is hiervoor additioneel circa € 5,6 miljoen nodig.

## B. Reeds in begroting gedekt

De verwezenlijking van de doelstellingen kan deels gedekt worden uit de hiervoor in de programmabegroting geraamde budgetten. Dit betreft:

- Programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, doelstelling Huisvesting;
- Programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, doelstelling Bebouwde omgeving (dit betreft grotendeels het Uitvoeringsprogramma beschermen bestaande woningvoorraad).

## C. Bijdragen van derden

De concept 'Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting' kent verschillende verplichtingen die het Rijk oplegt aan gemeenten zoals monitoring, opstellen van een volkshuisvestings-programma en verdeling van sociale huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie. Op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet wordt een onderzoek uitgevoerd naar de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten. Bij behandeling van de wet zal duidelijk worden welke middelen beschikbaar zijn voor uitvoering van deze wet. Deze middelen zullen bijdragen aan de doelstellingen van deze beleidsnota. Het gaat dan met name om gericht huisvesten van inwoners in een kwetsbare positie en aandachts-groepen, monitoring en het opstellen van een volkshuisvestelijkprogramma.

## D. Niet gedekte kosten

De meerjarenbegroting voor de opgave wonen, inclusief de daarmee samenhangende budgetten voor vergunningen, toezicht en handhaving, is tot en met 2026 voor een groot deel incidenteel bekostigd. Het gevolg is dat een aanzienlijk deel van de kosten voor activiteiten die in deze beleidsnota zijn omschreven, niet structureel is gedekt.
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 met als mogelijk gevolg dat de doelen niet worden behaald. Pas wanneer dekking voor onderstaande punten is gevonden, kunnen we de activiteiten ervoor starten, opschalen of continueren.

**Doelstelling 1: Betaalbaar wonen**

Wanneer incidentele middelen wegvallen is prioriteren binnen nieuw en bestaand beleid onvermijdelijk met als gevolg dat onderstaande activiteiten niet meer, of in mindere mate worden uitgevoerd:

- Handhaving op het verbod van een tweede woning;
- Aanpassen van de huisvestingsverordening voor het beter benutten van de bestaande voorraad (delen, splitsen, optoppen, leegstand etc.);
- Substantieel minder inzet op beleidsontwikkeling middenhuur, betaalbare koop en wijkgerichte sturing op betaalbaar wonen in gebiedsontwikkelingen (inclusief contractbeheer) en omgevingsvisies;
- Verbinding met andere thematische opgaven in het kader van de samenwerkings-afspraken met corporaties en sturing op netto groei van de voorraad;
- Beleidsinzet op toeristische verhuur en shortstay;
- Handhaving van de leegstandverordening;
- Beperkte mogelijkheden voor onderzoek, experimenten, monitoring en lobby.

Met als gevolg dat we binnen deze doelstelling focussen op wettelijke taken en op diegenen die het het zwaarst hebben in het wonen. De taken die dan worden uitgevoerd betreffen voornamelijk:

- Het maken en monitoren van samenwerkingsafspraken en het onderhouden van de relatie met woningbouwcorporaties;
- Sturing op stedelijke uitgangspunten rondom betaalbaarheid en kwaliteit en monitoring op stedelijke woningbouwplannen;
- Bijhouden van de huisvestingsverordening voor het beschermen en benutten van de bestaande voorraad.

**Doelstelling 2: Passend wonen**
Wanneer incidentele middelen wegvallen is prioriteren binnen nieuw en bestaand beleid onvermijdelijk met als gevolg dat onderstaande activiteiten niet (meer), of in mindere mate, worden uitgevoerd:

- Structurele maatregelen om doorstroming (verhuispremie en woonadviseur) te stimuleren. Nadat het huidige subsidieplafond voor de verhuispremie is bereikt stopt de regeling;
- Beleidsontwikkeling voor aandachtsgroepen en het onderhouden van het netwerk (studenten, ouderen en woonwagenbewoners);
- Onderzoek, kennisuitwisseling en implementatie van nieuwe en passende woonconcepten voor bijvoorbeeld ouderen of mensen met een beperking.
- Het faciliteren en ondersteunen van collectieve woonvormen via het gemeentelijke en onafhankelijke steunpunt;
- Handhaving van de opkoopbescherming en algemene verhuurvergunning;
- Het afschalen van gemeentelijke taken voor volkshuisvestelijke diensten waardoor wordt bespaard op de uitbesteding van deze diensten. Een externe partij voert onder andere taken uit rondom urgentieverlening en bemiddeling, voorrang en indicatie woonvormen (bijv. beroepenvoorrang of indicatie rolstoelwoning), huisvestingsvergunning (sociaal, middenhuur en betaalbare koop). Een alternatief is het invoeren van leges voor verschillende taken om deze volkshuisvestelijke diensten te kunnen blijven uitvoeren.
- Beperkte mogelijkheden voor onderzoek, experimenten, monitoring en lobby.

Met als gevolg dat we binnen deze doelstelling focussen op wettelijke taken en op diegenen die het het zwaarst hebben in het wonen. De taken die dan worden uitgevoerd betreffen voornamelijk:

- Het bijhouden van de huisvestingsverordening voor het evenwichtig verdelen van schaarse sociale huurwoningen;
- Het inzetten op voldoende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen en de behandeling van specifieke casussen van mensen in een kwetsbare positie rondom urgentie en schrijnende situaties. We kunnen niet voorkomen dat door stijging van aanvragen langere behandeltermijnen ontstaan.

**Doelstelling 3: Leefbaar wonen**
Wanneer incidentele middelen wegvallen is prioriteren binnen nieuw en bestaand beleid onvermijdelijk met als gevolg dat onderstaande activiteiten niet meer, of in mindere mate, worden uitgevoerd:

- Actieve communicatie richting inwoners via bijvoorbeeld campagnes over goed verhuurderschap en woningdelen;
- Bovenwettelijke ondersteuning van huurders (bijvoorbeeld. huurprijs, onderhoud en servicekosten) en ondersteuning van huurdersparticipatie;
- Invoering en handhaving van de verhuurvergunning
- Inzet van een schimmelexpert;
- Monitoring van discriminatie op de woningmarkt;
- Beleidsinzet op gemengde wijken door middel van wijkgerichte sturing op betaalbaarheid en toewijzing van doelgroepen;
- Beperkte mogelijkheden voor onderzoek, monitoring en lobby.

Met als gevolg dat we binnen deze doelstelling focussen op wettelijke taken en op diegene die het het zwaarst hebben in het wonen. De taken die dan worden uitgevoerd betreffen voornamelijk:

- Wettelijke regels binnen de Wet Goed verhuurderschap en wet betaalbare huur;
- Onderhouden van informatievoorziening via de gemeentelijke website richting inwoners;
- Vergunningverlening, toezicht en handhaving zal zich richten op de wettelijke taken van goed verhuurderschap en de wet betaalbare huur, het handhaven op wijzigingen in de woningvoorraad en woonfraude.

**Buiten scope beleidsnota**
Kosten en opbrengsten voor de gebiedsontwikkelingen zijn binnen de Beleidsnota Wonen niet in beeld gebracht. Voor de realisatie van nieuwbouwwoningen is de gemeente afhankelijk van de mate en snelheid waarin door corporaties en private partijen ontwikkeld wordt. We verkennen permanent de mogelijkheden om een beroep te doen op subsidies van het rijk, de provincie en Europa om woningbouw te stimuleren. Voorbeelden zijn de realisatiestimulans, fonds betaalbare koopwoningen, fonds wooncoöperaties en Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Voor 2025 is aanspraak gemaakt op circa € 4 miljoen via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Deze middelen dragen bij aan passend en betaalbaar wonen.

De beleidsnota grondbeleid biedt de kaders en uitganspunten waarmee invulling kan worden gegeven aan het voeren van een afgewogen actief grondbeleid. Beoogde gebiedsontwikkelingen waar de gemeente actief regie op wil voeren zullen naar verwachting een negatief resultaat hebben. Inhoudelijke programmatische bijsturing en actief inzetten op externe dekkingsbronnen door middel van (rijks-)subsidies kan leiden tot een sluitende businesscase. Desondanks verwachten wij dat voor toekomstig te openen grondexploitaties financiële ruimte nodig is om geprognosticeerde tekorten te kunnen dekken, dan wel voor de benodigde cofinanciering in relatie tot rijkssubsidies. Het is daarom van belang om voor het realiseren van toekomstige negatieve gebiedsontwikkelingen financiële middelen beschikbaar te hebben. Op dit moment is deze financiële ruimte niet beschikbaar in de meerjaren programmabegroting.

De huisvesting van de diverse doelgroepen conform het verdeelbesluit vraagt bij plaatsing ook inzet op zorg ondersteuning op het gebied van inburgering en Wmo (inzet 1e lijns zorg, community building etc.). De ervaringen van 2024 leren dat de uitvoering van het verdeelbesluit vraagt om een andere manier van sturing en organisatie binnen de hele keten van uitvoeringsorganisaties die betrokken zijn bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De kosten voor het sociaal domein zijn voor deze nota niet in kaart gebracht.
Gezien de (financiële) onzekerheid rond de financiering vanuit het Rijk voor de inburgering van statushouders, de schaarste in personeel én de te behalen financiële taakstellingen in het sociaal domein, bestaat het risico dat het huidige niveau van de zorg- en ondersteuning niet altijd gerealiseerd kan worden.

# C4. Voortgang en verantwoording

## Voortgang en verantwoording

De uitvoering van de beleidsnota wordt in uitvoeringsprogramma's uitgewerkt. De uitvoeringsprogramma's zijn een bevoegdheid van het college. Ze zullen ter kennisneming aan de raad worden aangeboden.

Jaarlijks wordt een monitoringsrapportage opgesteld (Rapportage Wonen in Utrecht). Op basis van de gedefinieerde indicatoren geven we aan wat het effect is van onze inspanningen en rapporteren we over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast wordt jaarlijks in het MPR bijgehouden hoe het staat met de woningbouwontwikkeling en plancapaciteit. In de begroting rapporteren we over de belangrijkste indicatoren. Indien bijsturing noodzakelijk is en hiervoor financiële keuzes moeten worden gemaakt, volgt besluitvorming via de planning & control cyclus.

Veel inzet hangt met elkaar samen en de woningmarkt is sterk afhankelijk van externe ontwikkelingen. Het is daarom niet altijd mogelijk om de effecten te isoleren per maatregelen. Het is daarom van belang dat we de ontwikkelingen volgen op basis van kwantitatieve en kwalitatieve informatie. Met partners en doelgroepen duiden we deze data en informatie en bespreken we welke inzichten de data en informatie opleveren en tot welke verbeteracties deze inzichten leiden.

Ieder vijfde jaar van de beleidsnota vindt een evaluatie plaats, voorafgaand aan de nieuwe beleidsnota. Dit doen we om te bepalen of onze inzet voldoende is voor het behalen van onze doelen. Externe factoren spelen hierbij ook een rol: marktomstandigheden veranderen en rijksregelgeving wordt wellicht aangepast.



# Begrippenlijst

| Begrip | Beschrijving |
|---|---|
| Aandachtsgroepen | We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen in Utrecht omdat zij (vaak) specifieke woonwensen hebben:<br>• Ouderen<br>• Studenten<br>• Jongeren<br>• Woonwagenbewoners<br>• Arbeidsmigranten<br>• Mensen met een beperking |
| Aftoppingsgrens | De aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd en jaarlijks wordt vastgesteld door het Rijk. Als je huurprijs hoger is dan deze grens kan je huurtoeslag worden verlaagd. In 2025 worden er twee aftoppingsgrenzen gehanteerd, één voor een- of tweepersoonshuishoudens (€ 682,96) en één voor drie- of meerpersoonshuishoudens (€ 731,93). |
| Ambulantisering | Ambulantisering houdt in dat mensen met (ernstige) psychische aandoeningen zo veel mogelijk kunnen deelnemen aan en wonen in de maatschappij. |
| Betaalbare woningen | We spreken van betaalbare woningen als het sociale huur, middenhuur en betaalbare koop betreft. Deze woningen zijn betaalbaar voor mensen met lage en middeninkomens. |
| Binnenmilieu | De omgeving binnenshuis, op het werk en in andere gebouwen. |
| Collectieve woonvormen | Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zijn de toekomstige bewoners de opdrachtgever en projectontwikkelaar voor het gezamenlijke nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners ontwikkelen dus als particulieren hun eigen nieuwbouwwoning.<br>Bij woongroepen kiezen mensen ervoor om met elkaar in één gebouw samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband.<br>De bewoners wonen in zelfstandige woonruimten, delen gemeenschappelijk ruimten en ondernemen (indien gewenst) bepaalde activiteiten samen.<br>Het hofje is een woonconcept wat doet denken aan de begijnhofjes van vroeger. Een hofje is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. |
| Consumentgericht bouwprogramma | Bouwprogramma waarbij ervan uitgegaan wordt dat iedere vraag naar een woning op termijn wordt ingevuld. De locaties die hiervoor nodig zijn worden bepaald in de RSU. |
| CPI | Consumentenprijsindex. Maatstaf voor inflatie. |
| DAEB en niet-DAEB | DAEB staat voor Diensten van algemeen economisch belang. Volgens de Woningwet 2015 moeten woningcorporaties zich in eerste instantie richten op DAEB-activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken.<br>Als een corporatiewoning wordt verhuurd met een aanvangshuurprijs boven de sociale huurgrens, dan wordt deze woning als een niet-DAEB-woning aangemerkt. |

| Begrip | Beschrijving |
|---|---|
| DAEB-inkomensgrens | De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens.<br>• Voor eenpersoonshuishoudens is deze grens € 49.669 (2025).<br>• Voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) geldt een inkomensgrens van € 54.847 (2025). |
| Development Network Utrecht | Samen met een selectie van partijen die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling van de stad is de gemeente Utrecht in 2016 het Development Network Utrecht (DNU) gestart. Met het DNU willen we via kennis-ontwikkeling en -uitwisseling komen tot kansrijke producten, procesverbeteringen en nieuwe samenwerkingsvormen die bijdragen aan de gezamenlijke ambities uit de RSU. |
| Extramuralisering | Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. |
| Friends-contracten | Deze contracten maken het mogelijk om met twee of meer personen zonder relationele band een woning te huren. |
| GBO | Gebruiksoppervlakte |
| Geclusterde woonvormen | Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Voor geclusterd wonen geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in het woon-complex of op loopafstand voor ouderen. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. |
| Geliberaliseerde huur | Vrije huursector. Huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens, in 2025 ligt deze op € 1.184,82. |
| Huishoudens | • Alleenstaande / eenpersoonshuishouden: Particulier huishouden bestaande uit één persoon.<br>• Paar zonder kinderen: Particulier huishouden bestaande uit een paar (al dan niet gehuwd) zonder thuiswonende kinderen en zonder overige leden.<br>• Paar met kinderen: Particulier huishouden bestaande uit een paar (al dan niet gehuwd) met ten minste één thuiswonend kind (en mogelijk ook overige leden).<br>• Eenoudergezin: Particulier huishouden bestaande uit één ouder met ten minste één thuiswonend kind (en mogelijk ook overige leden).<br>• Studentenhuishouden: Een huishouden waarvan alle leden (uitwonend) scholier of student zijn. Doorgaans worden uitwonende studenten individueel als afzonderlijk huishouden beschouwd omdat zij, ook als zij gezamenlijk in een huis wonen, geen gezamenlijke huishoudens-portemonnee voeren en bijvoorbeeld elk afzonderlijk huur betalen.<br>• Starter: Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, en voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.<br>• Kleine huishoudens: Alleenstaand of tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar. |

| Begrip | Beschrijving |
|---|---|
| Huurtoeslag | Een bijdrage van het Rijk in de huurkosten van een woning. |
| Huurtoeslaggrens | Het maximale bedrag van de maandelijkse huur van een woning waarvoor iemand nog in aanmerking komt voor huurtoeslag. In 2025 is deze grens € 477,20 voor huurders jonger dan 23 jaar en € 900,07 voor huurders ouder dan 23 jaar. |
| Inkomensgroepen | • Lage inkomens: inwoners met een inkomen van € 49.699 euro voor eenpersoonhuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens. Deze sluit aan bij de DAEB-inkomensgrensen.<br>• Middeninkomens: inwoners met een inkomen van ongeveer 1 tot 2 keer modaal (modaal is € 46.500 tot € 93.000 in 2025). We hanteren hierbij de uitgangspunten van het Rijk. Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 49.669 tot € 67.366 (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 54.847 tot € 89.821 (prijspeil 2025).<br>• Hoge inkomens: inwoners met een inkomen hoger dan de grenzen voor middeninkomens. |
| Jongerencontract | Sinds 1 juli 2016 mogen woningcorporaties met jongeren tussen 18 en 28 jaar tijdelijke huurcontracten sluiten voor de duur van vijf jaar. De woonruimte moet specifiek voor jongeren bedoeld zijn. |
| Kernvoorraad | Deel van de sociale huurvoorraad met sociale huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Voor één- of tweepersoonshuishoudens is dit € 650,43 (prijspeil 2024) en voor meer dan tweepersoonshuishoudens is dit € 697,07. |
| Kwaliteitskortingsgrens | Als de huurprijs hoger is dan deze grens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Dit heet ‘kwaliteitskorting’ omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet ‘basishuur’. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Van het bedrag dat tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppings-grens ligt, krijg je 65% vergoed. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door het Rijk vastgesteld. In 2025 ligt deze op € 477,20. |
| (Inwoners in een) kwetsbare positie | In Utrecht kennen we de volgende groepen van mensen in een kwetsbare positie:<br>• Uitstroom maatschappelijke opvang & beschermd wonen incl. Wonen Eerst<br>• Statushouders<br>• Uitstroom vrouwenopvang<br>• Kwetsbare jongvolwassenen<br>• Urgenten met een beschikking: Medisch, Herhuisvesting, Mantelzorg, Dreigend dakloos, Financieel, Gedupeerd, Relationeel<br>• Citydeal: tafel voor schrijnende cases<br>• Ex-gedetineerden met een lichte hulpvraag<br>• Doorstroming na tijdelijkheid van mensen in een kwetsbare positie |
| Liberalisatiegrens | Woningen met huurprijzen boven deze grens bevinden zich op de vrije markt en zijn geen sociale of middenhuurwoningen meer. In 2025 ligt deze grens op € 1.184,82. |
| Meerwaarde afdracht | Er is sprake van meerwaarde in het geval de grondwaarde bij het nieuw beoogde gebruik hoger is dan bij het bestaande gebruik. |

| Begrip | Beschrijving |
|---|---|
| Middenhuur | In het middensegment is de huurprijs wettelijk gereguleerd. De regels hiervoor staan in de Wet betaalbare huur. Huurcontracten die op of na 1 januari 2025 beginnen, vallen onder gereguleerde middenhuur als ze een huurprijs hebben die hoger is dan € 900,07 en ten minste 144 WWS-punten en een huur hebben die niet hoger is dan € 1.184,82 en maximaal 186 punten. Voor nieuwbouw geldt een nieuwbouwopslag van 10%. Deze opslag geldt gedurende 20 jaar na ingebruikname voor middenhuur-woningen waarvan de startbouwdatum voor 1 januari 2028 ligt. |
| MPR | Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). Hierin schetsen we de opgave tot aan 2040 voor de verschillende thematische en gebiedsgerichte opgaven. Binnen de thematische en gebiedsgerichte opgaven geven we aan waar we op dit moment aan werken en wat we op korte, middellange en langere termijn nog verwachten te realiseren. Op basis van deze informatie kunnen we duiding geven in hoeverre we op koers liggen en waar eventuele bijsturingen en investeringen noodzakelijk zijn. |
| Nultredenwoning | Bij nultredenwoningen gaan we uit van zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing. |
| Passend toewijzen | Elke corporatie moet aan ten minste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, als zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. In 2025 liggen de inkomensgrenzen voor passend toewijzen op € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens, € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens, € 27.775 voor eenpersoonouderenhuishoudens en € 37.350 voor meerpersoonouderenhuishoudens. |
| Plancapaciteit | Aantal nog te bouwen woningen in (bestaande en toekomstige) bouwplannen (en gebiedsontwikkelingen). Betreft zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins, hard of zacht. |
| Residuele grondwaarde | De residuele waarde van bouwrijpe grond' ontstaat wanneer de woning- of vastgoedwaarde wordt verminderd met de bouw- en bijkomende kosten. Wanneer daar vervolgens de grond(productie)kosten (met name de kosten voor bouw- en woonrijp maken, de plan- en proceskosten, de onderzoeks-kosten en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen) vanaf worden getrokken ontstaat de 'residuele waarde van ruwe bouwgrond' (bron: PBL, De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid). |
| Slaagkansen | Het percentage actief woningzoekenden dat jaarlijks een woning krijgt toegewezen. |
| Sociale huur | Categorie huurwoningen waarbij de maximale huurprijs bij aanvang onder de in dat jaar geldende sociale huurgrens ligt (€ 900,07 in 2025). Voor woningen in de sociale sector wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging vastgesteld door het Rijk. |

| Begrip | Beschrijving |
|---|---|
| Studentenwoningen | Studentenwoningen zijn woonruimte voor studenten die een voltijdstudie volgen aan een MBO-school, hogeschool of universiteit. Deze woningen worden verhuurd met een campuscontract. Het contract stopt minimaal zes maanden na het beëindigen van de studie. Een onzelfstandige studentenwoning wordt verhuurd op basis van woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) en een zelfstandige studentenwoning wordt verhuurd op basis van het WWS. |
| Utrecht Planproces Gebiedsontwikkelingen | Bij ingewikkeldere plannen en gebiedsontwikkelingen gebruiken we het Utrechts planproces gebiedsontwikkelingen (UPG). Het UPG is een soort stappenplan om van idee tot realisatie te komen. Hierin staat onder andere welke bestuurlijke stappen er nodig zijn. |
| Volkshuisvestingsdiensten | Door een externe partij uitgevoerde diensten gericht op uitvoering van zowel nationale als lokale regels met betrekking tot de volkshuisvesting. Dit betreft bijvoorbeeld verlening urgenties, bemiddeling kwetsbare groepen, verlening vergunningaanvragen, uitvoering voorrangsregelingen en verlening van woonvormindicaties. |
| Woning | Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden. |
| Woningwaarderingsstelsel (WWS) | Systeem dat wordt gebruikt om een redelijke huurprijs vast te stellen voor een woning in de sociale huur en middenhuur. |
| Woonlasten | Alle kosten die het wonen met zich meebrengt, inclusief stookkosten, de kosten voor nutsvoorzieningen, eventuele servicekosten, reserveringen voor onderhoud, onroerende zaakbelasting en verzekeringen. |
| Woonquote | Het deel van het inkomen dat aan huur of hypotheek wordt betaald. |
| Zorggeschikte woning | Voor zorggeschikte woningen geldt naast dat deze woningen nultreden en geclusterd zijn, de woning ook geschikt zijn voor ouderen met de WLZ (Wet langdurige zorg)-indicatie van volledig pakket thuis (VPT). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. |



# Exacte begrenzing middenhuur zone A en zone B




**Exacte begrenzing Centrum en Stationsgebied: zone A uitgangspunten middenhuur 2025**




**Exacte begrenzing Cartesiusdriehoek (incl. station Zuilen en Wisselspoor): zone B uitgangspunten middenhuur 2025**




**Exacte begrenzing Galgenwaard: zone B uitgangspunten middenhuur 2025**




**Exacte begrenzing Leidsche Rijn Centrum: zone B uitgangspunten middenhuur 2025**




**Exacte begrenzing Lunetten-Koningsweg: zone B uitgangspunten middenhuur 2025**



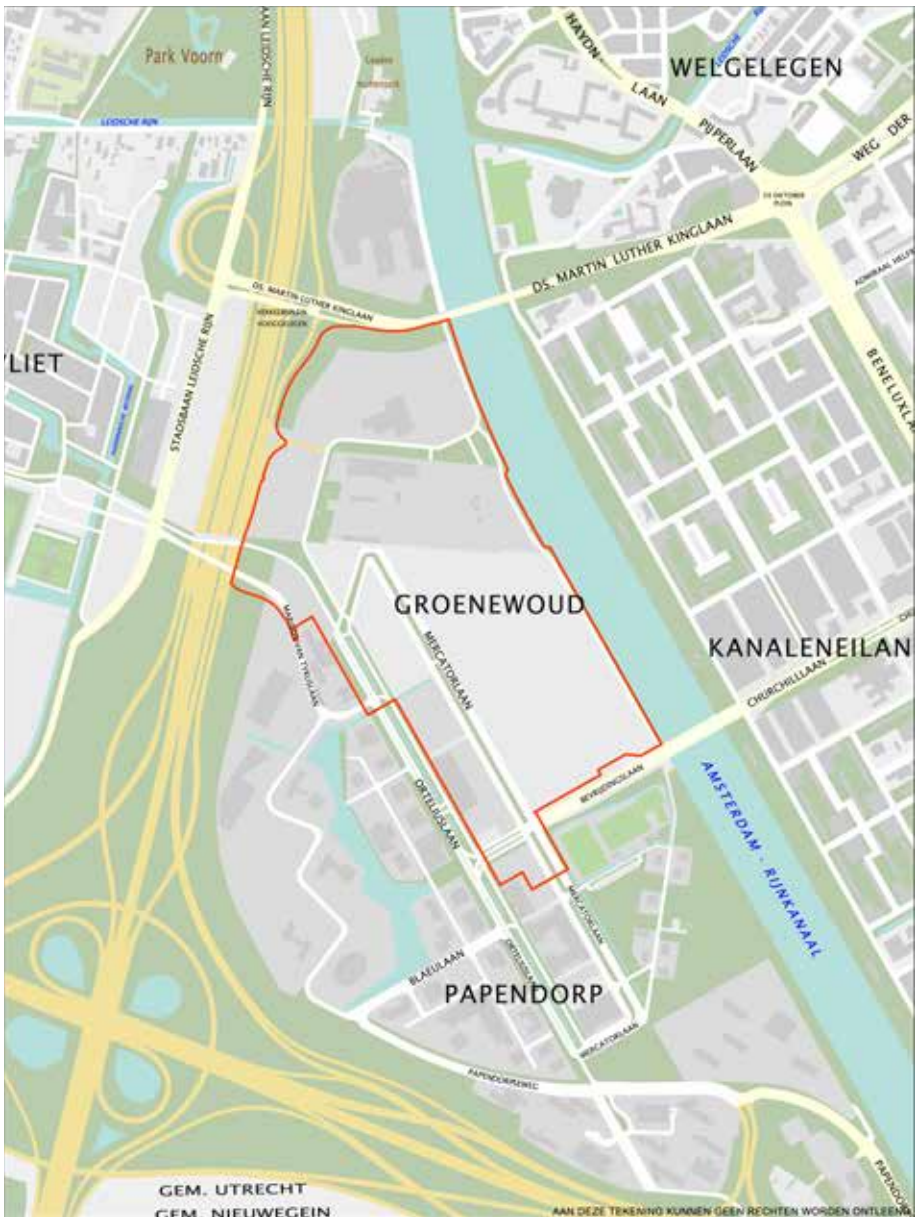

**Exacte begrenzing Overvecht: zone B uitgangspunten middenhuur 2025**




**Exacte begrenzing Rijnsweerd: zone B uitgangspunten middenhuur 2025**



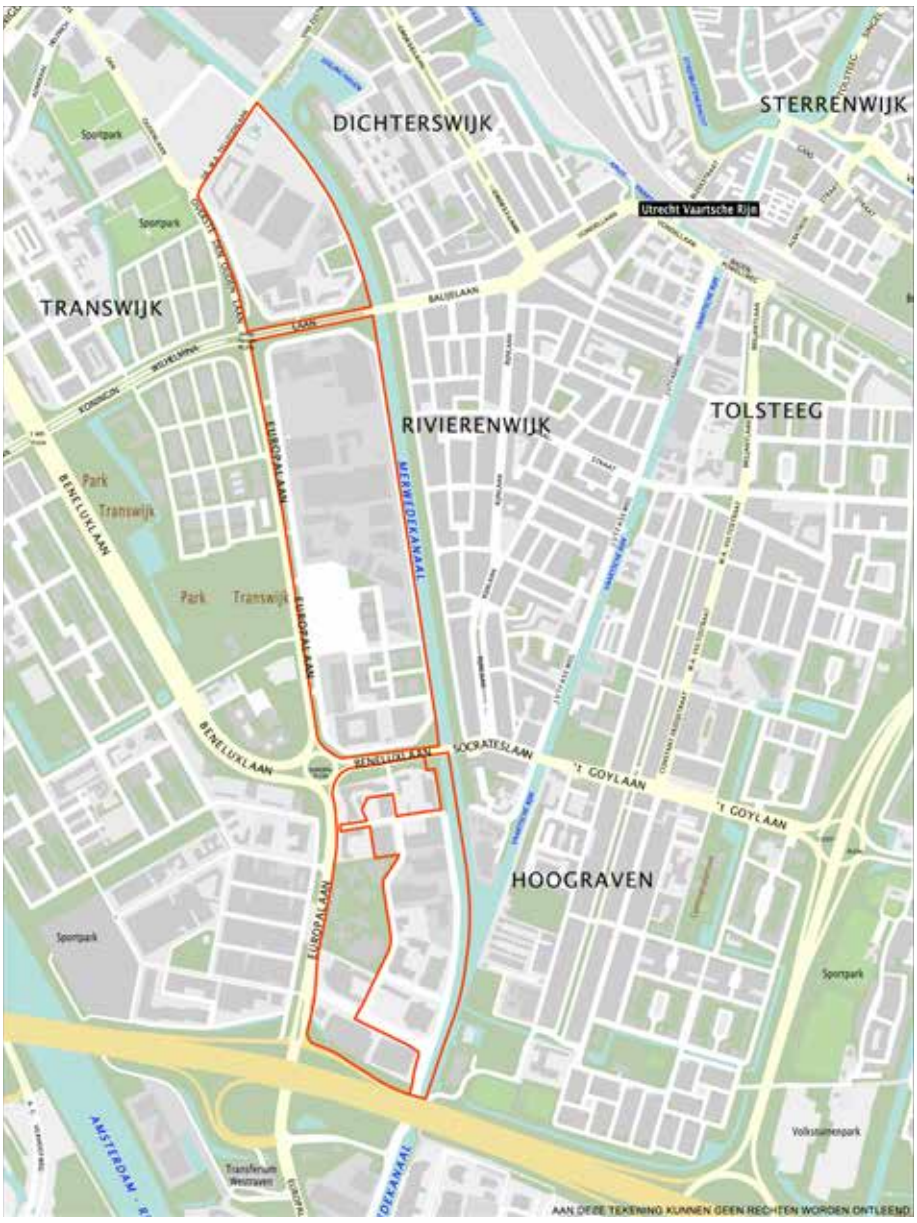

**Exacte begrenzing Utrecht Science Park: zone B uitgangspunten middenhuur 2025**




**Exacte begrenzing Papendorp: zone B uitgangspunten middenhuur 2025**




**Exacte begrenzing Stadseiland Zuid: zone B uitgangspunten middenhuur 2025**




**Exacte begrenzing Merwedekanaalzone deelgebied 4, 5 en 6: zone B uitgangspunten middenhuur 2025**



# D Bijlagen

# D. Bijlagen

Bijlage 1: Wijkanalyses en wijkrichtingen
Bijlage 2: Verslag geluiden ophalen fase 1
Bijlage 3: Participatieverslag fase 2
Bijlage 4: Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen
Bijlage 5: U10 Woonbehoefteonderzoek – gemeente Utrecht
Bijlage 6: Advies Doorstroming Utrecht
Bijlage 7: Woonzorgbehoefteonderzoek & aandachtsgroepen (provincie Utrecht)
Bijlage 8: Reactienota Beleidsnota Wonen in Utrecht

**Gemeente Utrecht**
Ontwikkelorganisatie Ruimte
wonen@utrecht.nl
Projectteam Beleidsnota Wonen

januari 2025

Vormgeving OntwerpStudio Ruimte
Foto’s Abe Jonker, tenzij anders vermeld

**Utrecht.nl**

# Bijlage 1 Wijkanalyses en wijkrichtingen




Gemeente Utrecht

Bijlage bij
Beleidsnota Wonen in Utrecht

Utrecht.nl

# Inleiding

In elke Utrechtse wijk wonen verschillende mensen; studenten wonen er naast gezinnen, starters naast ouderen en nieuwkomers naast jongeren. Om leefbare woonbuurten te creëren, willen we de diversiteit aan woonmilieus behouden en versterken, zonder dat het karakter van elke wijk verloren gaat.

In de Woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ zijn de eerste stappen gezet voor meer menging. We gaven op wijkniveau een gewenste ontwikkelrichting aan in prijscategorieën (sociale huur en middensegment). Maar gemengde wijken gaan over meer dan variatie in woningprijzen. Het gaat ook over huisvesting van verschillende groepen mensen. En dat zij wonen in een huis dat kwalitatief past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. Een student heeft bijvoorbeeld minder vierkante meters en kamers nodig dan een gezin met drie kinderen. Daarnaast zijn ook de kwaliteit van gebouwen en de woonomgeving van belang om prettig te kunnen wonen.

## Uitwerking gemengde wijken

In deze wijk- en buurtanalyses worden op basis van analyses, aanbevelingen en uitgangspunten weergegeven welke richting we met de wijken op willen als het gaat om de prijscategorieën (segmentering), de doelgroep en de woningtypologie. Het doel is om inzicht te bieden in hoe de wijk is opgebouwd aan de hand van verschillende indicatoren en wat dit kan betekenen bij het toevoegen van woningen in de wijk.

In de wijk- en buurtanalyses geven we per wijk aan hoe we deze meer kunnen mengen op basis van o.a. prijscategorieën. De wijk- en buurtanalyses richten zich op toevoegingen door nieuwbouw. Daarnaast verandert de woningvoorraad door bijvoorbeeld woningdelen, splitsen, optoppen en specifiek toewijzingsbeleid. Dit alles draagt bij aan gemengde wijken.

Gemengde wijken gaan naast differentiatie in prijscategorieën ook over een variatie aan doelgroepen. In de wijkanalyses (zie bijlage) geven we aan voor welke doelgroepen en huishoudens de wijken aantrekkelijk (te maken) zijn. Daarbij zijn we ons ervan bewust dat de woonomgeving bepalend kan zijn voor welke doelgroep het beste op een plek kan worden gehuisvest. Zo kijken we voor ouderen naar locaties waar binnen 500 meter voorzieningen aanwezig zijn. Denk hierbij aan de supermarkt, huisarts en apotheek. Als het gaat om studenten of alleenstaanden dan wordt er flexibeler omgegaan met de eis om voorzieningen in de nabijheid te hebben. Hierbij is het uitgangspunt de 10-minutenstad met aandacht voor mogelijkheid om lopend of fietsend de woning/voorzieningen te bereiken.

## Leeswijzer

De wijkanalyses en wijkrichtingen geven weer waar we voor wonen onze prioriteiten leggen. Ze vormen input voor gesprekken met initiatiefnemers. Het geeft ontwikkelaars en inwoners een idee van onze uitgangspunten per (sub)wijk, welke ontwikkelingen we kansrijk vinden en waar we in deze wijken op sturen. Maatwerk blijft hierbij mogelijk.

## Wijken


Overvecht ..... 3
West ..... 5
Noordwest ..... 7
Stationsgebied Binnenstad ..... 9
Zuidwest ..... 11
Noordoost ..... 13
Oost ..... 15
Leidsche Rijn ..... 17
Vleuten-De Meern ..... 19
Zuid ..... 21

# Overvecht

## 1. Wijk- en buurtanalyse

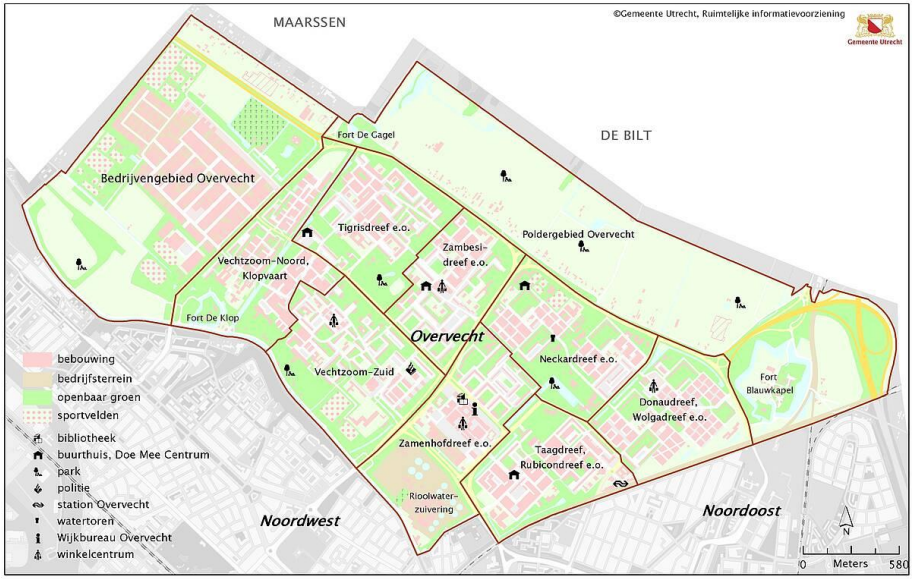
*Woningvoorraad*

Overvecht heeft het hoogste percentage sociale huurwoningen (65%) ten opzichte van andere wijken in Utrecht. In bepaalde subwijken, zoals de Zambesidreef, Tigrisdreef (73%) is dit aandeel zelfs hoger dan in andere subwijken. In de subwijk Taagdreef, Wolgadreef is het aandeel sociale huur het laagst (59%). Dit is relatief nog steeds hoog in vergelijking tot het aandeel sociale huurwoningen in de gehele stad (33%). Het hoge aandeel sociale huur correleert aan een laag gemiddeld inkomen van huishoudens in de wijk. De inwoners van Overvecht hebben namelijk ten opzichte van andere inwoners in de stad een lager gemiddeld inkomen. De meeste huishoudens met een inkomen op of onder het sociaal minimum wonen in deze wijk. Omdat deze groep is aangewezen op de goedkoopste woningen komen kwetsbare groepen vooral in Overvecht terecht, maar nauwelijks in de Binnenstad of Oost. Vanuit de Omgevingsvisie Overvecht 2040 is de richting dat het aandeel sociale huur in 2040 op 50% zit. Dit betekent echter niet een absolute daling van het aantal sociale huurwoningen.

Van alle woningen in Overvecht valt 13% in het middenhuursegment. Dit is iets lager dan het Utrechts gemiddelde (16%). Dit aandeel is het hoogst in de subwijken Taagdreef, Wolgadreef (18%) en Zamenhofdreef, Neckardreef (18%) en het laagst in de subwijk Zambesidreef, Tigrisdreef (7%). Streven is dat tot 2040 het aandeel middenhuur in Overvecht stijgt. Het aandeel betaalbare koop is op dit moment 11% van de voorraad en is hierdoor ongeveer in lijn met het Utrechts gemiddelde. De verwachting is dat dit aandeel in 2040 nagenoeg gelijk blijft (12%).

Het aandeel dure huur bedraagt in Overvecht op dit moment slechts 1%. Dit aandeel is ongeveer even laag voor alle subwijken. Door toevoegingen van dure huur in met name de subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef en in mindere mate in de subwijk Zambesidreef, Tigrisdreef neemt dit aandeel toe tot 4% in 2040. Het aandeel dure koop in Overvecht (7%) blijft ver achter ten opzichte van het Utrechts gemiddelde (34%). Dit aandeel is het laagst in Zamenhofdreef, Neckardreef (2%) en het hoogst in Vechtzoom, Klopvaart (12%). De verwachting is dat het aandeel dure koop tot 2040 licht toeneemt tot 9%.

Verder wordt Overvecht gekenmerkt door een grote voorraad woningen tussen de 80 en 100 m2 (39% van de voorraad) die veelal in het bezit is van corporaties. Voor Utrecht ligt dit aandeel op 24%. In de subwijk Zambesidreef, Tigrisdreef is dit aandeel zelfs 47%. In de subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef heeft 15% van de




woningvoorraad een oppervlakte tussen 14 en 30 m2. Dit is het gevolg van één studentencomplex. In de overige subwijken bedraagt het aandeel zeer kleine woningen niet meer dan 1%. De subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef heeft ook het minste aandeel grote woningen. Maar 8% van de woningen is groter dan 100 m2, terwijl in de subwijk Vechtzoom, Klopvaart dit aandeel (27%) is. Wat verder opvalt is dat Overvecht een laag aandeel woningen heeft groter dan 140 m2 (2%). Ter vergelijking: dit aandeel ligt voor Utrecht op (11%).

*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

De leeftijdsopbouw in Overvecht komt overeen met die van Utrecht. Opvallend is dat in de subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef het aandeel minderjarigen slechts 16% bedraagt, terwijl dit aandeel voor andere subwijken tussen de 22% en 24% ligt. Wel wonen in Zamenhofdreef, Neckardreef relatief meer 18 tot 30-jarigen (29%) dan in de andere subwijken (tussen 16% en 21%). Tot 2040 zal de bevolkingsopbouw ongeveer gelijk blijven met een lichte afname van het aandeel minderjarigen (van 21% naar 19%).

Ook de huishoudsamenstelling is ongeveer hetzelfde als het Utrechts gemiddelde. Echter valt op dat in Overvecht het aandeel eenoudergezinnen hoger ligt (10%) dan voor de stad Utrecht (6%). Ook wonen in Overvecht iets minder paren zonder kinderen (17%) dan het gemiddelde van de stad (21%). De subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef kent daarnaast percentueel de meeste alleenstaanden (63%) en het

kleinste aandeel gezinnen met kinderen (12%). Voor andere subwijken liggen deze aantallen respectievelijk op ongeveer 50% en 22%.

De sociaaleconomische weerbaarheid en veerkracht van Overvecht en de subwijken en buurten met eenzelfde patroon is lager. Het algemeen buurtoordeel in Overvecht (5.5) ligt lager dan het Utrechts gemiddelde (7.3). In de subwijk Vechtzoom, Klopvaart is dit iets hoger (6) dan de andere subwijken. Op sociale cohesie scoort de wijk (5) lager dan het Utrechts gemiddelde (6). Ook op andere terreinen zijn verschillen zichtbaar, bijvoorbeeld als het gaat om gezondheid, onveiligheidsgevoelens en perceptie van de woonomgeving. Ten opzichte van het Utrechts gemiddelde scoren alle subwijken van Overvecht slechter op basis van leefbaarheid. De leefbaarheid in Overvecht staat dan ook onder druk. Wel blijkt dat mensen in Overvecht relatief langer in hun woning blijven wonen ten opzichte van andere Utrechters.

## 2. Inzet in Overvecht tot 2040

*Segment, Doelgroep en woningtype*

Tot 2040 is het van belang om in Overvecht aan te sturen op procentueel minder sociale huurwoningen, maar waarbij het absolute aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk moet blijven. Er wordt ingezet op een divers woningaanbod, met mogelijkheden voor een wooncarrière voor Overvechters én ruimte voor nieuwe Overvechters. Bij kleine toevoegingen in bestaande buurten wordt er gemengd door het toevoegen van middenhuur en (betaalbare) koopwoningen of door het toevoegen van ontbrekende woningtypen in de sociale huur. Wanneer er sprake is van sloop/nieuwbouw komt in principe minimaal het aantal sociale huurwoningen terug, de extra ruimte wordt ingevuld door minimaal 50% middensegment en maximaal 50% vrije sector. Bij grotere gebiedsontwikkelingen is het doel een gemengd woonmilieu te realiseren. Dit wordt gedaan door minimaal 30 - 35% sociale huur, minimaal 25% - 40% middensegment en maximaal 25% - 40% vrije sector te realiseren.
Op basis van de huidige woningvoorraad en de huidige plannen is de verwachting dat het aandeel sociaal in heel Overvecht afneemt van 65% naar 59% in 2040. Vanuit de Omgevingsvisie Overvecht 2040 is de richting dat het aandeel sociale huur in 2040 op 50% zit.

In Overvecht is verder een grote voorraad woningen tussen de 80 en 100 m2 te vinden, veelal in het bezit van corporaties. De komende jaren moet daarom ook ingezet worden om woningen toe te voegen tot en met 80 m2. In sommige subwijken is er op dit moment meer behoefte aan woningen in dat segment. Hieronder wordt per subwijk aangegeven op welke doelgroepen er wordt ingezet.

| Subwijk | Studenten | Jongeren | Gezinnen | Ouderen | Kleine huishoudens |
|---|---|---|---|---|---|
| Taagdreef, Wolgadreef | ++ | ++ | ++ | ++ | +++ |
| Zamenhofdreef, Neckardreef | + | +++ | ++ | +++ | +++ |
| Vechtzoom, Klopvaart | + | + | ++ | +++ | +++ |
| Zambesidreef, Tigrisdreef | + | + | ++ | +++ | ++ |

Legenda
\+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Voor deze groepen wordt er specifiek gebouwd, maar ook door het nemen van specifieke maatregelen zoals doorstroming bevorderen, het realiseren van specifieke woonvormen en het verlenen van voorrang voor de Overvechter. Bovenstaande moet onder andere leiden tot het vergroten van sociale veiligheid, leefbaarheid en welbevinden.

# West

## 1. Wijk- en buurtanalyse

*Woningvoorraad*

De wijk West heeft ten opzichte van andere wijken een laag aandeel sociale huurwoningen (25%). De verwachting is wel dat het aandeel sociale huurwoningen stijgt in 2040 tot 28%. Dit is echter nog ruim onder het gemiddelde van Utrecht in 2040 (36%). In de subwijk Oog in Al bedraagt de sociale huurvoorraad op dit moment rond de 20%. Door nieuwbouw neemt dit percentage in de toekomst licht toe. De subwijk Lombok, Leidseweg heeft in West het grootste aandeel sociaal (35%). Door nieuwbouw neemt dit segment in de subwijk niet verder toe de komende jaren. In de wijk West wordt het aandeel sociaal en betaalbare koop tot 2040 groter, het aandeel dure koop neemt naar verwachting af.

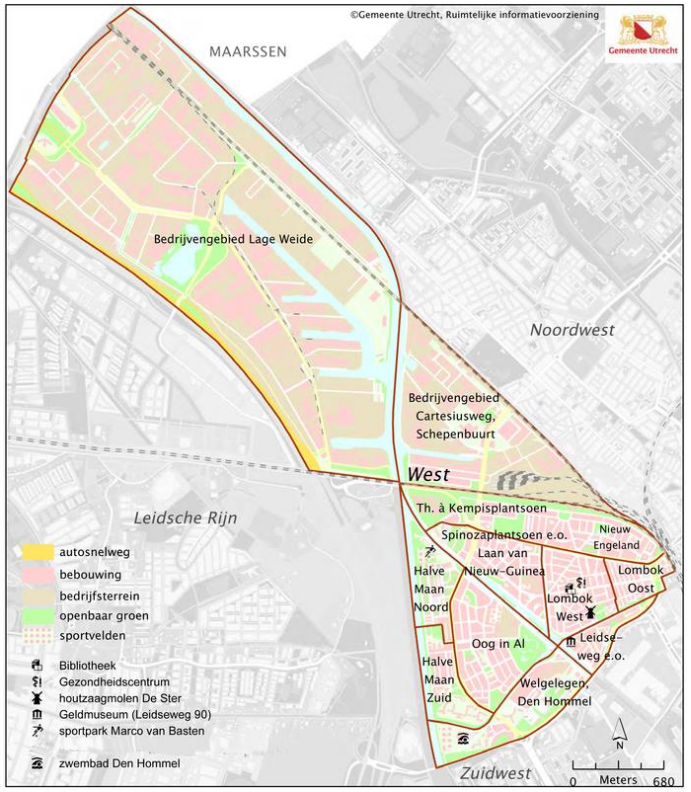
In de wijk West bestaat 17% van de voorraad uit middenhuurwoningen. In Nieuw Engeland, Schepenbuurt ligt dit aandeel lager (11%). De verwachting is dat in 2040 het aandeel middenhuur zowel voor de subwijken als de wijk West gelijk blijft.
De dure koop wordt voornamelijk in de subwijk Nieuw Engeland, Schepenbuurt gerealiseerd. Naar verwachting is de sociale huurvoorraad in West 2040 toegenomen tot 27% en het betaalbare koopsegment tot 17%. Daarentegen neemt het aandeel dure koop af tot 39%.

Bijna tweederde van alle woningen in West is groter dan 80 m2. De subwijk Lombok, Leidseweg heeft van West het grootste aandeel kleine woningen, 25% is namelijk kleiner dan 60 m2. In de andere twee subwijken ligt dit aandeel op 10%. Oog in Al kent relatief veel grote woningen (140 m2+), ten opzichte van de andere twee subwijken, respectievelijk 12% en 2%.

De huidige woningvoorraad in West bestaat voor 35% uit eengezinswoningen. Dit ligt iets lager dan het Utrechts gemiddelde (42%). In de nieuwbouw worden hoofdzakelijk meergezinswoningen toegevoegd (98%). Het aandeel eengezinswoningen in West neemt naar verwachting af in 2040 tot 27%.

*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

De bevolkingsopbouw in West is vergelijkbaar met die van Utrecht. Bijna de helft (48%) heeft een leeftijd tussen 30 en 65 jaar. Op subwijkniveau zijn er wel verschillen. In Oog in Al is een kwart jonger dan 18 jaar, terwijl deze leeftijdscategorie slechts 12% uitmaakt in Lombok, Leidseweg. In Oog in Al wonen daarentegen minder 18 tot 30-jarigen (16%). Dit is het resultaat van de relatief vele eengezinswoningen in




Oog in Al (46%). In Lombok, Leidseweg zijn er relatief veel kleine meergezinswoningen.

De demografische ontwikkeling qua leeftijd is vergelijkbaar met de ontwikkeling in heel Utrecht. In lijn met het Utrechts gemiddelde neemt ook in West het aandeel 65-plussers toe.

De opbouw van de huishoudsamenstelling in West is vergelijkbaar met die van Utrecht. Iets meer dan de helft (55%) is alleenstaand. In Oog in Al wonen relatief de meeste gezinnen met kinderen (27%). Dit past zowel in het beeld van de leeftijdsopbouw, alsook de woningvoorraad. Hier staat tegenover dat er in Lombok, Leidseweg relatief meer alleenstaanden wonen (60%). In Oog in Al wonen relatief veel gezinnen met kinderen (27%) in grote woningen. Van alle woningen heeft 61% een oppervlakte van meer dan 80 m2. Opvallend is dat in Nieuw Engeland, Schepenbuurt relatief veel grote woningen (64%) staan, maar relatief weinig gezinnen wonen (17%).

West scoort (7,4) op het gebied van leefbaarheid het Utrechts gemiddelde (7,3). De subwijk Oog in Al scoort beduidend hoger (8,5). Bewoners van West zijn over het algemeen positiever over hun wijk dan de gemiddelde Utrechter. Ook de sociale cohesie in de wijk (6,3) scoort boven het Utrechts gemiddelde (5,9).

## 2. Inzet in West tot 2040

*Segment, doelgroep en woningtype*

De inzet voor West de komende jaren is om het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen in alle subwijken, met specifieke aandacht voor de subwijken Oog in Al, Welgelegen. Het aandeel middenhuur kan ook in alle subwijken toenemen, waarbij extra aandacht is voor (ver)nieuwbouw in Lombok, Leidseweg. De wens is om het betaalbare segment in heel West te laten toenemen, waarbij vooral ingezet wordt op middenhuur.

De demografische ontwikkeling qua leeftijd is vergelijkbaar met Utrecht. Het aandeel één en tweepersoonshuishouden zonder kinderen is hier groot, dit terwijl de helft van alle woningen groter is dan 80 m2. Het aandeel 65-plussers neemt de komende jaren het meest toe. Ook in deze wijk is het daarom belangrijk om meer in te zetten op het realiseren van seniorenwoningen om zo de doorstroom te bevorderen met name in Oog in Al, Welgelegen. De grote woningen die vrijkomen kunnen dan worden bewoond door andere doorstromers zoals (kleine) gezinnen. Per subwijk is aangegeven op welke doelgroepen er wordt ingezet.

| Subwijk | Studenten | Jongeren | Gezinnen | Ouderen | Kleine huishoudens |
|---|---|---|---|---|---|
| Oog in Al, Welgelegen | + | + | ++ | +++ | ++ |
| Lombok, Leidseweg | +++ | ++ | + | ++ | +++ |
| Nieuw Engeland, Schepenbuurt | + | ++ | ++ | + | ++ |

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

# Noordwest

## 1. Wijk- en buurtanalyse

*Woningvoorraad*

Noordwest heeft een iets hoger aandeel sociale huurwoningen (36%) dan het Utrechts gemiddelde (33%). Echter zijn er grote verschillen tussen de subwijken. In de subwijk Zuilen-Noord is dit percentage het hoogst (46%), terwijl deze in de subwijk Pijlsweerd het laagst is (27%).

In het middensegment is het aandeel middenhuur met 16% gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Daarentegen is er relatief veel betaalbare koop (18%) in Noordwest. Voor Utrecht ligt dit aandeel op 10%. Ook hier zijn grote verschillen tussen de subwijken waar te nemen. In Pijlsweerd bedraagt het aandeel betaalbare koop 12%, in Zuilen-West is dit 25%. De verwachting is dat in 2040 de verhoudingen sociaal en middenhuur gelijk blijven.

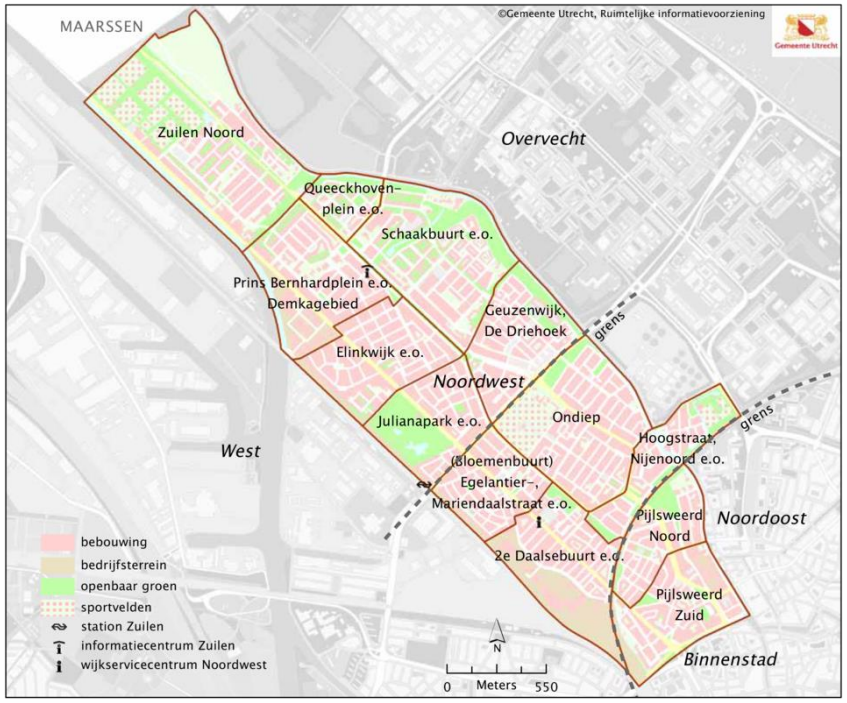
Opvallend in de woningvoorraad is het hoge aandeel dure huur in Pijlsweerd. Deze bedraagt 12%. Ter vergelijking: het Utrechts gemiddelde is 5% en voor Noordwest slechts 4%. Het aandeel dure koop is ten opzichte van het Utrechts gemiddelde lager (24%).

In Noordwest staan relatief veel woningen (34%) met een oppervlakte tussen 60 en 80 m2. Het Utrechts gemiddelde bedraagt 21%. Daarentegen kent Noordwest met 4% relatief weinig hele grote woningen (140 m2+). In Utrecht bedraagt dit aandeel 11%.
Er zijn grote verschillen tussen de subwijken. In de subwijk Pijlsweerd bedraagt het aandeel woningen onder de 60 m2 25%. Ter vergelijking: in Zuilen-Noord en Oost is dit percentage 12%. Dit verklaart ook het lage aandeel eengezinswoningen (27%) in Pijlsweerd. In Noordwest is dit aandeel 46%.

*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

In Noordwest is het aandeel 30 tot 65-jarigen met 49% het grootst, dit is iets meer dan het Utrechts gemiddelde (46%). Het aandeel 65-plussers is vrijwel gelijk. Echter is het aandeel tot 18 jaar in Noordwest (16%) lager dan het Utrechts gemiddelde (19%). Op subwijkniveau valt op dat in Pijlsweerd relatief de minste kinderen wonen (11%). Daar staat tegenover dat in Pijlsweerd relatief meer 18 tot 30-jarigen wonen (33%), in Zuilen-Noord en Oost bedraagt dit slechts 18%. De verwachting is dat in 2040 het aandeel 65-plussers licht toe is genomen. Opvallend is dat er een afname wordt verwacht in de leeftijdscategorie 18 tot 30-jarigen.

In Noordwest is 16% van alle huishoudens een gezin met kind(eren), in Utrecht bedraagt dit 20%. Andere huishoudsamenstelling verschillen nagenoeg niet met het Utrechts gemiddelde. Op subwijkniveau zijn wel verschillen waar te nemen. In de




subwijk Pijlsweerd woont relatief de grootste groep alleenstaanden (60%). In Zuilen-Noord en Oost wonen de minste (45%).

Het algemeen buurtoordeel (6,8) in Noordwest is lager dan in Utrecht (7,3). In Zuilen-Noord en Oost ligt deze score met 6,2 het laagst. Ook de sociale cohesie ligt onder het Utrechts gemiddelde, waarbij Zuilen-Noord en Oost de laagste score (5,3) heeft. Het persoonlijk welbevinden scoort met uitzondering van Zuilen-Noord en Oost vrijwel gelijk aan het Utrechts gemiddelde. De bewoners van Noordwest zijn positiever (43%) over de toekomstverwachting van hun buurt dan de gemiddelde Utrechter (31%).

## 2. Inzet in Noordwest tot 2040

*Segment, doelgroep en woningtype*

In Noordwest worden tot 2040 relatief weinig woningen toegevoegd aan de voorraad. Het is daarom van belang om de komende jaren in Noordwest aan te sturen op het gelijk houden van het aandeel sociaal (40%) in deze wijk. De meeste nieuwbouw vindt in Ondiep, 2e Daalsebuurt plaats. Hier wordt zowel ongeveer 40% sociale huur als dure huur toegevoegd. In alle subwijken is het van belang om meer woningen in het middensegment en vooral middenhuur toe te voegen.

Op dit moment zijn er ook veel alleenstaanden en huishoudens zonder kinderen.

Noordwest kent relatief veel grote woningen. Bijna de helft van de woningvoorraad heeft een oppervlakte van groter dan 80 m2. Het is belangrijk om in alle subwijken woonruimte te realiseren zodat ook andere type huishoudens zich kunnen vestigen. Er zou vooral ingezet kunnen worden op woningen rond de 60 m2, waardoor ook de doorstroming wordt bevorderd.

Het aandeel 65-plussers neemt de komende jaren toe. Ook in deze wijk is het daarom belangrijk om meer in te zetten op het realiseren van seniorenwoningen om zo de doorstroom te bevorderen. De grote woningen die vrijkomen kunnen dan worden bewoond door andere doorstromers zoals (kleine) gezinnen. In onderstaand schema is de inzet naar doelgroep per subwijk weergegeven.

| **Subwijk** | **Studenten** | **Jongeren** | **Gezinnen** | **Ouderen** | **Kleine huishoudens** |
|---|---|---|---|---|---|
| Pijlsweerd | + | ++ | + | ++ | ++ |
| Ondiep, 2e Daalsebuurt | +++ | ++ | + | ++ | +++ |
| Zuilen-West | + | ++ | + | ++ | ++ |
| Zuilen-Noord en -Oost | + | + | ++ | ++ | +++ |

Legenda
\+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

# Stationsgebied Binnenstad

## 1. Wijk- en buurtanalyse

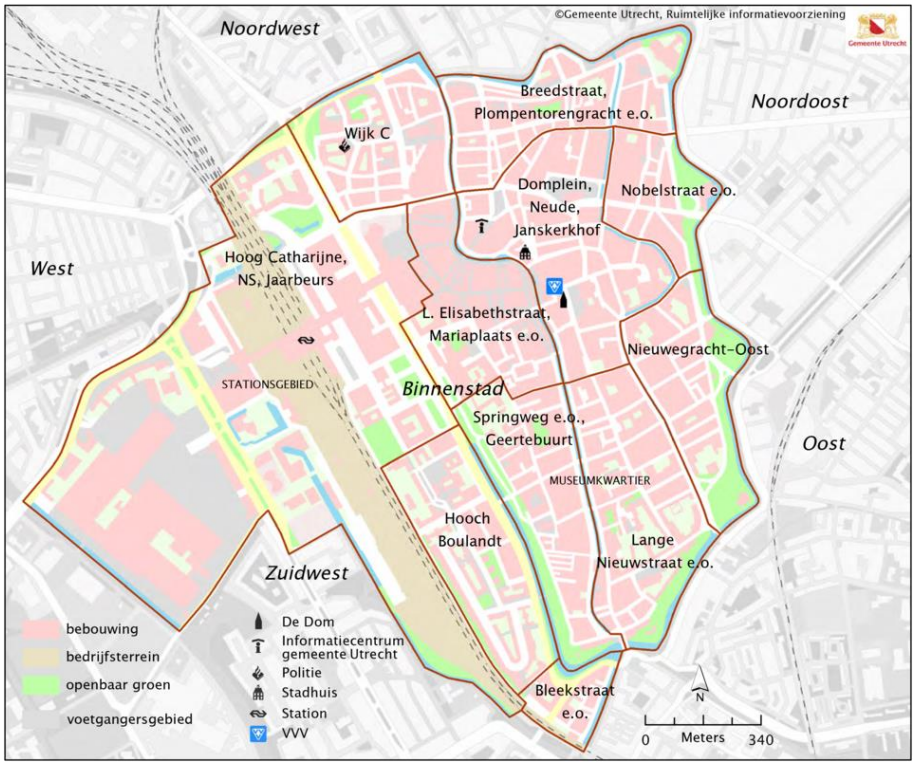
*Woningvoorraad*

De woningvoorraad van de Binnenstad bestaat voor 23% uit sociale huur. De subwijk ‘Binnenstad woongebied, inclusief het Beurskwartier' kent een wat hoger percentage sociale huur (28%) dan de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied' (14%, hier valt o.a. het Stationsgebied onder). Dit is wel onder het Utrechts gemiddelde (33%). De verwachting is nu dat in 2040 de sociale voorraad van de Binnenstad vrijwel stabiel blijft (24%).

In totaal bestaat de Binnenstad voor 27% uit middenhuur. Dit is meer dan het aandeel middenhuurwoningen in heel Utrecht (16%). Er is beduidend meer middenhuur aanwezig in de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied' (42%) dan in de subwijk 'Binnenstad woongebied' (20%). De oorzaak hiervoor is mogelijk de grotere woonprojecten die in het Stationsgebied gerealiseerd zijn. In de geplande bouwprojecten is relatief weinig middenhuur geprogrammeerd. Het percentage middenhuur in 2040 valt dan ook wat lager uit (een daling naar 23%). In beide subwijken is het aandeel betaalbare koop wel zeer laag (4%). De verwachting is dat er de komende jaren meer betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd en dat dit aandeel tot 2040 stijgt naar 10% in de Binnenstad.

Binnen het dure segment kent de Binnenstad een hoger aandeel dure koop (29%) dan dure huur (9%). Het aandeel dure koop ligt wel lager dan in heel Utrecht (34%). In de subwijk ‘Binnenstad woongebied' is het aandeel dure koop (33%) hoger dan in de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ (20%), maar het aandeel dure huur juist lager (8%) dan in de ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ (13%). De verwachting is dat in 2040 het aandeel dure huur toeneemt in de Binnenstad naar 13% en het aandeel dure koop afneemt naar 24%.

De meeste woningen in de Binnenstad zijn gemiddeld kleiner dan andere woningen in Utrecht. 34% van de woningen is kleiner dan 60 m2, terwijl dit voor heel Utrecht maar 18% is. In de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ is dit aandeel zelfs 39%. Wat opvalt is dat het aandeel woningen tussen 80 en 140 m2 relatief kleiner is (31%) dan dit aandeel in Utrecht (50%). Wel is 14% van de woningen in de Binnenstad groter dan 140 m2. Dit aandeel ligt voor de stad Utrecht op 11%.




*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

Het aandeel 30-plussers dat woont in de Binnenstad is ongeveer gelijk als het aandeel voor heel Utrecht. Wat vooral opvalt is de leeftijdscategorie tot 30 jaar. Het aandeel minderjarigen (<18) bedraagt in de Binnenstad maar 5% en het aandeel 18 tot 30-jarigen ruim 40%. Ter vergelijking: voor heel Utrecht is het aandeel minderjarigen 19% en het aandeel 18 tot 30-jarigen 24%. In de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ wonen de meeste 18 tot 30-jarigen (46%) en het kleinste aandeel minderjarigen (4%). Het aandeel 65-plussers is in deze subwijk ook het kleinst (6%) terwijl dit aandeel in de subwijk Binnenstad woongebied 13% is. Het aandeel bewoners jonger dan 18 verdubbelt naar verwachting wel in de Binnenstad (9%) tot 2040 en het aandeel 18 tot 30-jarigen neemt af naar 29% tot 2040. Ruim 70% van de huishoudens in de Binnenstad is ook alleenstaand. Het Utrechts gemiddelde ligt namelijk op 53%. Het aandeel gezinnen met kinderen is maar 5%, terwijl dit aandeel voor heel Utrecht 20% is.

Op het gebied van leefbaarheid geven de bewoners van de Binnenstad een relatief hoog buurtoordeel (7.7) ten opzichte van het Utrechts gemiddelde (7.3). Op de overige aspecten scoort de Binnenstad vergelijkbaar met stad Utrecht. De sociale cohesie ligt in de subwijk ‘Binnenstad city en winkelgebied’ (5.3) wel lager dan het

Utrechts gemiddelde (5.9). Sociaal-economisch scoren de bewoners in de Binnenstad wel beter dan andere gebieden in de stad. Bij verblijfsduur in de woning is een opvallend verschil te zien tussen de subwijken: 4,5 jaar in ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ ten opzichte van 8 jaar in ‘Binnenstad woongebied’. Een verklaring hiervoor is enerzijds dat woningen relatief klein zijn, anderzijds het relatief grote aandeel 18 tot 30-jarigen. Daarnaast is er in deze subwijk een groot aandeel middenhuur en dure huur.

## 2. Inzet in Centrum Binnenstad tot 2040

*Segment, doelgroep en woningtype*

In wijken met een klein aandeel sociale huurwoningen, zoals de Binnenstad, is het wenselijk dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijk is toegenomen. In de gehele Binnenstad moet ingezet blijven worden op betaalbare segmenten. Hoewel de sociale huur naar verwachting licht zal stijgen in 2040, neemt de middenhuur af. In beide subwijken moet daarom ingezet worden op sociale huur en middenhuur. De percentages uit het coalitieakkoord voor nieuwbouw (40 - 35) zijn hier helpend bij, hoewel betaalbaar wonen moeilijk te realiseren blijft in de Binnenstad.

Het aandeel bewoners jonger dan 18 verdubbelt naar verwachting in de Binnenstad (van 5% nu naar 9% in 2040). Er moet de komende jaren daarom vooral ook meer aandacht besteed worden aan het bieden van woningen voor kleine gezinnen. Vergeleken met Utrecht heeft de Binnenstad relatief veel kleinere woningen. Gezien de betaalbaarheid en dat er ook kleine gezinnen willen wonen in de Binnenstad, is het goed om vooral woningen rond de 40 tot 80 m2 bij te bouwen. Daarnaast zou ook in de Binnenstad meer ingezet kunnen worden op het doorstromen van ouderen naar kleinere woningen, zodat ook grotere woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.

| Subwijk | Studenten | Jongeren | Gezinnen | Ouderen | Kleine huishoudens |
|---|---|---|---|---|---|
| City- en winkelgebied | +++ | ++ | ++ | ++ | +++ |
| Woongebied | ++ | +++ | + | +++ | +++ |

Legenda
\+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

# Zuidwest

## 1. Wijk- en buurtanalyse

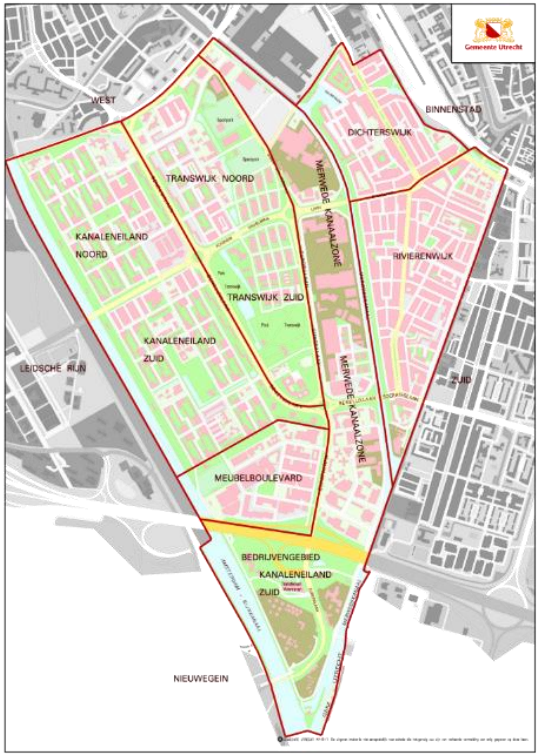
*Woningvoorraad*

In Zuidwest is ongeveer 40% van de woningen een sociale huurwoning. Onderling verschilt dit aantal wel per subwijk. Dichterswijk-Rivierenwijk heeft relatief weinig sociale huurwoningen (28%), terwijl Kanaleneiland en Transwijk juist veel sociale huurwoningen hebben, respectievelijk 46% en 48%. De verwachting is dat het aandeel sociale huurwoningen in 2024 licht afneemt naar 38% van het aandeel woningen. In alle subwijken zal het aandeel sociaal dan afnemen, behalve in Dichterswijk-Rivierenwijk waar dit aandeel zal stijgen naar 30% in 2040.

Het aandeel middenhuur bedraagt in Zuidwest 24%. Wederom verschilt dit aandeel ook per subwijk. In Dichterswijk-Rivierenwijk is slechts 14% van de woningen een middenhuurwoning, terwijl dit in Kanaleneiland 30% is. Als gevolg van de ontwikkeling in Merwedekanaalzone worden de komende jaren veel middenhuurwoningen toegevoegd, vooral in Transwijk. In 2040 zal echter naar verwachting in heel Zuidwest het aandeel middenhuur licht dalen van 24% naar 22%. 13% van de woningen in Zuidwest is op dit moment betaalbare koopwoningen. Dit is iets hoger dan het aandeel betaalbare koop voor heel Utrecht (10%). In Dichterswijk-Rivierenwijk is dit aandeel maar 6% terwijl dit aandeel in Kanaleneiland 17% bedraagt. De verwachting is dat dit aandeel in Zuidwest tot 2040 gelijk blijft.

Daarnaast bestaat in Zuidwest maar 3% van de woningen uit dure huurwoningen, waar in Dichterswijk-Rivierenwijk dit aandeel iets hoger is (6%). Voor Utrecht is dit 5%. De verwachting is dat dit aandeel in 2040 stijgt naar 9%, als gevolg van de ontwikkeling van Merwedekanaalzone. Vooral in de subwijk Transwijk zal dit aandeel naar verwachting stijgen van 1% naar 13% in 2040. Verder is 17% van de woningen in Zuidwest op dit moment een dure koopwoning, terwijl dit in heel Utrecht 34% is. Het aandeel dure koop is vooral terug te vinden in de subwijk Dichterswijk-Rivierenwijk. Terwijl in Dichterswijk-Rivierenwijk ruim 44% van de voorraad bestaat uit dure koop is dit percentage voor Kanaleneiland en Transwijk maar 4% van de voorraad. De verwachting is dat het aandeel dure koop licht daalt naar 42% van de voorraad in 2040. In Transwijk zal dit aandeel naar verwachting stijgen van 4% naar 15% in 2040.

Ongeveer 55% van de woningen in Zuidwest heeft een oppervlakte tussen de 60 en 100 m2. De grootste woningen staan in Dichterswijk-Rivierenwijk, waar ruim 65% van de woningen groter is dan 80 m2, terwijl dit aandeel in Transwijk maar 24% bedraagt. In Transwijk zijn de kleinste woningen te vinden. Ruim 34% van de




woningen is kleiner dan 50 m2. 17% van de woningen in Transwijk heeft een oppervlakte tussen de 14 en 30 m2. Transwijk heeft vooral veel woningen tussen de 60 en 80 m2 (40%) terwijl maar 2% van de woningen een oppervlakte tussen de 50 en 60 m2 heeft. In Dichterswijk-Rivierenwijk zijn ook de meeste eengezinswoningen te vinden (39%). Hier staan ook de meeste koopwoningen, wat een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn. Kanaleneiland heeft de minste eengezinswoningen met ongeveer 11% van de voorraad.

*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

In Zuidwest is de leeftijdsklasse van de bevolking ongeveer hetzelfde als de gehele Utrechtse bevolking. Wat echter opvalt, is dat vooral de groep 18 tot 30-jarigen iets meer is vertegenwoordigd in Zuidwest (29%) dan in heel Utrecht (24%). Deze leeftijdsgroep is het grootst in Transwijk (35%). In Transwijk is ook slechts 10% van de bevolking jonger dan 18, terwijl dit voor heel Zuidwest 17% is. In Transwijk wonen ook de meeste 65-plussers (14%) en in Kanaleneiland het minst (7%).

Dit beeld is wederom terug te zien in het type huishouden dat woont in Zuidwest. Er wonen in Zuidwest iets meer alleenstaanden (56%) en iets minder gezinnen met

kinderen (16%) dan het Utrechts gemiddelde (respectievelijk 53% en 20%). De subwijk Transwijk heeft relatief meer eenpersoonshuishoudens dan de andere wijken (66%). Hier zijn ook het kleinste aantal gezinnen met kinderen ten opzichte van de andere subwijken (9%).

Op het gebied van leefbaarheid scoort Zuidwest slechter dan andere wijken in Utrecht. Het algemeen buurtoordeel ligt hier lager (6.2) dan het gemiddelde in Utrecht (7.3). Echter verschilt dit ook per subwijk. In Kanaleneiland en Transwijk geven bewoners het slechtste buurtoordeel (respectievelijk 5 en 5.9) en wordt de sociale cohesie als slecht ervaren. In de subwijk Dichterswijk-Rivierenwijk wordt relatief de hoogste score gegeven aan de buurt door de bewoners en ligt deze score hoger dan het Utrechts gemiddelde (7.6). De sociale cohesie ligt het laagst in Transwijk (4.7) ten opzichte alle andere subwijken in Utrecht.

## 2. Inzet in Zuidwest tot 2040

*Segment, doelgroep en woningtype*

De inzet voor Zuidwest is om vooral in te zetten op meer middensegment en bij voorkeur middenhuur. Vooral in de subwijken waar op dit moment relatief minder middensegment is en veel sociale huurwoningen zijn, zouden er meer moeten worden gerealiseerd. De verwachting is wel dat het aandeel sociaal voor heel Zuidwest licht zal afnemen richting 2040. Daarbij blijven we wel inzet vragen op sociale woningbouw om dit aandeel niet te veel te laten dalen. In absolute aantallen blijft er dus ook inzet nodig. Middenhuur mag toenemen in alle wijken. Omdat de verschillen tussen de subwijken in Zuidwest groot zijn, zal er bij de realisatie van kleinere ontwikkelingen steeds gekeken moeten worden wat meer van toegevoegde waarde is per subwijk.

Op het gebied van oppervlakte zouden er meer woningen gerealiseerd moeten worden met een oppervlak in de bandbreedte tussen de 60 m2 en 80 m2, afhankelijk van de subwijk. Bijvoorbeeld: in Transwijk waar het aandeel woningen tussen de 50 en 60 m2 maar 2% bedraagt, zou dit type woning meer gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent echter niet dat er alleen maar woningen van 60 m2 toegevoegd moeten worden. In Transwijk is het aandeel woningen boven de 80 m2 juist relatief klein. Daar zouden ook meer grotere woningen gerealiseerd kunnen worden om zo ook meer gezinnen met kinderen te huisvesten. Daarnaast zou ook in Zuidwest meer ingezet kunnen worden op het doorstromen van ouderen naar kleinere woningen, zodat ook grotere woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk weergegeven op welke doelgroep we inzetten.

| Subwijk | Studenten | Jongeren | Gezinnen | Ouderen | Kleine huishoudens |
|---|---|---|---|---|---|
| Dichterswijk-Rivierenwijk | + | ++ | ++ | +++ | ++ |
| Transwijk | ++ | +++ | +++ | ++ | +++ |
| Kanaleneiland | ++ | +++ | + | +++ | +++ |

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

# Noordoost

## 1. Wijk- en buurtanalyse

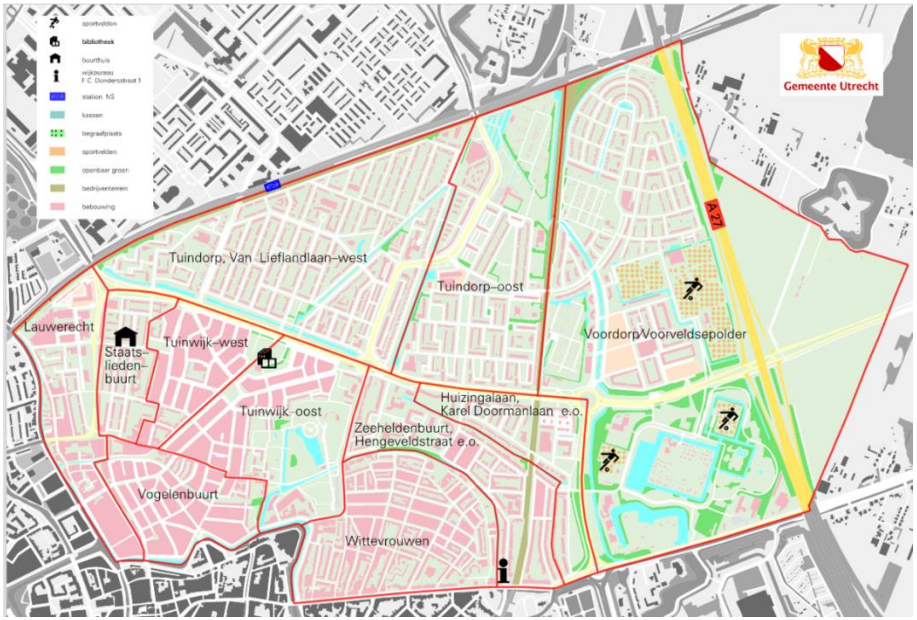
*Woningvoorraad*

Het aandeel sociale huurwoningen in Noordoost is ten opzichte van andere wijken in Utrecht laag. Maar 18% van de woningen in Noordoost is een sociale huurwoning, terwijl dit voor heel Utrecht ruim 33% is. Dit verschilt ook nog per subwijk. De meeste sociale huurwoningen zijn te vinden in Votulast (24%) en de minste in Tuindorp-Voordorp (11%). Op dit moment wordt er daarom in de nieuwbouw al meer ingezet op het realiseren van meer sociale huurwoningen in de wijk. De verwachting is dat in 2040 het aandeel sociale huurwoningen met 1 procentpunt stijgt naar 19% in de wijk.

18% van de woningen in Noordoost is een middenhuurwoning. Dit percentage is voor heel Utrecht 16%. In de subwijk Votulast zijn wel iets meer middenhuurwoningen (21%) dan in Tuindorp-Voordorp (15%). De afgelopen jaren is ook hier meer ingezet op het realiseren van middenhuurwoningen. Het aandeel betaalbare koop ligt in Noordoost lager (8%) dan het Utrechts gemiddelde (10%). In de subwijk Votulast is dit percentage het laagst (6%). De verwachting is dat het aandeel middenhuur en betaalbare koop tot 2040 gelijk blijft.

Noordoost wordt vooral gekenmerkt door een hoog percentage dure koopwoningen. Ongeveer 48% van de woningen in Noordoost is een dure koopwoning, terwijl dit segment in heel Utrecht 34% bedraagt. Wederom zijn er ook hier verschillen per subwijk. Het kleinste aandeel dure koopwoningen is te vinden in Votulast (42%) en het grootste aandeel in de subwijk Wittevrouwen (52%). De verwachting is wel dat dit aandeel in 2040 met 2 procentpunten afneemt tot 46% van de woningen. Het aandeel dure huur (6%) is ongeveer hetzelfde als in heel Utrecht (5%). In Tuindorp-Voordorp is dit aandeel iets hoger (8%). De inwoners van Noordoost verdienen op het gebied van inkomen ook meer dan de gemiddelde Utrechter en komen vaker in een hogere inkomensklasse voor.

Verder heeft Noordoost veel woningen met een groot oppervlak. Ongeveer 45% van de woningen in Noordoost is groter dan 100 m2, terwijl dit voor heel Utrecht 37% is. Grote woningen zijn vooral te vinden in Tuindorp-Voordorp, waar 61% van de woningen groter is dan 100 m2.  Over het algemeen zijn de woningen in alle subwijken in Noordoost groot. In Votulast zijn echter ook kleinere woningen te vinden. 24% van de woningen in die subwijk is kleiner dan 60 m2 (voor Utrecht 18%). Verder is in Votulast 34% van de woningen groter dan 100 m2, wat afwijkt van de andere subwijken die een groter aandeel hebben.




*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

De leeftijdsklasse in Noordoost is ongeveer hetzelfde verdeeld als die van heel Utrecht. De subwijken verschillen ook licht van elkaar. Wittevrouwen heeft het kleinste aandeel inwoners onder de 18 jaar (14%). Ter vergelijking: in Tuindorp-Voordorp is dit percentage 21%. De verwachting is dat ook in Noordoost het aandeel 65-plussers zal stijgen. Gezien het aandeel grote woningen kan dit steeds meer een mismatch worden tussen woonoppervlak en huishoudgrootte. Ook moet er gekeken worden naar wat ouderen in de wijk kunnen financieren en waar ze naartoe kunnen doorstromen.

Het aandeel alleenstaande huishoudens is in Noordoost groter dan het Utrechts gemiddelde (53%). Ruim 57% van de huishoudens is alleenstaand. In Wittevrouwen is het aandeel alleenstaande huishoudens zelfs 62%. Het aandeel gezinnen met kinderen in Noordoost bedraagt maar 17% en ligt 3 procentpunten lager dan het Utrechts gemiddelde. Wederom is dit aandeel in Wittevrouwen nog lager met slechts 14% gezinnen met kinderen. Ter vergelijking: het aandeel woningen groter dan 80 m2 in Wittevrouwen bedraagt 62% en het aandeel woningen kleiner dan 60 m2 maar 16%. Dit toont aan dat in Noordoost, maar vooral in Wittevrouwen, veel inwoners relatief groot wonen.
De algemene waardering op het gebied van leefbaarheid is hoog in Noordoost. Inwoners uit Noordoost geven een hoger algemeen buurtoordeel (8.2) dan het Utrechts gemiddelde (7.3). Dit is nagenoeg voor alle subwijken ongeveer hetzelfde.

De sociale cohesie ligt ook hoger dan in andere wijken in Utrecht (6.6). In de subwijk Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt worden de hoogste scores gegeven aan het algemeen buurtoordeel (8.5) en de sociale cohesie (7) ten opzichte van alle andere subwijken in Utrecht. Uit de gezondheidsmonitor blijkt wel dat inwoners ervaren dat er meer sprake is van eenzaamheid en alcoholgebruik.

## 2. Inzet in Noordoost tot 2040

*Segment, doelgroep en woningtype*

Op basis van de voorgaande analyse zou in Noordoost vooral ingezet moeten worden op het realiseren van meer sociale huurwoningen en middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen, als dat mogelijk is. De verwachting is namelijk ook dat er geen sprake is van grote projecten in Noordoost. De verwachting is dat in 2040 het percentage sociale huurwoningen dan met 1 procentpunt toeneemt. Het is wenselijk dat het aantal middenhuurwoningen/ betaalbare koop ook toeneemt. Omdat er geen sprake is van grote gebiedsontwikkeling in Noordoost, is de verwachting überhaupt dat door nieuwbouw de percentuele verschillen in 2040 niet veel zullen veranderen.

Noordoost heeft weinig betaalbare koopwoningen. Indien mogelijk en wenselijk zou in sommige projecten ook ingezet kunnen worden op het toevoegen van betaalbare koopwoningen, om zo toch te proberen de doorstroom te bevorderen zodat de grotere woningen in de wijk vrijkomen. Want op dit moment wonen er veel alleenstaanden in grote woningen in Noordoost. Er zou daarom vooral ingezet kunnen worden op het realiseren van woningen rond de 60 tot 80 m2. Door in te zetten op woningen rond de 60 tot 80 m2, wordt ook geprobeerd om senioren in de wijk te motiveren om kleiner te gaan wonen in dezelfde wijk. Hierdoor zal ook de doorstroom beter worden bevorderd, waardoor grote woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk weergegeven op welke doelgroep we inzetten.

| **Subwijk** | **Studenten** | **Jongeren** | **Gezinnen** | **Ouderen** | **Kleine huishoudens** |
|---|---|---|---|---|---|
| Votulast | + | ++ | + | ++ | ++ |
| Tuindorp, Voordorp | +++ | ++ | + | +++ | +++ |
| Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt | + | ++ | + | +++ | ++ |

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

# Oost

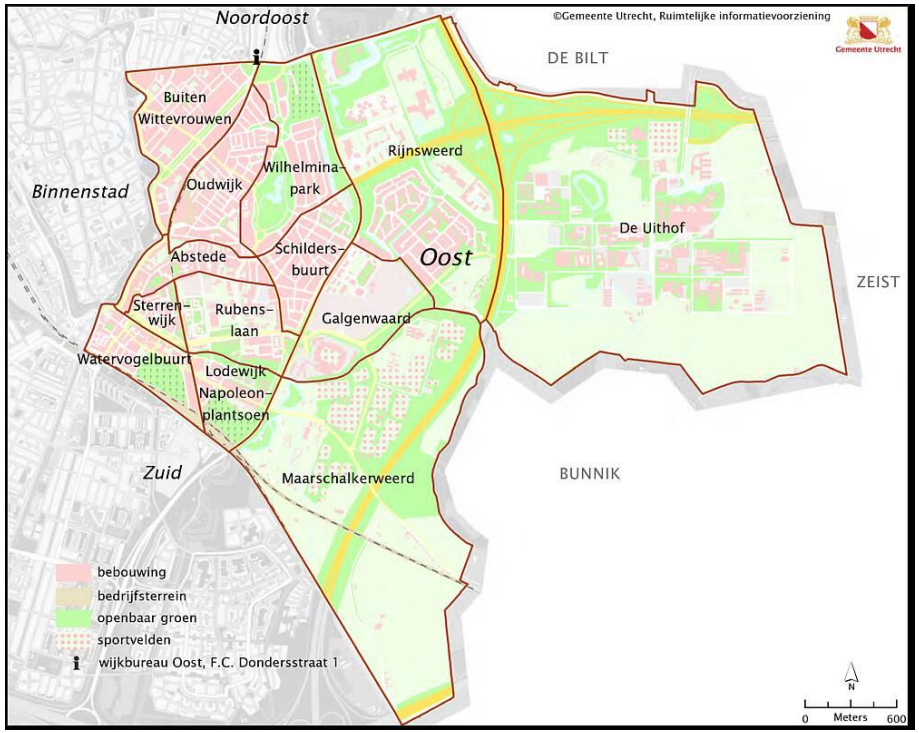
## 1. Wijk- en buurtanalyse

*Woningvoorraad*

Het percentage sociale huur voor Oost (36%) is zeer vergelijkbaar met Utrecht (33%). Eén subwijk valt echter op, namelijk Oudwijk, Buiten Wittevrouwen. Hier zijn relatief weinig sociale huurwoningen (22%). In de andere subwijken ligt het percentage sociale huur tussen de 41% en 44%. In de buurt Utrecht Science Park (onderdeel van de subwijk Wilhelmina, Rijnsweerd) zijn ruim 1200 sociale huurwoningen. In andere buurten binnen deze subwijk is het aandeel sociaal juist heel laag. De verwachting is dat het aandeel sociale huur in Oost tot 2040 zal toenemen tot 40%. Dit zal naar verwachting vooral komen door nieuwbouw in de subwijken Abstede, Gansstraat en Wilhelminapark, Rijnsweerd. Wederom komt dit specifiek door het toevoegen van sociale huurwoningen in bepaalde buurten. In Utrecht Science Park zullen naar verwachting veel sociale huurwoningen worden toegevoegd. Dit geldt ook voor de buurt Rijnsweerd Noord en Galgenwaard. Dus ook binnen een subwijk kunnen er enorme verschillen zijn in het aandeel en de programmering van sociale huurwoningen. Op dit moment is in de subwijk Abstede, Ganstraat 78% van de geplande nieuwbouw sociale huur. Hierdoor zal deze subwijk in 2040 49% sociale huurwoningen hebben, wat flink boven het wijkgemiddelde is. In de subwijk Oudwijk, Buiten Wittevrouwen zal dit aandeel nagenoeg niet stijgen en gelijk blijven op 22% van de voorraad.

Het percentage middenhuur voor Oost (14%) is wederom vergelijkbaar met Utrecht (16%). Hier is ook één subwijk, Wilhelminapark, Rijnsweerd die afwijkt. Deze subwijk heeft relatief weinig middenhuur (9%) ten opzichte van 16% tot 17% in de andere subwijken. De verwachting is dat het aandeel middenhuur in Oost licht afneemt in 2040 tot 13% van de voorraad. Het aandeel betaalbare koop (6%) ligt ook lager dan het Utrechts gemiddelde (10%). In de subwijk Abstede, Gansstraat is er relatief meer betaalbare koop (9%). De verwachting is dat dit aandeel tot 2040 licht toeneemt (7%).

Verder heeft Oost ongeveer evenveel dure koop (35%) als het gemiddelde van Utrecht (34%). Wat opvalt, is dat dit aandeel wel verschilt per subwijk. In Oudwijk, Buiten Wittevrouwen is 45% van de woningen een dure koopwoning, terwijl dit aandeel in Abstede, Gansstraat op 25% ligt. De verwachting is dat dit percentage in 2040 verminderd naar 32%. Het aandeel dure huur is ook ongeveer gelijk aan het Utrechts gemiddelde en bedraagt 5%. Wederom verschilt dit per subwijk. Het is het hoogst in Oudwijk, Buiten Wittevrouwen (7%) en het laagst in Abstede, Gansstraat (3%). Naar verwachting zal dit aandeel tot 2040 gelijk blijven.




In Oost staan relatief veel kleinere woningen (<60) maar ook veel hele grote woningen (>140). 29% van de woningen is kleiner dan 60 m2. Voor Utrecht ligt dit percentage op 18%. Dit verschilt ook per subwijk. In Oudwijk, Buiten Wittevrouwen is slechts 2% van de woningen tussen de 14 en 30 m2. Dit aandeel ligt voor de andere subwijken tussen de 11% en 14%. Er zijn in Oost ook veel grote woningen. 21% van de woningen in Oost is groter dan 140 m2. Ter vergelijking: het percentage woningen groter dan 140 m2 bedraagt voor de gehele stad 11%. Het valt dus op dat er in Oost vooral veel kleine woningen en veel hele grote woningen zijn. Dit komt vooral naar voren in de subwijk Wilhelminapark, Rijnsweerd. Hier is 25% van de woningen kleiner dan 40 m2, terwijl 31% van de woningen groter is dan 140 m2. Oost heeft dus vooral, in sommige subwijken, hele kleine en hele grote woningen, wat het een unieke wijk maakt in Utrecht.

*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

De wijk Oost is relatief jong. Ruim 42% van de inwoners is tussen de 18 en 30 jaar terwijl dit percentage voor Utrecht 24% bedraagt. Dit komt vooral door de verschillende studentencomplexen in de wijk. In de subwijk Wilhelminapark, Rijnsweerd is zelfs 48% van de bevolking tussen de 18 en 30 jaar. Verder zijn er wel relatief weinig kinderen (12%) én weinig mensen tussen de 30 en 50 jaar (36%). In

Utrecht is het aandeel kinderen (19%) en 30 tot 50-jarigen (46%) hoger. De komende jaren is ook de verwachting dat het aandeel ouderen verder toeneemt, net zoals voor de gehele stad.

Verder wordt Oost gekenmerkt door een hoog aantal alleenstaanden, wat ook deels te maken heeft met het aantal studenten in de wijk. Ruim 71% van de inwoners van Oost is alleenstaand. In Wilhelminapark, Rijnsweerd ligt dit iets hoger (74%). Voor Utrecht ligt dat percentage op 53%. Er zijn ook relatief weinig gezinnen (10%) ten opzichte van het Utrechts gemiddelde (20%). Het aandeel 65-plussers is wel hetzelfde als voor de gehele stad.

Op het gebied van leefbaarheid scoort Oost beter dan andere wijken in Utrecht. Mensen in Oost geven een hogere score op het algemeen buurtoordeel (8) en de sociale cohesie (6.4) dan het Utrechts gemiddelde (respectievelijk 7.3 en 5.9). In Oudwijk, Buiten Wittevrouwen wordt de hoogste score gegeven aan het algemeen buurtoordeel (8.5) en in Abstede, Gansstraat het laagst (7.7). Verder wonen de inwoners uit Oost gemiddeld wat korter in de wijk. Dit is ook te verklaren door de bevolking en huishoudsamenstelling van de wijk.

## 2. Inzet in Oost tot 2040

*Segment, doelgroep en woningtype*

Oost heeft subwijken met uitersten en kent dus veel interne verschillen. Ook binnen subwijken zoals Wilhelmina, Rijnsweerd zitten veel verschillen. Het is veelal sociaal of dure koop in een wijk. Wat wel opvalt is dat er op dit moment in alle wijken niet veel woningen in het middensegment zijn. Vooral in Oudwijk, Buiten Wittevrouwen is dit het geval. De huidige nieuwbouw die is gepland leidt (nog) niet tot grote veranderingen. Hierdoor is de verwachting dat in 2040 de woningvoorraad redelijk hetzelfde blijft.

Er zouden daarom per subwijk toch verschillende woningen gerealiseerd kunnen worden. In de subwijken waar nu minder sociale huurwoningen zijn, kan er meer worden ingezet op het realiseren van sociale huur als daar mogelijkheden voor zijn. In subwijken, zoals Abstede, Gansstraat, waar nu al een groot aandeel sociale huurwoningen is en waar in de huidige plannen ook meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd, kan meer worden ingezet op het realiseren van middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen.
Daarnaast zouden er vooral woningen tussen de 50 en 80 m2 gerealiseerd moeten worden. Op dit moment zijn er vooral veel kleine en hele grote woningen. Woningen in deze middencategorie zijn nu ondervertegenwoordigd. Het realiseren van deze woningen kan ook de doorstroom stimuleren en huisvesting bieden aan kleine gezinnen.

De komende jaren zal ook de bevolking verder vergrijzen. Het is daarom van belang om ook woningen voor deze groep te maken om zo ook de doorstroom te stimuleren, waardoor grotere woningen vrijkomen voor gezinnen. In onderstaand schema is per subwijk aangegeven waar we op inzetten.

| **Subwijk** | **Studenten** | **Jongeren** | **Gezinnen** | **Ouderen** | **Kleine huishoudens** |
|---|---|---|---|---|---|
| Oudwijk, Buiten Wittevrouwen | + | +++ | + | +++ | ++ |
| Abstede, Gansstraat | +++ | +++ | + | ++ | +++ |
| Wilhelminapark, Rijnsweerd | +++ | +++ | + | + | ++ |

Legenda
\+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

# Leidsche Rijn

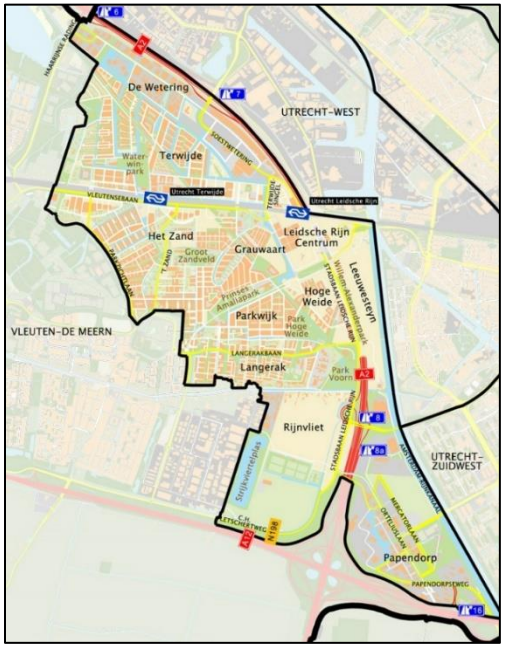
## 1. Wijk- en buurtanalyse

*Woningvoorraad*

Leidsche Rijn is nog steeds een gebied dat in ontwikkeling is. Op dit moment is het aandeel sociale huurwoningen 22%. Dit aandeel is lager in de subwijk Leidsche Rijn Zuid (17%) dan andere subwijken in Leidsche Rijn, vooral omdat dit nog een gebied in ontwikkeling is waar op dit moment ongeveer 500 woningen staan. Het aandeel sociale huur is het hoogst in de subwijk Parkwijk, Langerak (25%). De verwachting is dat het aandeel in 2040 toeneemt tot 25%. Vooral in Leidsche Rijn Zuid en Leidsche Rijn centrum worden naar verwachting meer sociale huurwoningen toegevoegd. In de huidige programmering zal naar verwachting ruim 35% van de nieuw gebouwde woningen in Leidsche Rijn tot 2040 een sociale huurwoning worden. In de gebieden waar de ontwikkeling al redelijk af is, blijft het aandeel sociaal wel achter.

Het aantal woningen in het middensegment is relatief laag. Op dit moment is 15% van de woningen een middenhuurwoning. Dit verschilt wederom per subwijk. In Leidsche Rijn Zuid is het aandeel middenhuur op dit moment het kleinst (6%) en in Leidsche Rijn centrum het grootst (26%). Wederom komt dit omdat Leidsche Rijn centrum vooral nog een gebied in ontwikkeling is. Zowel in Leidsche Rijn Zuid en Leidsche Rijn centrum zal naar verwachting het aandeel middenhuurwoningen tot 2040 fors toenemen. 18% van de verwachte nieuwbouw zal een middenhuurwoning zijn. Ook in de subwijk Het Zand worden naar verwachting middenhuurwoningen toegevoegd. In de andere subwijken (Terwijde, De Wetering en Parkwijk, Langerak) zal naar verwachting in geen enkel segment nog significant meer woningen worden toegevoegd. Het aandeel betaalbare koop is in Leidsche Rijn kleiner (3%) dan het Utrechts gemiddelde (10%). De verwachting is wel dat dit tot 2040 toeneemt tot 7% van de voorraad. Dit komt vooral door de mogelijke realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen in Leidsche Rijn centrum. 13% van de nog te verwachten nieuwbouw zal een betaalbare koopwoning zijn.

Ongeveer 46% van de woningen in Leidsche Rijn bestaat uit dure koop, terwijl dit percentage voor de gehele stad 34% bedraagt. De meeste dure koopwoningen staan op dit moment in Het Zand (56%) en Parkwijk, Langerak (51%). In Leidsche Rijn Zuid is dat aandeel op dit moment 61%, maar dat zal omdat het een gebied in ontwikkeling is naar verwachting afnemen tot 35% van de voorraad in 2040. De meeste dure koopwoningen in Leidsche Rijn zijn gerealiseerd in de vorm van eengezinswoningen, luxe appartementen en vrijstaande woningen. Het aandeel dure huur is op dit moment 13% en wijkt ook af van het aandeel voor de gehele stad (5%). De verwachting is dat tot 2040 de meeste dure huurwoningen gerealiseerd worden in




Leidsche Rijn centrum. De meeste koopwoningen zullen naar verwachting worden gerealiseerd in Leidsche Rijn Zuid, waar ook veel sociale en middenhuurwoningen worden gerealiseerd. Echter is het de verwachting dat in Leidsche Rijn het aandeel dure koop zal afnemen tot 41% en het aandeel dure huur naar 11% van de voorraad in 2040.

Leidsche Rijn wordt ook gekenmerkt door grote woningen. 59% van de woningen in de wijk is groter dan 100 m2, terwijl dit aandeel voor Utrecht 37% bedraagt. In Leidsche Rijn Zuid is dit aandeel 90% en voor Leidsche Rijn centrum 44%. Wederom zal dit aandeel in Leidsche Rijn Zuid de komende jaren fors afnemen vanwege de realisatie van nieuwe woningen. Slechts 11% van de woningen in Leidsche Rijn is kleiner dan 60 m2. De kleinere woningen zijn vooral te vinden in Leidsche Rijn centrum. 32% van de woningen in Leidsche Rijn centrum is kleiner dan 60 m2. De andere subwijken heeft weinig tot vrijwel geen kleinere woningen onder de 60 m2. Ruim 54% van de woningen is hier een eengezinswoning, terwijl het gemiddelde van de stad maar 42% is.

*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

In Leidsche Rijn wonen veel gezinnen met kinderen die bewust gekozen hebben om daar te wonen vanwege de rust en het groen. Dit is ook terug te zien in het aandeel minderjarigen. Ongeveer 27% van de bevolking van Leidsche Rijn is minderjarig, terwijl het aandeel minderjarigen voor de gehele stad 19% bedraagt. Dat is ongeveer

13.000 minderjarigen in Leidsche Rijn. Daarnaast heeft 52% een leeftijd tussen de 30 en 50 jaar. Verder zijn er ook relatief weinig studenten en jongeren in Leidsche Rijn. Het aandeel 18 tot 30-jarigen ligt hier lager (15%) dan het Utrechts gemiddelde (24%). In de subwijk Leidsche Rijn centrum is het aandeel 18 tot 30-jarigen wel wat hoger (19%) en woont ook het kleinste aandeel 65-plussers (4%). Het aandeel 65% voor Leidsche Rijn is op dit moment wel lager (7%) dan het Utrechts gemiddelde (11%). Dit zijn ongeveer 3250 ouderen (65-plussers) die in Leidsche Rijn wonen. Echter is de verwachting dat dit aandeel in de toekomst zal stijgen en er steeds meer ouderen in een te grote woningen zullen achterblijven.

De verdeling van de leeftijdsklasse is ook terug te zien in de huishoudsamenstelling in de wijk. Slechts 34% van de huishoudens is alleenstaand, terwijl het gemiddelde voor Utrecht 53% is. In de subwijk Leidsche Rijn centrum is dit aandeel wel wat hoger (46%). Verder valt op dat in Leidsche Rijn een groter aandeel gezinnen met kinderen woont (37%) dan het Utrechts gemiddelde (20%). Dit aandeel is het grootst in de subwijk Het Zand (44%) en het kleinst in Leidsche Rijn centrum (29%). Binnen nu en een aantal jaar zullen bij de eerste generatie gezinnen de kinderen uit gaan vliegen, wat kansen biedt voor doorstroming. Als er niet genoeg kwalitatief aanbod is voor deze huishoudens om door te stromen, zullen ook zij langer in een te grote woning blijven wonen.

Op het gebied van leefbaarheid scoort de wijk goed. Het algemeen buurtoordeel is iets hoger (7.5) dan het Utrechts gemiddelde (7.3). Wel ligt de score voor sociale cohesie iets lager (5.8) dan de score voor de gehele stad (5.9). Dit is ongeveer gelijk voor alle subwijken. Leidsche Rijn is dus een relatief veilige en leefbare wijk, maar op een aantal plekken wel nog kwetsbaar, met name in de buurten met veel sociale huur. Het is daarom belangrijk om aandacht te hebben voor een goede mix van sociaal en vrije sector in wijken, zodat inwoners die sociaal economisch kwetsbaar zijn niet in een wijk geclusterd worden.

## 2. Inzet in Leidsche Rijn tot 2040

*Segment, doelgroep en woningtype*

Leidsche Rijn is een gebied in ontwikkeling. Het is daarom van belang om buurten te ontwikkelen die woningen bieden voor verschillende groepen met andere sociaaleconomische achtergronden. Dit gebeurt op dit moment al. In de huidige programmering bestaat ruim 65% van de nieuwbouw uit het betaalbare segment, dus sociaal, middenhuur en betaalbare koop. Het is van belang dat ook de komende jaren deze lijn wordt doorgezet en er vooral ingezet wordt op het realiseren van meer sociale huurwoningen en middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen.

Daarnaast is de verwachting dat het aandeel ouderen in Leidsche Rijn de komende jaren toeneemt. Op dit moment ligt de nadruk in de wijk op gezinnen met kinderen. Maar het is belangrijk dat er nu, maar ook in de toekomst, voldoende wordt ingezet op wat kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Zo kunnen grote woningen later vrijkomen voor andere gezinnen en blijven ouderen nog steeds in de wijk wonen. In onderstaand schema is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.

Voor de doelgroep alleenstaanden en kwetsbare bewoners zouden meer woningen tussen de 40 en 50 m2 gebouwd moeten worden. Dit zou niet alleen in Leidsche Rijn centrum moeten gebeuren, maar gespreid over heel Leidsche Rijn. Voor de doelgroep ouderen die later mogelijk in een te grote woning woont, zouden ook eenheden gebouwd moeten worden tussen de 50 en 80 m2. Hiermee kan de doorstroom worden bevorderd. Voor gezinnen kunnen eengezinswoningen worden gerealiseerd en appartementen worden gebouwd van vanaf 60 m2. Hiermee wordt getracht dat iedere doelgroep een plek kan hebben in Leidsche Rijn.

| **Subwijk** | **Studenten** | **Jongeren** | **Gezinnen** | **Ouderen** | **Kleine huishoudens** |
|---|---|---|---|---|---|
| Terwijde, De Wetering | + | + | +++ | ++ | +++ |
| Het Zand | + | + | +++ | + | ++ |
| Leidsche Rijn centrum e.o | +++ | ++ | +++ | ++ | +++ |
| Parkwijk, Langerak | + | + | +++ | +++ | +++ |
| Leidsche Rijn Zuid | +++ | + | +++ | + | ++ |

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

# Vleuten-De Meern

## 1. Wijk- en buurtanalyse

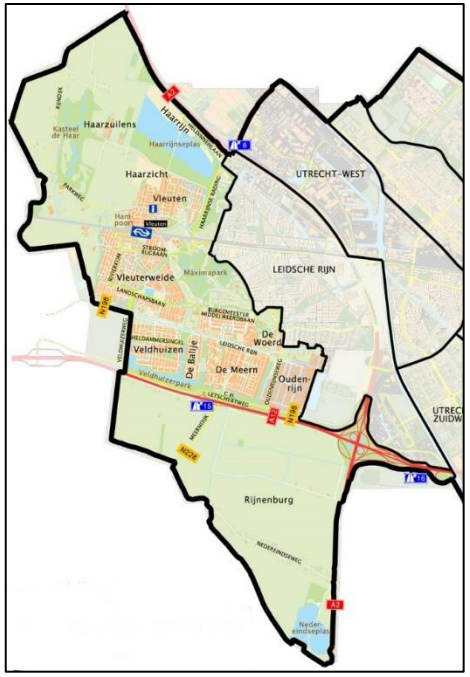
*Woningvoorraad*

Het aandeel sociale huurwoningen is in Vleuten-De Meern ten opzichte van andere wijken in Utrecht laag. Slechts 19% van de woningen is een sociale huurwoning, terwijl dit voor de gehele stad 33% is. Dit aandeel is ongeveer gelijk verdeeld over de subwijken. In de huidige programmering wordt ruim 28% van de nieuwbouw een sociale huurwoning. De verwachting is dat tot 2040 het aandeel sociaal licht zal stijgen naar 20% van de voorraad. Op de langere termijn biedt ook ontwikkeling in Rijnenburg uiteraard kansen voor een evenwichtige uitbreiding van woningen in de betaalbare segmenten. Gezien de huidige geringe omvang van het aantal woningen en de nader te bepalen ontwikkelrichting, zal in deze analyse de subwijk Rijnenburg wel verder buiten beschouwing worden gelaten.

Het aantal woningen in het middensegment is laag. Op dit moment is 6% van de woningen in de wijk een middenhuurwoning, terwijl het Utrechts gemiddelde 16% is. Dit verschilt ook per subwijk. In Vleuten, Haarzuilens is 10% van de woningen een middenhuurwoning, terwijl dit aantal in de subwijk Veldhuizen, Vleuterweide maar 4% bedraagt. De verwachting is dat er ook middenhuurwoningen gerealiseerd worden, waardoor dit aandeel tot 2050 gelijk blijft. Het aandeel betaalbare koop ligt ook lager (4%) dan het Utrechts gemiddelde (10%). In de subwijk Veldhuizen, Vleuterweide zijn relatief meer betaalbare koopwoningen te vinden (6%). De verwachting is dat dit aandeel in 2040 met 1 procentpunt stijgt naar 5% door nieuwbouw in Vleuten, Haarzuilens.

Verder bestaat ruim 64% van de woningen in Vleuten-De Meern uit dure koopwoningen, terwijl dit gemiddeld in Utrecht maar 24% bedraagt. Dit aandeel is in de subwijk De Meern (68%) iets hoger dan in de andere subwijken. De verwachting is dat dit aandeel in 2040 ongeveer hetzelfde blijft (63%). Daarnaast bestaat 6% van de woningen in de wijk uit een dure huurwoning. Dit is ongeveer gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Wederom verschilt dit wel per subwijk. In Veldhuizen, Vleuterweide staan de meeste dure huurwoningen en vormt dit aandeel ruim 7%. In de subwijk De Meern is dit aandeel het laagst (3%). Ook in dit segment is de verwachting dat het aandeel dure huurwoningen in Vleuten-De Meern in 2040 nagenoeg hetzelfde blijft (7%).

Vleuten-De Meern wordt ook gekenmerkt door grote woningen. 71% van de woningen in de wijk is groter dan 100 m2, terwijl dit aandeel voor Utrecht 37% bedraagt. In Vleuten-De Meern staan dus, ten opzichte van andere wijken, relatief de




grootste woningen. 47% van de woningen is tussen de 100 en 140 m2. 19% van de woningen is tussen de 80 en 100 m2 en 7% van de woningen tussen de 60 en 80 m2. Verder zijn er nagenoeg weinig tot geen kleine woningen in de subwijken. Slechts 3% van de woningen in de wijk is kleiner dan 60 m2. Ter vergelijking: dit percentage is voor de gehele stad 18%. Opvallend is wel dat in de subwijk Vleuten, Haarzuilens 12% van de woningen een oppervlakte heeft tussen de 60 en 80 m2. Daarnaast valt ook op dat in De Meern 5% van de woningen tussen de 50 en 60 m2 groot is. Kortom: dit laat zien dat Vleuten-De Meern wat minder differentiatie in de woninggrootte heeft en vooral gekenmerkt wordt door hele grote woningen. Ruim 83% van de woningen is hier een eengezinswoning, terwijl het gemiddelde van de stad maar 42% is.

*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

Het aandeel 30-plussers dat woont in Vleuten-De Meern is ongeveer gelijk als het aandeel voor heel Utrecht. Het aandeel 30 tot 50-jarigen is alleen iets hoger (49%) dan het Utrechts gemiddelde (46%). Wat vooral opvalt, is de leeftijdscategorie tot 30 jaar. Het aandeel minderjarigen (<18) bedraagt in de wijk 27% en het aandeel 18 tot 30-jarigen maar 11%. Ter vergelijking: voor heel Utrecht is het aandeel minderjarigen 19% en het aandeel 18 tot 30-jarigen 24%. Dit toont vooral aan dat er meer gezinnen met minderjarigen in de wijk wonen.

Wat verder opvalt, is dat het aandeel 65-plussers per subwijk enorm verschilt. In Veldhuizen, Vleuterweide wonen minder 65-plussers (8%) en meer minderjarigen (29%). Terwijl in de andere subwijken (Vleuten, Haarzuilens en De Meern) het aandeel 65-plussers respectievelijk 17% en 18% bedraagt.

De verdeling van de leeftijdsklasse is ook terug te zien in de huishoudsamenstelling in de wijk. Slechts 26% van de huishoudens is alleenstaand, terwijl het gemiddelde voor Utrecht 53% is. Dit aandeel ligt in de subwijk Veldhuizen, Vleuterweide zelfs lager (23%). Daarnaast zijn 43% van huishoudens gezinnen met kinderen. Dit aandeel is fors hoger dan het Utrechts gemiddelde (20%). Dit geldt ook voor het aandeel eenoudergezinnen (9), wat ook groter is dan gemiddeld (6%). Wederom zijn deze aandelen groter in Veldhuizen, Vleuterweide, waarin 47% gezinnen met kinderen zijn en 10% eenoudergezinnen. Dit is ook het gevolg omdat er vooral woningen gebouwd zijn voor het huisvesten van gezinnen destijds. Binnen nu en een aantal jaar zullen bij de eerste generatie gezinnen de kinderen uit gaan vliegen, wat kansen biedt voor doorstroming.

Op het gebied van leefbaarheid scoort de wijk beter dan gemiddeld. Mensen in Vleuten-De Meern geven een hogere score op het algemeen buurtoordeel (7.8) en de sociale cohesie (6.1) dan het Utrechts gemiddelde (respectievelijk 7.3 en 5.9). Dit is ongeveer hetzelfde voor alle subwijken. De hoogste scores worden gegeven aan de subwijk Vleuten, Haarzuilens. Het algemeen buurtoordeel scoort daar 8.1 en de sociale cohesie 6.3.

## 2. Inzet in Vleuten-De Meern tot 2040

*Segment, doelgroep en woningtype*

Vleuten-De Meern is op dit moment vooral een wijk met weinig sociale huur en veel dure koop. Het is niet meer urgent om hier nog meer woningen in het dure segment toe te voegen. Het is daarom van belang om ook buurten te ontwikkelen die woningen bieden voor verschillende groepen met andere sociaaleconomische achtergrond. Het is van belang dat de komende jaren vooral ingezet wordt op het realiseren van meer sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het uitbreiden van het middensegment biedt namelijk ook kansen voor ouderen om door te stromen en zo een grote woning achter te laten.

Daarnaast zijn er relatief veel grote woningen. Met een bevolking die vergrijst is het ook van belang dat wij juist in deze wijk ook woningen creëren voor ouderen die kleiner willen wonen in hun eigen wijk. Er zijn kansen om meer ruime appartement te realiseren tussen de 60 en 80 m2. Dit bevordert de kans op doorstroom en biedt ook kansen voor kleine gezinnen. In onderstaande tabel is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.

| Subwijk | Studenten | Jongeren | Gezinnen | Ouderen | Kleine huishoudens |
|---|---|---|---|---|---|
| Vleuten, Haarzuilens | + | + | +++ | +++ | ++ |
| Veldhuizen, Vleuterweide | + | + | +++ | ++ | +++ |
| De Meern | + | + | +++ | +++ | +++ |

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

# Zuid

## 1. Wijk- en buurtanalyse

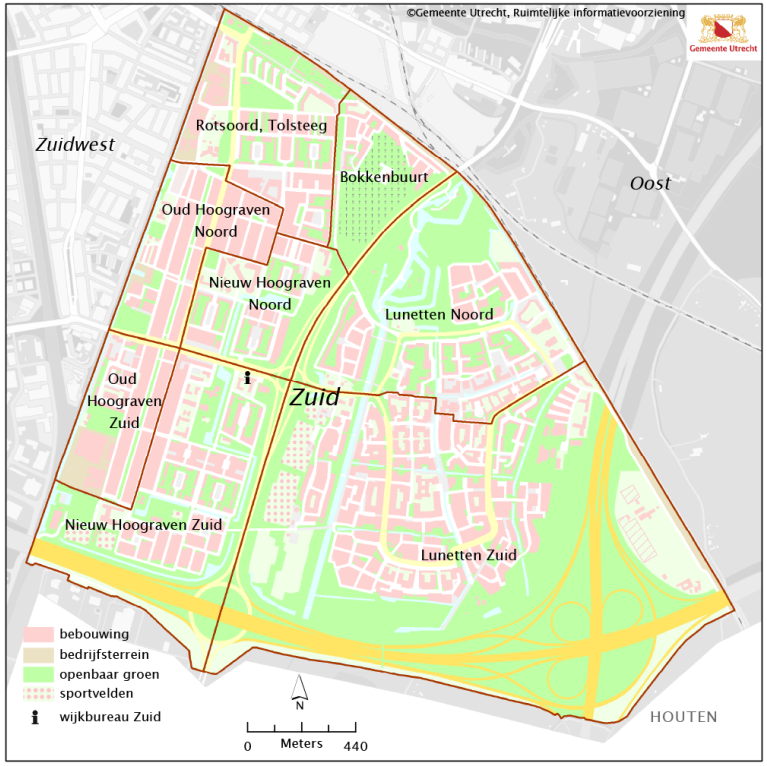
*Woningvoorraad*

Het aandeel sociale huurwoningen in Zuid bedraagt 41% en ligt daarmee boven het Utrechts gemiddelde. Op subwijkniveau zijn er verschillen waar te nemen in het aandeel sociale huur. In de subwijk Oud Hoograven, Tolsteeg is dit aandeel met 25% het kleinst, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt het grootst (60%).
In Zuid vindt er de komende jaren relatief weinig nieuwbouw plaats. Binnen de nieuwbouwplannen vormt sociale huur de helft. Als gevolg van het relatief kleine aantal nieuwbouw verandert de verhouding in segmentering niet.

Het aandeel woningen in het middensegment (27%) ligt vrijwel gelijk aan het gemiddelde van de stad (26%). Van de woningvoorraad in Zuid is 14% een middenhuurwoning en 13% een betaalbare koopwoning. In de subwijk Oud Hoograven, Tolsteeg bedraagt het aandeel middenhuur 21%. In Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt ligt het aandeel middenhuur op 8%. Ook het aandeel betaalbare koop is in deze subwijk het kleinst met 9%. Ondanks dat een kwart van alle nieuwbouw in het middenhuursegment valt, heeft dit geen invloed op de verhouding van dit segment in 2040.

Van de woningvoorraad in Zuid valt 30% in het dure segment, dit ligt onder het stedelijk gemiddelde (39%). De meeste woningen (28%) zijn dure koopwoningen, 2% bestaat uit dure huurwoningen. In Oud Hoograven, Tolsteeg is 38% van de woningen een dure koopwoning, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt is dit aandeel 16%. Dure huurwoningen zijn ook met name te vinden in Oud Hoograven, Tolsteeg. Dit segment maakt 4% uit van de woningvoorraad in deze subwijk. Het dure segment maakt 21% uit van alle nieuwbouwplannen en wordt alleen gerealiseerd in Oud Hoograven, Tolsteeg.

Iets meer dan de helft (52%) van alle woningen in Zuid heeft een oppervlakte tussen de 60 m2 en 100 m2. Het gemiddelde in Utrecht voor deze woninggrootte bedraagt 45%. Er zijn relatief weinig (3%) zeer grote woningen (140+m2) in Zuid. Het gemiddelde ligt op 11%. Op subwijkniveau zijn er duidelijk verschillen in de grootte van woningen in de woningvoorraad. In Lunetten zijn relatief de minste (16%) 60 m2 tot 80 m2 woningen te vinden. In Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt bedraagt dit aandeel 40%. Daar staat tegenover dat in deze subwijk 18% van de woningen een oppervlakte tussen 100 m2 tot 140 m2 heeft. Voor de andere twee subwijken ligt dit aandeel op 28%. Opvallend is het relatief hoge aandeel (9%) woningen tussen 14 m2




tot 30 m2 in Oud Hoograven, Tolsteeg. Voor de hele wijk bedraagt het aandeel van deze woninggrootte 6%, stedelijk is dit 4%.

*Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid*

Qua leeftijdssamenstelling van de wijk ligt Zuid vrijwel gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Bijna de helft (46%) van alle inwoners is tussen 30 en 65 jaar. Het aandeel 65+ bedraagt 12% en het aantal jonger dan 18 is 18%. Tussen de subwijken zijn wel verschillen waar te nemen. In Lunetten is 9% van de bevolking tussen 65 en 75 jaar. In de andere twee subwijken ligt dit aandeel op 6%. In Oud Hoograven, Tolsteeg is het aandeel 18 tot 30-jarigen met 28% relatief groot, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt is dit aandeel met 20% het kleinst. Voor Zuid bedraagt het percentage 18 tot 30-jarigen 24%.

Van alle huishoudens is ruim de helft (56%) alleenstaand. In Lunetten bedraagt dit aandeel 59%, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt is dit 52%. Het Utrechts gemiddelde bedraagt 53%. Het aandeel gezin met kinderen in Utrecht is 20%, in Zuid ligt dit met 18% iets onder het stedelijk gemiddelde. Opvallend is dat in Lunetten slechts 15% van de huishoudens een gezin met kind is. Het aandeel eenoudergezinnen in Zuid is

met 6% gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Wel zijn er in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt relatief meer eenoudergezinnen (8%).

Op het gebied van leefbaarheid scoort Zuid een 7,2. Deze score ligt in Oud Hoograven, Tolsteeg met 7,7 hoger en in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt met 6,9 wat lager. Ook ten aanzien van de sociale cohesie scoort Oud Hoograven, Tolsteeg iets hoger met 6,4 dan de andere twee subwijken (beide 6). Eenzelfde patroon is terug te zien bij de beoordeling van de woning. Ook hier scoort Oud Hoograven, Tolsteeg met 7,6 iets hoger dan Lunetten (7,3) en in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt (7,2). Opvallend is daarentegen dat Oud Hoograven, Tolsteeg het laagst scoort op de verblijfsduur van de woning. Gemiddeld verblijft men 9,1 jaar in een woning in deze subwijk. Lunetten scoort met 11,6 jaar hier hoog op. Voor heel Zuid is dit 10,2 jaar.

## 2. Inzet in Zuid tot 2040

*Segment, doelgroep en woningtype*

Zoals aangegeven vindt er de komende jaren relatief weinig nieuwbouw plaats. In het algemeen zou op het dure segment kunnen worden ingezet, bij voorkeur koop. Echter op subwijkniveau kan deze inzet verschillen. In Lunetten ligt de focus op het middensegment, terwijl in Oud Hoograven, Tolsteeg het accent juist op sociale huur ligt en minder op dure koop. In Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt willen we het aandeel sociaal niet laten toenemen en meer inzetten op het midden- en dure segment.

Gezien het relatief grote aandeel woningen van 80 m2 en meer, biedt Zuid de mogelijkheid om gezinnen te huisvesten. Door gericht ouderenwoningen te realiseren, kunnen deze eengezinswoningen vrijkomen. Tegelijkertijd is het aandeel woningen 50 tot 60 m2 relatief klein. Deze woningen kunnen een alternatief voor jonge een- en tweepersoonshuishoudens zijn. Onderstaande tabel laat zien op welke doelgroep we per subwijk inzetten.

| Subwijk | Studenten | Jongeren | Gezinnen | Ouderen | Kleine huishoudens |
|---|---|---|---|---|---|
| Lunetten | + | ++ | + | +++ | +++ |
| Oud Hoograven, Tolsteeg | + | ++ | + | ++ | +++ |
| Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt | + | + | + | +++ | ++ |

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

# Bijlage 2
# Verslag geluiden ophalen fase 1

# Beleidsnota wonen




**juni 2024**

# Inhoudsopgave


1. **Aanleiding en aanpak** ..... 3
2. **Belangrijkste conclusies** ..... 5
3. **Resultaten eerder onderzoek en gesprek** ..... 6
4. **Gesprekken met stakeholders** ..... 8
5. **DenkMee over toekomst van wonen** ..... 11

# 1. Aanleiding en aanpak

## Aanleiding

Wonen is bij uitstek een sociaal en maatschappelijk vraagstuk: iedereen heeft ermee te maken. De vraag of je een dak boven je hoofd hebt is bepalend voor de kwaliteit van veel andere aspecten van je leven. Voor een populaire stad als Utrecht én in tijden van woningnood is het vinden of houden van een woning voor veel mensen een dagelijkse uitdaging. De woonvisie bevat de bestaande kaders en uitgangspunten voor het beleid op wonen in de gemeente Utrecht. Sinds het vaststellen van de huidige woonvisie in 2019 is er veel veranderd op het gebied van wonen. De woningtekorten zijn opgelopen, marktomstandigheden zijn veranderd en zowel de gemeente als andere overheden willen meer regie pakken op de volkshuisvesting. Met het coalitieakkoord is die beweging verder ingezet. Daarnaast is bepaald dat de woonvisie voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren wordt vastgesteld. Daarom werken we in 2024 aan een nieuwe beleidsnota.

## Doel

Gezien de maatschappelijke relevantie van wonen, willen wij zo goed mogelijk samen met Utrechters tot een beleidsnota voor wonen komen. Het moet een nota zijn met oplossingen waar mensen zich in herkennen. In de aanpak van de beleidsnota is daarom het volgende doel gesteld:

*We streven naar een beleidsnota wonen waarin zoveel mogelijk Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van (toekomstige) Utrechters terugkomen.*

## Proces

Om te komen tot de beleidsnota wonen onderscheiden wij de volgende fases in het proces:

1. Analyseren (“we zien” - Q1 t/m Q2 2024): Om onderbouwde en afgewogen keuzes te kunnen maken brengen wij in de eerste fase van de aanpak de trends en ontwikkelingen in beeld en houden we bestaand woonbeleid tegen het licht. We streven naar een nota waarin Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van inwoners terugkomen. Om dit te doen gaan we in gesprek met bewoners en organisaties in de stad.
2. Richting bepalen (“we vinden” - Q2 2024 t/m Q1 2025) Op basis van de verzamelde onderzoeksgegevens en input van belanghebbenden geven wij invulling aan de vraag wat voor woonstad Utrecht moet zijn en welke doelen daarbij horen.
3. Besluiten (Q2 2025) De laatste fase richt zich op besluitvorming. In Q1 2025 leggen we de beleidsnota ter besluitvorming voor aan uw raad.

## Context / kader

Conform de beleidsnota Samen stad Maken zetten we in de eerste fase in op het peilen van Utrechters. In de beleidsnota Samen Stad Maken is hierover het volgende opgenomen:

> *De gemeente is verantwoordelijk en voert een brede peiling uit door middel van informatie geven (bijvoorbeeld over bestaande kaders) en vragen stellen onder gebruikers en belanghebbenden. Naast gebruikmaken van reeds bekende inwonerssignalen stellen we aanvullende vragen, zowel online als offline, bijvoorbeeld op straat of in gesprekken met kleinere groepen mensen en verschillende relaties of stakeholders bij elkaar. Op die manier horen we ook geluiden die ons niet vanzelf bereiken en stimuleren we dat Utrechters met elkaar in gesprek gaan. Op basis van deze brede inventarisatie, krijgen het college en de raad inzicht in de verschillende belangen en kan dit onderdeel zijn van een integrale afweging in een besluit.*

## Aanpak fase 1 geluiden ophalen

In de eerste fase van de beleidsnota zetten we in op het breed ophalen van geluiden en beelden bij stakeholders en inwoners. We brengen aan de start van het proces in kaart wat er leeft onder inwoners en stakeholders, zodat we kunnen bepalen wat de gemeente hiermee kan doen. Dit vormt de basis waarop we bepalen hoe we het participatieproces in fase 2 inrichten.

In fase 1 zijn de volgende stappen doorlopen:

1. **Analyse eerder onderzoek en gesprek**: de gemeente gaat op verschillende momenten in gesprek met de stad. De afgelopen periode is via diverse enquêtes informatie opgehaald bij inwoners. De resultaten die relevant zijn voor het domein wonen hebben we geanalyseerd op basis van tekstanalyse.
2. **Gesprekken met stakeholders**: om een zo compleet mogelijk beeld van de zorgen en wensen van de stad te krijgen zijn wij in gesprek met verschillende samenwerkingspartners en belangenorganisaties gegaan. Dit is een doorlopend proces en dit verslag vormt een tussenstand.
3. **Inwonerspeiling via DenkMee en straatinterviews:** We streven naar een plan waarin Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van inwoners terugkomen. Daarom brengen we in deze eerste fase via een online peiling op platform DenkMee in kaart hoe tevreden mensen zijn over hun woning en woonomgeving en welke zorgen en suggesties ze hebben op het gebied van wonen. De opbrengsten zijn vervolgens getoetst met interviews op straat. Daarnaast ontwerpt de Hogeschool voor de Kunsten (HKU) een kunstproject, gericht op vragen over woongeluk onder inwoners. Dit project is aanvullend op de straatinterviews.

## Vervolg fase 1 geluiden ophalen

De uitkomsten van de peiling en straatinterviews vormen de basis voor storytelling. Storytelling is het mondeling vertellen van verhalen in een dieptegesprek met individuele bewoners en focusgroepen. De verdere participatie in fase 2 geven we vorm zodra bekend is welke dilemma’s en onderwerpen voorgelegd kunnen worden vanuit de beleidsnota Wonen, zodat we de participatie gericht kunnen insteken.

# 2. Belangrijkste conclusies

Op basis van de stappen die wij in de eerste fase hebben doorlopen is veel informatie vanuit inwoners en samenwerkingspartners opgehaald. Hieronder vatten we de belangrijkste conclusies samen. Vervolgens wordt per hoofdstuk uitwerking gegeven aan de afzonderlijke stappen en gesprekken.
De centrale thema's zijn:

1. **Meer woningen**: Veel Utrechters zijn zelf op zoek naar een woning, kennen iemand die op zoek is naar een woning of maken zich zorgen dat hun kinderen niet meer in Utrecht kunnen wonen. Ook de beperkte mogelijkheden om door te kunnen stromen naar passende woonruimte worden veel genoemd. Inwoners en partners in de stad zien het toevoegen van woningen als de oplossing. Woningdelen kan voor doelgroepen ook een oplossing zijn.

2. **Betaalbaar:** Een centraal thema is de noodzaak van betaalbare woningen met specifieke aandacht voor sociale huurwoningen en het creëren van een mix van woningtypes. Veel doelgroepen ervaren knelpunten in het vinden van betaalbare woonruimte.

3. **Aandacht voor doelgroepen**: In de gesprekken komen veel wensen naar voren van verschillende doelgroepen: starters, studenten, geboren Utrechters, ouderen, kwetsbare doelgroepen en mensen met een zorgvraag. Daarnaast ligt er nadruk op het bouwen van gemeenschap en het creëren van leefbare omgevingen waarin mensen zich betrokken voelen. Er is ook een behoefte om betaalbaar en gezamenlijk te wonen in coöperatieve woonvormen. Deze zijn zeer divers qua aard, omvang en stadium.

4. **Leefbaarheid**: Corporaties en zorgpartijen onderstrepen dat naast een passende woning het organiseren van passende zorg en ondersteuning van groot belang is. Ook benadrukken zij het belang van meer gemengde wijken om eenvormigheid tegen te gaan. Corporaties en huurders noemen ook de leefbaarheid en draagkracht in wooncomplexen en buurten als opgave. Ook geven huurders in de inwonerspeiling aan (nog steeds) te worden geconfronteerd met discriminatie en slecht verhuurderschap.

5. **Realisme en rol gemeente:** veel partners in de stad geven aan behoefte te hebben aan realisme in de plannen van de gemeente en het maken van keuzes in deze tijd van schaarste. Het formuleren van ambities helpt inwoners niet verder als deze niet opgepakt of gerealiseerd kunnen worden. De gemeente komt ongeloofwaardig over als zijn ambities toch blijven uitspreken die niet (voldoende) worden gerealiseerd.

Daarnaast wijzen verschillende opmerkingen op de rol van de gemeente in verbeteren van informatievoorziening (specifiek als het gaat om het huurteam), hulp bij het creëren van meer woningen, grondbeleid en het faciliteren van gemeenschapsinitiatieven en samenwerking tussen partijen.

# 3. Resultaten eerder onderzoek en gesprek

De gemeente gaat op verschillende momenten in gesprek met de stad. De afgelopen periode is via diverse enquêtes informatie opgehaald bij inwoners. De resultaten die relevant zijn voor het domein wonen hebben we geanalyseerd. We benoemen de belangrijkste resultaten uit:

1. Inwonersenquête
2. Stedenbouwvisie / swipocratie / toekomstgesprekken
3. Sociale visie

### Inwonersenquête

Een van de bronnen waar geluiden uit de stad in samenkomen, is de Inwonersenquête van de gemeente Utrecht. Deze enquête voert afdeling Onderzoek & Advies van de gemeente uit. De meest recente enquête komt uit het najaar van 2023. Aan het eind van deze uitgebreide vragenlijst krijgen respondenten de mogelijkheid om overige opmerkingen of suggesties over de enquête of over de stad te maken. Een groot deel van de opmerkingen gaat over het thema wonen (12%). Hieronder is beschreven op welke manier deze antwoorden zijn geanalyseerd aan de hand van 'textmining'.

De open antwoorden zijn eerst opgeknipt in een bestand met op elke regel een woord. In de kolommen ernaast staat o.a. de zin waar het woord uitkomt, de woordsoort en het lemma. Dit is een gestandaardiseerde vorm van elk woord. Zo worden 'woonde' en 'woon' beiden gestandaardiseerd naar 'wonen' waardoor ze in de verdere analyse bij elkaar geteld kunnen worden. Vervolgens is een selectie gemaakt van de antwoorden waarin woorden (lemma's) in relatie tot wonen genoemd zijn. De woorden die hiervoor zijn gebruikt zijn: wonen, woon, woning, woningmarkt, huur, koop, starter, woonomgeving, verhuizen, betaalbaar, hoogbouw, laagbouw en segregatie.

Van deze antwoorden zijn alle woorden in de zin gevisualiseerd in een zogenaamde 'word cloud' (woordenwolk). Zo valt te zien welke woorden er gezegd zijn in relatie tot wonen. Dit is ook in beeld gebracht per wijk (zie bijlage). Hoe groter het woord in de word cloud, hoe vaker het genoemd is.

**Stadsbreed**

Stadsbreed wordt er o.a. veel gezegd over (gebrek aan) betaalbare woningen en het moeilijk kunnen vinden van een passende woning. Ook wordt er veel gezegd over de woonomgeving en de eigen buurt, zoals overlast, afval en verkeer.



## Stedenbouwvisie

In het kader van de Stedenbouwvisie is een (online) enquête uitgevoerd. De enquête was door middel van ‘swipocratie’ in te vullen. Swipocratie is een peiling, bedoeld om snel een indruk te krijgen hoe Utrechters denken over bepaalde onderwerpen en op te halen wat er leeft in de stad. Het is dus geen statistische toets. Ruim 4.500 Utrechters hebben de enquête ingevuld en zijn dus op geen enkele manier geselecteerd. De belangrijkste resultaten uit de swipocratie voor het thema wonen zijn:

- Utrechters willen meer groen, ruimte om elkaar te ontmoeten en vinden het prima als er hoogbouw komt. Utrechters hebben een zorg hoe leven we samen in de veranderende stad.
- Over de noodzaak van meer woningen bouwen verschillen de meningen. Zo zien groepen (63% onder de 18-25-jarigen) die over het algemeen nog geen eigen woning hebben graag meer (betaalbare) woningen, maar vinden anderen dat niet direct nodig in hun eigen buurt.
- Veel Utrechters willen graag een levendige stad. Dat betekent gevarieerde wijken met ruimte voor ontmoeten, ontspannen, sport en recreatie, cultuur, evenementen, horeca en winkels. Tegelijkertijd geeft 70% van de deelnemers aan de enquête aan dat zij meer rustige plekken in de buurt willen. En geeft 61% aan meer ruimte voor ontmoeting te willen in de buurt.

Ook hebben 100 ambtenaren met meer dan 500 mensen persoonlijk op straat gesproken, in alle wijken van de stad. De belangrijkste resultaten voor wonen zijn:

- Woningnood: Er waren veel respondenten die wel iemand kennen die op zoek is naar een woning en deze maar niet kunnen vinden.
- Betaalbaarheid en soorten woningen: veel respondenten vragen aandacht voor betaalbare woningen. Daarbij lijken inwoners veel waarde te hechten aan meer betaalbaarheid. Daarnaast hebben mensen een genuanceerde mening over hoogbouw, mensen snappen de noodzaak en het wordt soms gezien als kans (bijv. vanwege een lift).
- Doelgroepen en diversiteit: veel nadruk op woningen voor specifieke doelgroepen, met name ouderen. Hierbij speciale aandacht voor levensloopbestendigheid, toegankelijkheid en de kansen voor doorstroming. Dit vraagt ook om diversiteit in woningtypes. Collectieve voorzieningen of gemeenschappelijk wonen is voor een beperkte groep een thema maar voor sommigen is dit nog ver weg.

## Sociale visie

Voor de zomer 2023 heeft de gemeente Utrecht straatinterviews afgenomen in het kader van de Sociale Visie. Daarbij konden inwoners een wens voor 2040 opschrijven met de vraag: *“wat gun je jouw kinderen of kleinkinderen in deze stad in 2040?”* Hierna een samenvatting van de input die betrekking heeft op wonen

- **Leefbaarheid en gemeenschap:** Veel nadruk ligt op het bouwen van gemeenschap en het creëren van leefbare omgevingen waarin mensen zich betrokken voelen. Dit omvat initiatieven zoals buurtmoestuinen, buurtcentra, ontmoetingsplekken en meer mogelijkheden voor sociale interactie tussen buurtbewoners. Daarbij is teven een sterke roep om inclusiviteit, respect voor diversiteit en gelijkheid. Mensen benadrukken het belang van gemeenschapszin en elkaar helpen, los van achtergrond/status.
- **Betaalbare huisvesting**: Een centraal thema is de noodzaak van betaalbare woningen en meer beschikbare huisvesting, met specifieke aandacht voor sociale huurwoningen en het creëren van een mix van woningtypes.
- **Zorg en welzijn:** Zorgen over de zorg, met name voor ouderen en kwetsbare groepen, komen regelmatig naar voren. Ook is er aandacht voor geestelijke gezondheid en het bieden van ondersteuning aan gezinnen.
- **Gemeentelijk beleid:** Verschillende opmerkingen wijzen op de rol van de gemeente in het faciliteren van gemeenschapsinitiatieven, verbeterde communicatie en betere dienstverlening, samen met meer betrokkenheid en inspraak van burgers.

# 4. Gesprekken met stakeholders

Om onze belangrijkste samenwerkingspartners te betrekken bij het proces, gebruikten we deze periode om gesprekken te voeren met de vakmensen, professionals en belangenvertegenwoordigers die een belangrijke rol vervullen in de stad op het gebied van wonen, bouwen, zorg en welzijn in Utrecht.

Tot en met mei 2024 hielden we diepte-interviews of werksessies met personen van in totaal 25 organisaties. Daarnaast wordt in zomer van 2024 nog verder gesproken met Sleutelpersonen en Panel Meetellen. De interviews hadden als doel om terug te kijken op de woonvisie 2019 en vooruit te kijken naar welke kwesties volgens de verschillende stakeholders centraal zouden moeten staan in de beleidsnota wonen. Ook werd gevraagd om te reflecteren op de samenwerking met de gemeente. We spraken met:

<u>Corporaties en huurders</u>

- STUW corporaties
  - Portaal
  - Bo-Ex
  - SSH
  - Woonin
- Huurdersvertegenwoordigers
  - Huurdersraad Portaal
  - Huurdersvereniging Bo-Ex
  - BoKs
  - Wooninspraak
  - Huurdersvereniging Weidelanden
- Federatie Huurders Commerciële Sector

<u>Belangenorganisaties</u>

- Woonprotest
- U op Leeftijd
- Thirty030
- Vidius
- U-2B Heard
- Vastgoedbelang

<u>Marktpartijen</u>

- Development Network Utrecht (DNU)
  - GENS
  - GDP
  - Eracontour
  - Janssen de Jong
  - Synchroon
  - Amvest
  - Heijmans
  - Van Wijnen
  - Vorm

Voorafgaand aan het proces van de beleidsnota is met diverse partners uit de stad gesproken waarmee we samenwerken in het programma (T)huis voor Iedereen, Een (t)huis voor ouderen en vertegenwoordigers namens de woonwagenbewoners. Er is hiervoor gesproken met:

- Alle STUW corporaties
- Zorgpartijen (vertegenwoordigers kwetsbare en bijzondere doelgroepen en ouderen)
- Stadsteam back-up
- Vluchtelingenwerk
- Kopgroep Een (T)huis voor ouderen

In het kader van het actieplan wooncoöperaties is in 2023 een aantal bijeenkomsten georganiseerd en wordt doorlopend het gesprek gevoerd met geïnteresseerden.

Tijdens de partnergesprekken bespraken wij de grootste opgaven in de Utrechtse woningmarkt en het effect van de huidige woonvisie. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen:

**Woningvoorraad:**

- Betaalbaarheid en een groeiende woningvoorraad zijn voor de meeste partners de grootste prioriteit. Corporaties ervaren een grote druk op de sociale voorraad en pleiten voor het bouwen van meer sociale huurwoningen. Ook geven partners aan dat het geplande aantal nieuwbouwwoningen niet genoeg is om iedereen te huisvesten. Particuliere verhuurders ervaren momenteel veel financiële druk vanwege landelijke maatregelen waardoor het verhuren en creëren van woningen financieel onhaalbaar wordt.
- Alternatieve opties voor het vergroten van de woningvoorraad zijn niet voor alle doelgroepen haalbaar. Zo is kamerdelen niet mogelijk voor studenten omdat dit de ondergrens van het Actieplan Studentenhuisvesting overschrijd. Ook wordt woningdelen in de vrije sector vaak niet geaccepteerd omdat verhuurders kiezen voor zekerheid en aansprakelijkheid van één persoon of stel. Daarentegen zijn hospessen wel aantrekkelijk voor onder andere studenten. Ook staan studenten, starters en senioren open voor nieuwe woonvormen waaronder woongemeenschappen.

**Gemengde wijken:**

- Het belang van gemengde wijken wordt door veel corporaties en huurders benadrukt. Momenteel is er in bepaalde wijken een te hoge eenvormigheid. Ook moeten de sociale huurwoningen beter over de wijken verdeeld worden.
- Wel moet de gemeente reëel blijven want er is niet overal ruimte voor menging en niet iedereen heeft behoefte aan gemengde wijken. Ook zijn gemengde wijken voor doelgroepen verschillend. Studenten hebben bijvoorbeeld andere wensen dan andere bewoners.

**Doorstroming:**

- De doorstroom zit op alle lagen klem. Voor starters is het krijgen van een starterswoning de grootste opgave. Alleenstaande starters lopen hier het meest tegenaan vanwege financiële barrières en gebrek aan mogelijkheden om een woning te delen.
- Een groot aantal senioren woont heel lang in de sociale huur maar als zij eenmaal verhuizen krijgen zij te maken met enorme huurverhoging. Andere ouderen zijn daarnaast op zoek naar een woning om naar door te stromen vanuit hun koopwoning. Hierbij moet niet vergeten worden dat er bepaalde ouderen voldoende financiële capaciteit om een passende woning te kopen.
- Momenteel zitten veel studenten klem na het afstuderen, het vergroten van het aantal jongerencontracten kan hiervoor een oplossing bieden.

**Woonzorgopgave:**

- Schaarste als startpunt: het knelt op diverse fronten: aan alle kanten: er is sprake van schaarste op de woning- en arbeidsmarkt, de veerkracht van wijken staat onder druk en ook de financiering van zorg staat onder druk.
- Aandachtsgroepen nemen in aantal toe: de kwetsbare en bijzondere doelgroepen nemen in aantal toe en daarnaast vergrijst de bevolking.
- Er is onderlinge concurrentie: aandachtsgroepen concurreren onderling over schaarse woningen.
- Maak keuzes: de schaarste vraagt om het maken van keuzes: hoe verdelen we de schaarse woningen onder doelgroepen?
- Draagkracht wijken is een zorgpunt: corporaties en zorgpartijen maken zich zorgen over de draagkracht van wijken en over het borgen van een goede landing van kwetsbare en bijzondere doelgroepen in de wijk.

- Meer inzicht nodig kwalitatieve vraag: partijen geven aan dat er de afgelopen tijd is er veel focus geweest op het vergroten van het aanbod van woonruimte (kwantitatieve vraag). Er is meer inzicht nodig in wat de kwalitatieve vraag is van de aandachtsgroepen.
- Community building is essentieel: partijen onderstrepen het belang van community building bij nieuwe (gemengde) woonprojecten. Men heeft behoefte aan afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en financiering.
- Beter benutten bestaande voorraad: naast het bouwen van nieuwe woningen, onderschrijven partijen de noodzaak om ook de bestaande voorraad beter te benutten.
- Vergeet de ouderen niet: partijen geven aan dat de urgentie bij ouderen minder zichtbaar is, maar er wel daadwerkelijk is en niet mag worden vergeten. Daarnaast worden ook de kwetsbare en bijzondere doelgroepen ouder.
- Belang passende zorg en ondersteuning: naast het toevoegen van passende woonruimte is het organiseren van zorg en ondersteuning van groot belang.

**Rol van de gemeente:**
Veel partners gaven aan dat de gemeente een rol kan spelen in het aanpakken van woonopgaven. De volgende kwamen aan bod:

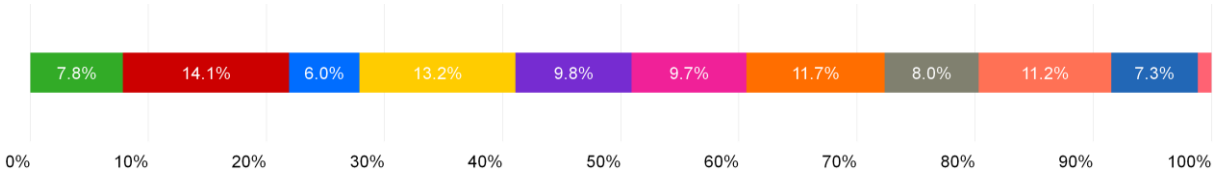
- **Woningbouw:** Door de hoge druk op de sociale voorraad moeten corporaties afwegingen maken tussen bouwen, verduurzamen en huurmatiging. De gemeente kan hierbij helpen door scherpere afwegingen te maken wat betreft de eisen aan woningbouw en verduurzaming. Een alternatief hiervoor is het toestaan van meer hoogbouw. Ook kan de inzet van actief grondbeleid, projectmanagement en partnerschap tussen de gemeente en corporaties helpen met het te doen slagen en te versimpelen van projecten.
- **Sturen op doelgroepen:** Er moeten scherpere keuzes gemaakt worden om het tekort aan (onzelfstandige) studentenwoningen aan te pakken. Door meer verschillende woonvormen te realiseren kan de gemeente bijvoorbeeld starters en ouderen helpen met het vinden van een woning.
- **Gemengde wijken:** Marktpartijen en corporaties geven aan dat de sociale huur verhoudingen veranderd moeten worden om meer gemengde wijken te kunnen realiseren. Corporaties vinden dat er scherpere afwegingen gemaakt moeten worden over hoe om te gaan met gemengde wijken en leefbaarheid in kwetsbare complexen en wijken. De gemeente moet proberen slim(mer) te mengen met wat past bij de wijken en bij welke doelgroep.
- **Doorstroming:** Het is belangrijk om voorzieningen aan te leggen en om ouderen uit dezelfde wijk voorrang te geven aan woningen en het verschil in huur/kosten te beperken. De gemeente moet meer ruimte creëren voor doorstroom door meer starterswoningen en seniorenwoningen te bouwen.
- **Informatievoorziening en expertise**: Huurders hebben behoefte aan meer informatie en hulp vanuit de gemeente in de vorm van informatie en juridische bijstand bij geschillen met de verhuurder. Het Huurteam is nog vrij onbekend onder huurders en moet zichtbaarder gemaakt worden. De gemeente zou de Vereniging van Eigenaren en particuliere verhuurders moeten ondersteunen bij het verduurzamen en optoppen van woningen. Deze hulp kan de vorm aannemen van het informeren over de opties, beschikbaar stellen van kennis en door hierbij te vermelden hoeveel geld hiervoor beschikbaar is en hoeveel woningen verduurzaamd en gebouwd kunnen worden. Dit kan georganiseerd worden via een “optop- en verduurzamingsdesk”.

# 5. DenkMee over toekomst van wonen

We streven naar een plan waarin Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van inwoners terugkomen. Daarom brengen we in deze eerste fase via een online enquête op participatieplatform DenkMee in kaart hoe tevreden mensen zijn over hun woning en woonomgeving en welke zorgen en suggesties ze hebben op het gebied van wonen.

**Responsanalyse**

De online enquête is tussen 24 april en 12 mei opengesteld op het participatieplatform DenkMee van de gemeente Utrecht. In deze periode is de enquête 1.223 keer ingevuld. Omdat de vragenlijst openbaar was, kunnen dezelfde mensen de vragenlijst vaker ingevuld hebben.
De enquête is niet altijd volledig ingevuld. 69% van de enquêtes is volledig ingevuld waardoor ook achtergrondkenmerken van de respondenten bekend zijn. Van de volledig ingevulde enquêtes is 96% van de respondenten (803 in totaal) woonachtig in Utrecht. De respons vanuit Utrecht is verdeeld over de tien Utrechtse wijken zoals opgenomen in de figuur hieronder.




Observaties **803**

**Totaal**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| West | 7.8% | Oost | 9.8% | Leidsche-Rijn | 11.2% |
| Noordwest | 14.1% | Binnenstad | 9.7% | Vleuten-De Meern | 7.3% |
| Overvecht | 6.0% | Zuid | 11.7% | weet ik niet | 1.1% |
| Noordoost | 13.2% | Zuidwest | 8.0% | | |

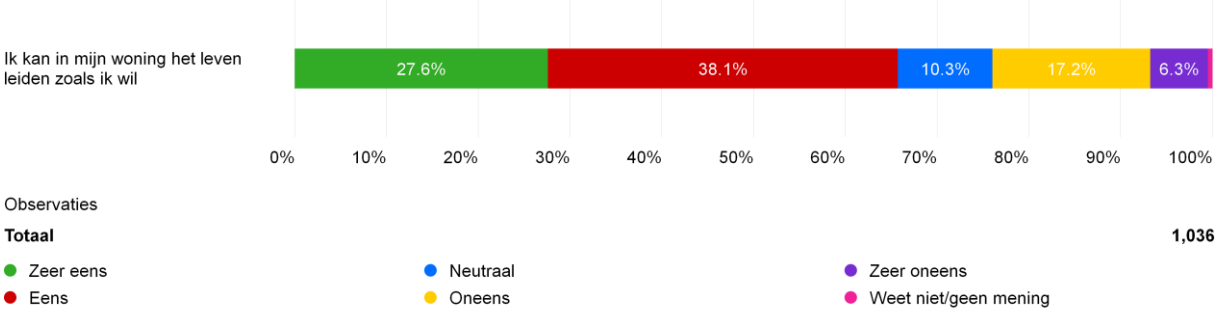
- Het merendeel (63%) van de respondenten die de enquête volledig heeft ingevuld woont in een koopwoning en 36% woont in een huurwoning, waarvan 21% corporatiehuur en 15% particuliere huur. Ter vergelijking: van alle woningen in Utrecht betreft 44% een koopwoning, 30% een corporatiewoning en 24% een particuliere huurwoning (bron: Monitor Wonen, peildatum 1 januari 2024).
- 4% van de respondenten is jonger dan 25 jaar, 32% is tussen de 25 en 39 jaar, 37% is tussen de 40 en 59 jaar, en 27% is 60 jaar of ouder. Vergeleken met de Utrechtse bevolking (van 18 jaar en ouder) laat de groep respondenten een oververtegenwoordiging zien van 40-plussers, en een ondervertegenwoordiging van mensen jonger dan 40 jaar. NB: ook niet-Utrechters (4%) hebben de vragenlijst ingevuld.

De analyse van de respons naar woonsituatie en leeftijd laat zien dat de enquêteresultaten niet representatief zijn voor de Utrechtse bevolking. Desondanks geven de resultaten een beeld van hoe verschillende mensen het wonen in Utrecht ervaren en vormt het een aanleiding voor vervolggesprekken met diverse groepen op de woningmarkt.

- Van de respondenten die de vragenlijst volledig heeft ingevuld is 41% op zoek naar een andere woning en 59% is dat niet. Het merendeel (24%) is voor een andere woning alleen op zoek in Utrecht, 13% zoekt in Utrecht of daarbuiten en 4% zoekt een woning buiten Utrecht. Van alle woningzoekende respondenten is het merendeel (41%) tussen de 25 en 39 jaar oud. 31% is tussen de 40 en 59 jaar, 20% is ouder dan 60 jaar, en 8% is jonger dan 25 jaar.

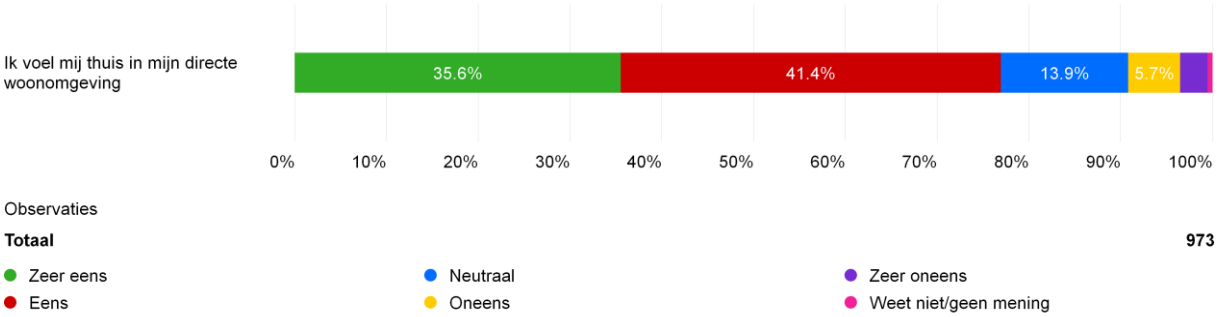
Hieronder volgen de resultaten van de voorgelegde stellingen uit de enquête.

**Stelling: ‘Ik kan in mijn woning het leven leiden zoals ik wil’**



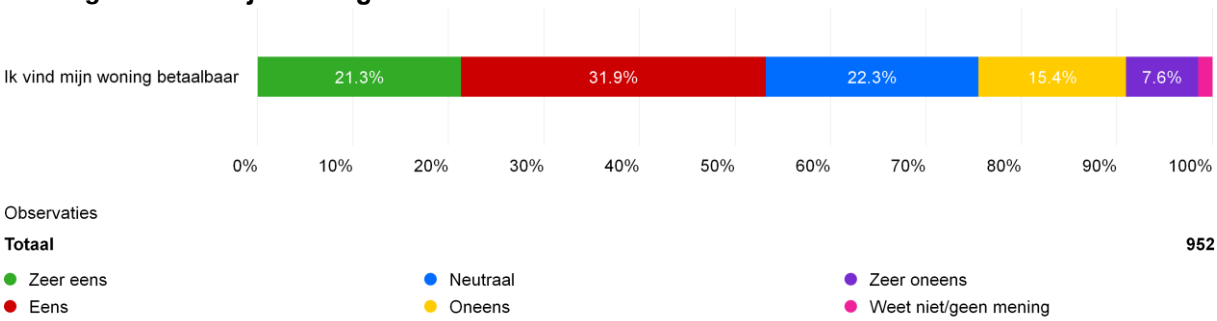

Circa twee derde van de respondenten kan in de eigen woning het leven zoals men wil. Binnen de groep 60-plussers ligt het aandeel op 79%, binnen de groep 40-59 jaar op 67%, en onder de respondenten jonger dan 39 jaar ligt het aandeel op 51%. In de jongste leeftijdsgroep geeft 38% van de respondenten aan in hun woning *niet* het leven te kunnen leiden dat men wil.

**Stelling: ‘Ik voel mij thuis in mijn directe omgeving’**



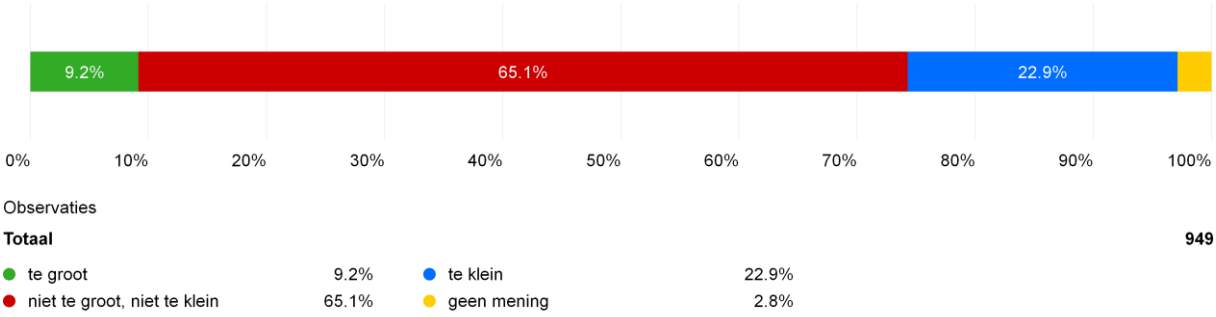

Binnen alle leeftijdsgroepen voelt circa driekwart van de respondenten of meer zich thuis in de directe woonomgeving. Bij de groep 60-plussers (82%) ligt het percentage het hoogst, gevolgd door de 40-59 jarigen (79%) en de groep jonger dan 39 jaar (73%). 9% van alle respondenten voelt zich op enigerlei wijze *niet* thuis in de eigen woonomgeving. Hierin zijn geen duidelijke verschillen tussen leeftijdsgroepen te zien.

**Stelling: ‘Ik vind mijn woning betaalbaar’**



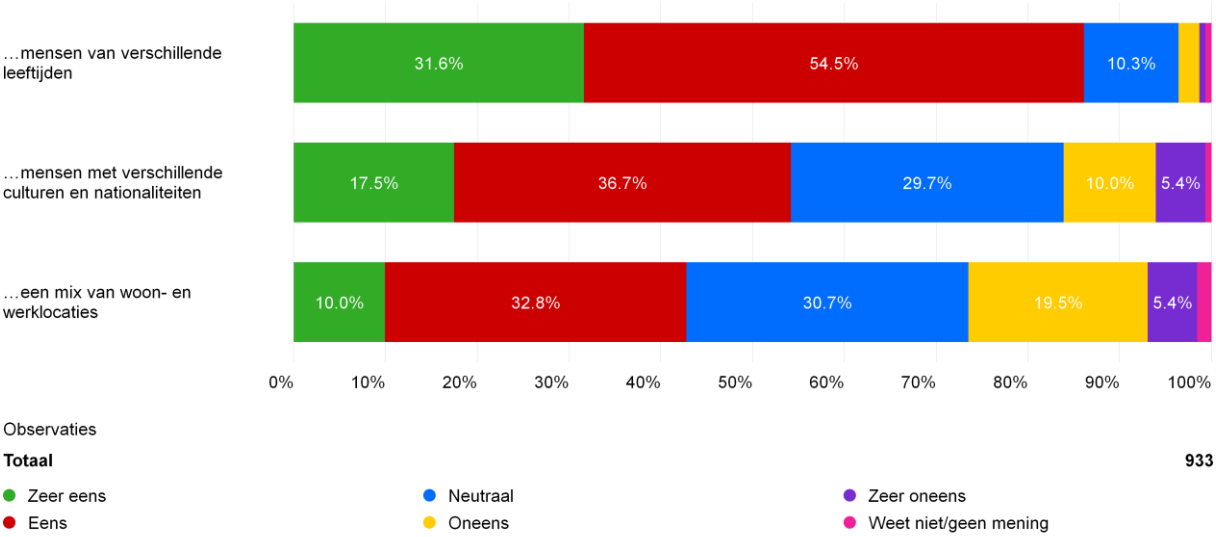

Als het gaat om betaalbaarheid zijn er grote verschillen tussen de leeftijdsgroepen. Gemiddeld genomen vindt ongeveer de helft (53%) van de respondenten hun woning betaalbaar (zeer eens of eens met de stelling). Onder de groep 60-plussers vindt 70% hun woning betaalbaar, terwijl van de respondenten onder de 39 jaar slechts 41% hun woning betaalbaar vindt. In deze groep bestempelt een derde van de respondenten (32%) hun woning als ‘onbetaalbaar’, terwijl dit aandeel onder de groep 60-plussers (15%) de helft lager ligt.

**Stelling: 'Ik vind mijn woning…'**




Bijna twee derde (65%) van de respondenten is tevreden over de omvang van de huidige woning ('niet te groot, niet te klein'). De tevredenheid over de omvang van de huidige woning is bij 60-plussers het hoogst (75%). Bij de groep onder de 39 jaar ligt de tevredenheid met de omvang op 51%. Het zijn vooral 60-plussers (19% van de groep) die vinden dat hun woning te groot is. Andersom zijn het vooral respondenten tot 39 jaar (40% van de groep) die vinden dat hun woning te klein is.

**Stelling: 'Ik woon graag in een wijk met…' (1)**

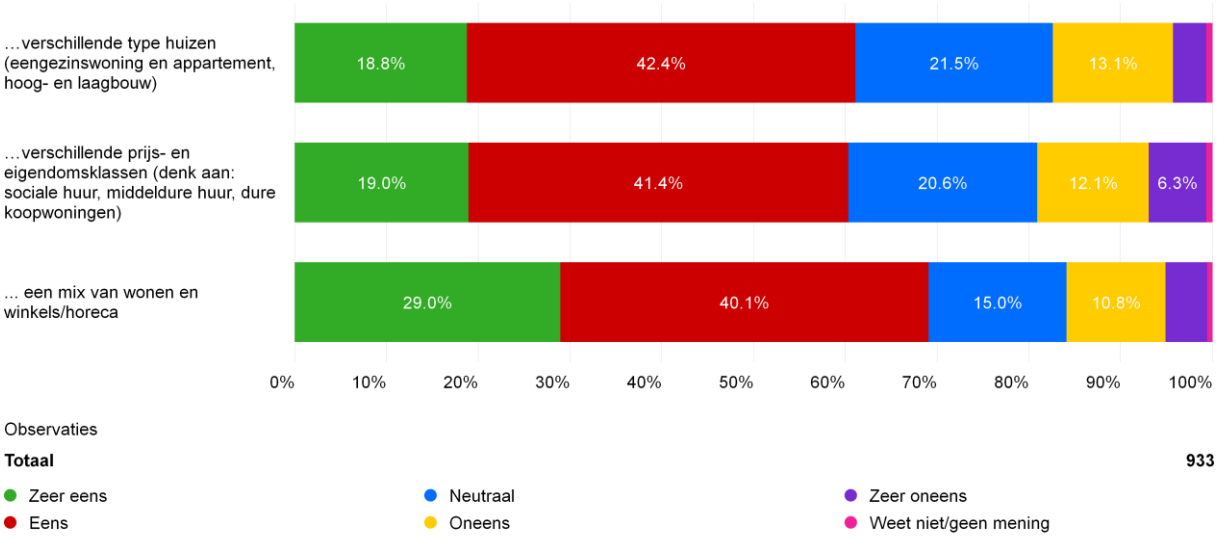



Bij de stelling of mensen graag in een wijk met **mensen van verschillende leeftijden** wonen, zijn geen grote verschillen tussen leeftijdsgroepen onder de respondenten zichtbaar. Gemiddeld is ruim 80% het (zeer) eens met de stelling. 3% is het (zeer) oneens. Respondenten onder de 39 jaar hebben in iets mindere mate de neiging om in een wijk te wonen met mensen van verschillende leeftijden, dan respondenten onder de oudere leeftijdsgroepen.

Meer dan de helft van alle respondenten (54%) woont graag in een wijk met **mensen van verschillende culturen en nationaliteiten**. De leeftijdsgroep 40-59 jaar is het minst geneigd om in een wijk te wonen met mensen van verschillende culturen en nationaliteiten: 48% is het (zeer) eens met de stelling. Tegelijkertijd is 19% van de 40 tot 59-jarigen het (zeer) oneens met de stelling, terwijl het gemiddeld onder alle respondenten op 15% ligt.

Over wonen in een wijk met **een mix van woon- en werklocaties** zijn respondenten boven de 60 jaar minder enthousiast dan respondenten onder de 60 jaar.

**Stelling: 'Ik woon graag in een wijk met…' (2)**




Bij de stelling of mensen graag in een wijk met **verschillende type huizen** wonen, zijn nauwelijks verschillen tussen leeftijdsgroepen onder de respondenten zichtbaar. Gemiddeld is 61% het (zeer) eens met de stelling en 17% is het (zeer) oneens.

Ook met de stelling of men graag wil wonen in een wijk waarin woningen staan met **verschillende prijs- en eigendomsklassen** is gemiddeld genomen het merendeel (60%) van de respondenten het (zeer) eens. 18% woont niet graag in een wijk met verschillende prijs- en eigendomsklassen. De groep 40-59 jaar is het minst enthousiast over deze vorm van gemengd wonen: 24% is het (zeer) oneens met de stelling.

Ruim de twee derde (69%) van de respondenten woont graag in een wijk met een **mix van wonen en winkels/horeca**. De verschillen tussen de leeftijdsgroepen zijn groot; respondenten tot 39 jaar (78% (zeer) eens, 10% (zeer) oneens) wonen liever in een wijk met winkels en horeca dan respondenten boven de 60 jaar (58% (zeer) eens, 21% (zeer) oneens).

**Antwoorden op open vragen in DenkMee enquête**

Naast het reageren op meerdere stellingen is in de DenkMee enquête ook gevraagd om antwoord te geven op een aantal open vragen. Het merendeel van de respondenten heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Respondenten konden enerzijds een toelichting geven op de stellingen die hierboven aan bod zijn gekomen. Daarnaast kregen ze een aantal nieuwe vragen voorgelegd. De toelichtingen op de stellingen worden in dit verslag niet behandeld, maar worden gebruikt in de vervolgfase van het participatieproces als input voor gesprekken met verschillende aandachtsgroepen op de Utrechtse woningmarkt.

De antwoorden op een drietal open vragen zijn hieronder gevisualiseerd in zogenaamde ‘word clouds’ (woordenwolken). Hoe groter het woord in de word cloud, hoe vaker het genoemd is. Zo valt te zien wat de meest genoemde woorden zijn. De word cloud is gefilterd op de frequentie waarin het woord voorkomt in de antwoorden. Alleen woorden die twee keer of meer zijn genoemd, zijn zichtbaar in de word cloud. Ook zijn in de word cloud alleen werkwoorden en zelfstandige naamwoorden opgenomen, omdat andere type woorden in de open antwoorden minder zeggingskracht hebben.

**Vraag: ‘Wat is voor jou het meest waardevol in je huidige woonsituatie?’ (834 antwoorden)**




**Vraag: ‘Wat zie je als het grootste probleem op het gebied van wonen in Utrecht?’ (864 antwoorden)**



**Vraag: ‘Wat raad je de gemeente aan om te doen om de wooncrisis aan te pakken?’ (838 antwoorden)**



# Bijlage

**Wordclouds per wijk van antwoorden op de vraag uit Inwonersenquête 2023: ‘Hebt u nog opmerkingen of suggesties?’, gerelateerd aan het onderwerp ‘wonen’.**

Noordwest




Vleuten-De Meern




Zuidwest




## Noordoost




## Leidsche Rijn




## Binnenstad


wonen
binnenstad
komen
stad
straat
auto
gemeente
mens
plan
rand
verkeer
verbetering
voorziening
verhuizen
jaar
ervaren
rekening
afval
toekomst
overlast
maanden
aantal
volgen
keer
student
nacht
gaan
parkeren
bereikbaarheid
centrum
vraag
liggen
houden
woning
opvang
vinden
manier
antwoord
opmerking
denken
dakloos
tijd
bewoner
hopen
toiletten
meerderheid
wijk
staan
huis
pandwerk
reden
zien
ellende
maken
krijgen
geven
willen
buurt
gevoel
vriend
horen
inkomen
leiden
gebrek
kwartier
lijken
man

## Overvecht




## Oost




## West



Zuid


tuin
zin prive steen zo,n
hoofd
koppel docent drank jong toezicht auto's galerij fietsenstarter winkel
noemen verwren afstand lijken stellen opvang huureis aanzicht inkomen concreet bouwen hart,heb aflopen beton lunet
reageren aangeven overkant houden verkopen verbouwing hypotheek heimwee overkomen accepteren stad rolstoel missen gravin
stel reden overlasten beperking deelbeleid betrappen onverandren troep vooruitgang sleeppen vooruitzicht gezondheid kijken karakter woonin
portefeuille mogelijkheid groen onderscheid beleid lunetten B drugsoverlastkm verloedering betekenen gaan
hebben dreigen komen helpen geluid vraag.Daarnaast appartement zonnepanelen ondersteunen probleem
contact willen jaar vinden student staan wijkagent antwoord sportvoorziening wijwethouder blijven achteruitgang
gemeente voel alcoholisten/junks ingeschakelen leefbaarheid/h moment straat
maken or kind single m winkelcentrum wonen ambtenaar lepelen laatzen woning plek boom verhuizen
werk stoep college wijk zorgen wethouder schaduw mens weten park buurt situatie huis toekomst kopen
spelen inschrijftijden plantsoen feit looplantsoen verkeer speelgelegenheid speelplek roeivereniging onderhouden hoograve buur school
beetje zitten tevredenheid maatschappijsteken speeltuin maanden opgelepellen ontstaan doorstroming hulpbehoeven zaak wijkbureau weg
veiligheid doen huurwoning woningnet drugsdealer woonplezier geven politie rondkomen buurtkinder sturen zorg aannemen huurbaas naam
tijgen plaatsen voorbeeld enqueten belasting huurhuis vakantie inkomsten escalatie afglijden toename overlast leven dochter isoleren contac eis
dronken boot verband drug invoeren Lunet zomers werken gemengd bevallen drempel redenen zien opgave sparen middel etc ouder tijd
moeder vlakt kanshulp deaal visie ervaren manier denken zijde sfeer hoek
huur vallen

# Bijlage 3
# Participatieverslag fase 2

Beleidsnota wonen

# Inhoudsopgave

1. Inleiding ..... 1
2. Samenvatting Stadsgesprek Beleidsnota Wonen ..... 3
3. Overzicht van input en verwerking Stadsgesprek ..... 12
4. Opbrengsten gesprekken samenwerkingspartners ..... 42
5. Opbrengsten Internetpeiling (Infographic) ..... 69
Bijlagen: Hartenkreten tijdens Stadsgesprek ..... 71

# 1. Inleiding

Wonen is bij uitstek een sociaal en maatschappelijk vraagstuk: iedereen heeft ermee te maken. De vraag of je een dak boven je hoofd hebt is bepalend voor de kwaliteit van veel andere aspecten van je leven. Voor een populaire stad als Utrecht én in tijden van woningnood is het vinden of houden van een woning voor veel mensen een dagelijkse uitdaging. De woonvisie uit 2019 bevat de bestaande kaders en uitgangspunten voor het beleid op wonen in de gemeente Utrecht. Sinds het vaststellen van de woonvisie in 2019 is er veel veranderd op het gebied van wonen. De woningtekorten zijn opgelopen, marktomstandigheden zijn veranderd en zowel de gemeente als andere overheden willen meer regie pakken op de volkshuisvesting. Daarom werken we in 2024 aan een nieuwe beleidsnota.

## Doel

In de aanpak van de beleidsnota is daarom het volgende doel gesteld:

*We streven naar een beleidsnota wonen waarin zoveel mogelijk Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van (toekomstige) Utrechters terugkomen.*

## Proces

Om te komen tot de beleidsnota wonen onderscheiden wij de volgende fases in het proces:

1. Analyseren (“we zien” - Q1 t/m Q2 2024): Om onderbouwde en afgewogen keuzes te kunnen maken brengen wij in de eerste fase van de aanpak de trends en ontwikkelingen in beeld en houden we bestaand woonbeleid tegen het licht. We streven naar een nota waarin Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van inwoners terugkomen. Om dit te doen gaan we in gesprek met bewoners en organisaties in de stad.
2. evens en input van belanghebbenden geven wij invulling aan de vraag wat voor woonstad Utrecht moet zijn en welke doelen daarbij horen.
3. evens en input van belanghebbenden geven wij invulling aan de vraag wat voor woonstad Utrecht moet zijn en welke doelen daarbij horen.
4. Besluiten (Q2 2025) De laatste fase richt zich op besluitvorming. In Q1 2025 leggen we de beleidsnota ter besluitvorming voor aan uw raad.

## Aanpak fase 1 geluiden ophalen

In de tweede fase van de beleidsnota zijn de belangrijkste dilemma's getoetst en is gesproken over mogelijke oplossingsrichtingen. In fase 2 zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Gesprekken met partners over opgaven en dilemma's fase 1
2. Toetsen dilemma's bij inwoners via een inwonerspeiling
3. Stadsgesprek met inwoners en partners
4. Gesprekken met partners over de hoofdrichtingen van de nota

Figuur 1 geeft het totale participatieproces van de nota weer

## Participatie

Volgens de Utrechtse participatieleidraad is er bij het opstellen van deze beleidsnota participatie uitgevoerd. Deze participatie hebben we op niveau 'raadplegen' uitgevoerd. Hierbij bepaalt de gemeente zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij ontwikkeling van beleid. Meningen, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. De rol van de participant is geconsulteerde. Plannen worden door de gemeente opgesteld en voorgelegd aan belanghebbenden. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces.

**Figuur 1** Participatieproces beleidsnota wonen



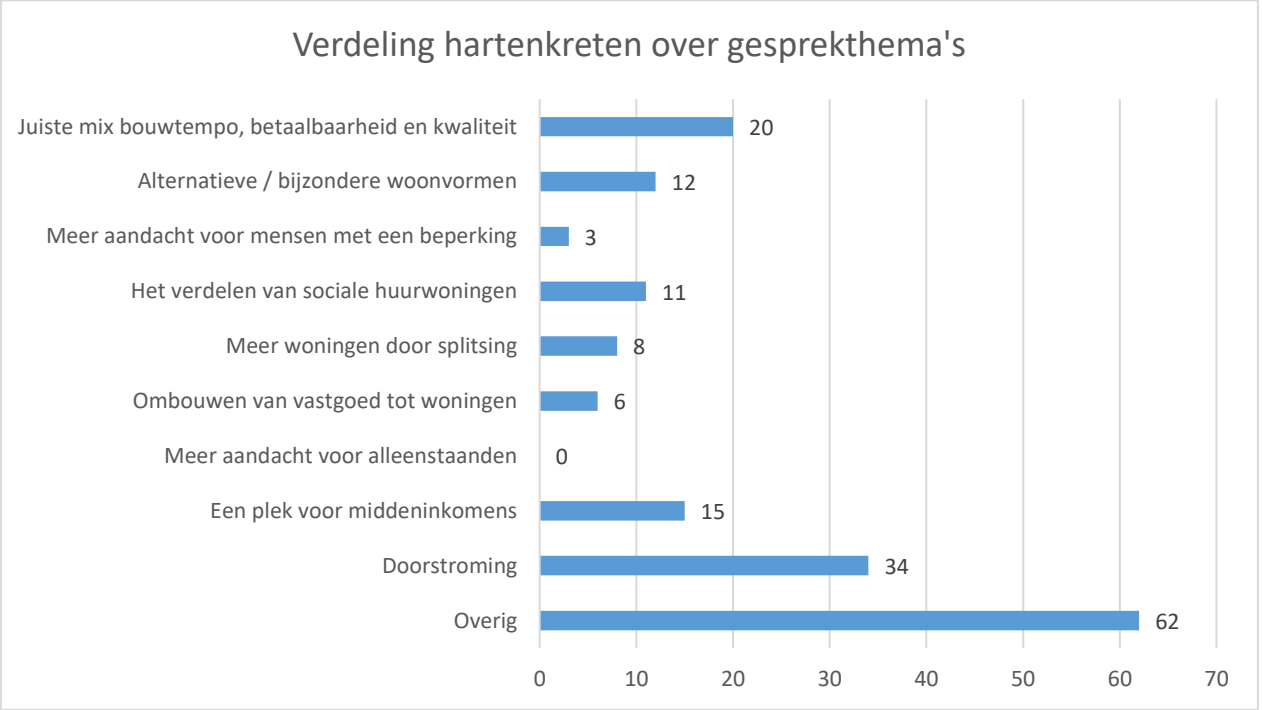
# 2. Samenvatting Stadsgesprek Beleidsnota Wonen

Steeds meer Utrechters hebben moeite om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Dit komt onder andere doordat er steeds meer mensen in Utrecht komen wonen, er meer één- of tweepersoonshuishoudens zijn en meer mensen langer thuis blijven wonen soms met zorg aan huis. Daarnaast is het woningtekort opgelopen, zijn marktomstandigheden veranderd en wil de gemeente, waar dit kan, meer regie pakken op het thema wonen. Daarom werken we aan een nieuw plan voor wonen in Utrecht: de beleidsnota Wonen 2025 – 2030. Dat doen we samen met inwoners, professionals, en belangengroepen.

Dit verslag gaat in op het stadsgesprek dat is gevoerd in de derde fase van het vaststellen van de beleidsnota wonen: ‘richting bepalen’. Op basis van onderzoeksgegevens en geluiden uit de stad die we in de eerdere fase ophaalden geven we invulling aan het gemeentelijke beleid. Het doel van het stadsgesprek is om over de belangrijkste onderdelen van het beleid-in-wording te peilen welke mening inwoners hebben. Bij het stadsgesprek waren 159 deelnemers aanwezig. Hiervan zijn 142 bewoners van de stad en 17 collega’s van externe partners.

Zij praatten met elkaar in groepen over vijf thema’s die de gemeente aandroeg en over vier thema’s die door de deelnemers zelf zijn bepaald. Dat deden zij aan de hand van 171 individuele hartenkreten over wonen in Utrecht die zij op het stadsgesprek uitten. Over alle negen thema’s kon de groep een advies formuleren aan de gemeenteraad. Medewerkers van wonen waren aanwezig om indien gevraagd kennis te delen.

In de onderstaande tekst vind je per gesprekthema een korte weergave van wat er over dit onderwerp is gezegd in de hartenkreten en tijdens het gesprek. De opbrengsten zijn (zo veel mogelijk) één op één overgenomen van wat de inwoners hebben teruggegeven. Hierdoor kan het zijn dat sommige adviezen moeilijker te duiden zijn dan anderen.



Dit verslag wordt in de komende maand aangevuld met de uitkomsten van een internetpeiling en verwerkt tot een participatieverslag over de beleidsnota wonen. In het participatieverslag geeft de gemeente aan hoe de uitkomsten van het stadsgesprek en van de internetpeiling zijn verwerkt in de beleidsnota wonen. Het college biedt participatieverslag samen met de beleidsnota aan de gemeenteraad aan om over te beslissen. Dit zal naar verwachting einde kwartaal 1 van 2025 gebeuren.

# Gespreksthema's

## Doorstroming



Individuele hartenkreten

34 van de 171 hartenkreten gaan over doorstroming. Maar liefst 13 hartenkreten gaan specifiek over de doelgroep ouderen en doorstroming. "Betere doorstroming ouderen, mensen die eigenlijk niet meer in een sociale huurwoning horen", "Doorstroming m.n. van ouderen, maar voorkomen dat zij gedwongen worden om buiten Utrecht iets te zoeken", en "Hoe ik van een kwaliteit gezinswoning naar een appartement kan en nog wat overhoud van mijn pensioen. Dus betaalbare doorstroom voor ouderen (eventueel met meerdere mensen)". Daarnaast gaan 7 hartenkreten over verschillende doelgroepen rondom het thema doorstroming. "Bouwen voor iedereen! Ook voor mensen met beperking; alles bezoekbaar, aanpasbaar, maar ook aangepast bouwen! Veel anderen krijgen beperking en dan voldoet de woning niet meer! Doorstroming is niet vergelijkbaar. Kwaliteit is te laag voor mensen met beperking!", en "Doorstroming plek voor middeninkomens". 6 hartenkreten gaan over mogelijkheden en kansen wat betreft doorstroming. "Doorstroming stimuleren", en "Idee doorschuifcommunity: 1 woontoren, kan bestaande bouw zijn. Onderste laag ouderen (mensen die verzorging nodig hebben). Daarboven eengezinswoningen, daarboven studentenkamers, daarboven gezamenlijk dakterras". Verder gaan 4 hartenkreten in op woninggrootte en doorstroming. "Ik zie veel mensen nog in een veel te grote gezinswoning wonen. Oplossing; woningsplitsing en/of doorstroming". En nog eens 4 hartenkreten gaan over de doorstroming in combinatie met betaalbaarheid. "Ik wil heel graag vanuit mijn huurhuis doorstromen naar een koophuis, maar het is niet mogelijk door de hoge prijzen", en "Zorg voor doorstroming van betaalbare woningen. Iedereen heeft recht op een wooncarriere".

Gesprek

Op de stelling: "het is belangrijk dat we zoveel mogelijk ouderen helpen aan een woning die bij hen past, zodat er veel woningen vrijkomen voor anderen" hebben 18 mensen aangegeven het hier helemaal mee eens te zijn en 3 mensen het hier mee eens te zijn. "Er zitten veel ouderen in grote woningen", "Veel ouderen willen wel maar hebben geen aanbod in de buurt", en "Als je het voor de mensen aan het 'einde van de keten' makkelijker maakt, brengt dit de hele keten in beweging". Daarnaast was er 1 iemand die aangaf het oneens te zijn met de stelling. "doorstroom is een doekje voor het bloeden en een leuk thema voor politici om zichzelf bezig te houden".

**Advies gemeenteraad**

- Stimuleer doorstroom en woningruil door bijv. een incentive en een woningruil platform
- Stimuleer andere woonvormen
- Faciliteer ouderen / woongroepen, breng het vliegwiel op gang

- Onderzoek wat het percentage is van seniorenwoningen om bouw huur/koop aan te laten sluiten bij behoefte
- Geef voorrang aan mensen met binding met de stad bij nieuwbouw
- Bouw betaalbare seniorenwoningen in wijken met veel vergrijzing
- Beter grondpolitiek, grond niet te duur verkopen

## De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit



Individuele hartenkreten

20 van de 171 hartenkreten gaan over de juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit. 7 van de 20 hartenkreten gaan over de kwaliteit van huizen, het belang van kwaliteit boven kwantiteit, en over slimmer bouwen. “Hou vast aan de kwaliteit (duurzaam/ geluid/ m2) niet zoals Place2Be”, “Kwaliteit is op de lange duur belangrijker dat kwantiteit”, en “Benut kansen van prefab en biobased bouwen”. Verder gaan 5 hartenkreten over combinaties van de factoren bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit. “Ik denk dat het niet òf òf hoeft. We kunnen een aantal woningen in elk segment bouwen” en “Betaalbaarheid en kwaliteit, zeker voor jongere starters onder ons”. Daarnaast gaan 4 hartenkreten in op de betaalbaarheid van woningen. “Vooral niet te veel grote woningen bouwen -> goedkoper en duurzamer” en “Iedereen een veilige en betaalbare eigen woonplek”. 3 hartenkreten gaan over meer en sneller bouwen. “Meer bouwen! Meer dure woningen betekent dat andere huizen voor middeninkomens vrijkomen, zo ook sociale huur, en maakt doorstroming mogelijk”, “Het moet veel makkelijker (en of sneller) om een woning te vinden”. Tot slot gaat 1 hartenkreet over het stoppen met bouwen, “STOP met bouwen; niet ‘meer’ woningen. Het startpunt van deze bijeenkomst is een keuze. Ja, het niet uitbreiden van de woningvoorraad heeft impact. Maar uiteindelijk werkt dat nivellerend naar de regio’s”.

Gesprek

Op de vraag: “wat vind je het belangrijkste bij het bouwen van nieuwe woningen?” hebben 12 mensen geantwoord dat het belangrijkste is dat de woningen van goede kwaliteit zijn. “Mix van meer woningen met oog voor kwaliteit”, “Kwaliteit betekent voor ons bijv. creativiteit, aangezicht en toekomstbestendig”, maar ook “mag voor korte termijn minder kwaliteit (container woningen)”. Daarnaast hebben 11 mensen hebben geantwoord dat het belangrijkste is dat de woningen betaalbaar zijn. “Betaalbaar op zich ook wel goed maar andere manieren van opleveren” en “Denk bij betaalbaarheid ook om niet te grote woningen”. Tot slot hebben 7 mensen geantwoord dat het belangrijkste is dat er ieder jaar veel woningen bij komen. “Bouw snel en veel, de hoogte in” en “Focus op sowieso meer woningen, waarbij we Utrecht toewensen oog te houden voor kwaliteit”.

Sommige deelnemers van het stadsgesprek gaven aan dat ze het lastig vonden om ‘kwaliteit’ te duiden.

**Advies gemeenteraad**

- Het belangrijkst bij het bouwen van nieuwe woningen zijn betaalbaarheid en kwaliteit
- Procedures binnen bestaande woningen versnellen. Bij een deel respondeert huidige looptijden, een groot deel ook niet
- Bouw zoveel mogelijk hoog kwalitatieve, betaalbare woningen
- Zorg voor betere doorstroommogelijkheden

- We willen meer woningen van goede kwaliteit met behoud van ruimte voor de middeninkomens
- Ten aanzien van regelgeving; past die nog bij het beoogde doel; zorg dat die betaalbaar wonen helpt en verbouwingen goed regelt
- Laat bewoners zelf meebouwen aan hun tijdelijke woning of woonomgeving

## Een plek voor middeninkomens



Individuele hartenkreten

15 van de 171 hartenkreten gaan over een plek voor middeninkomens. 12 hartenkreten gaan over het algemene belang van een plek voor middeninkomens. “Blijvende plek voor iedereen!”, “Ik vind het belangrijk dat er meer woningen vrij komen voor middeninkomens. Voornamelijk betaalbare woningen”, en “Meer betaalbare grote huurwoningen voor middeninkomens”. En 3 hartenkreten gaan specifiek over een plek voor middeninkomens in de stad. “De waardevolle hardwerkende Utrechter met een middeninkomen wordt de stad uit gejaagd omdat er te weinig woningen zijn” en “Verdeel middeninkomens in héél Utrecht”.

Gesprek

Op de vraag: “hoe erg is het dat gezinnen met een middeninkomen geen passende woning in de stad vinden en naar andere gemeente moeten verhuizen?” hebben 11 mensen aangegeven dit heel erg te vinden en 8 mensen dit erg te vinden. “Men heeft het recht om te blijven wonen in de stad waar je je leven hebt opgebouwd. Thuis te kunnen blijven wonen”, “Dit probleem geldt niet alleen voor gezinnen”, “Als dit betekent dat alleen nog topinkomens in de stad kunnen blijven”, en “Als werkende mensen die de ruggengraat van de samenleving”. Daarnaast heeft 1 iemand aangegeven neutraal te zijn / geen mening hierover te hebben. “De stad is voor alle inkomens”.

Zorgen die worden geuit rondom het gebrek aan een plek voor middeninkomens gaan over het verlies van de ruggengraat van de stad, mogelijke tekorten voor essentiële beroepen, leefbaarheid en een gebrek aan diversiteit in de wijken: ‘Het gaat hier juist om de groep mensen die de stad draaiende houden’.

**Advies gemeenteraad**

- Prioriteit voor bouwen / creëren van woningen voor middeninkomen
- Grotere rol voor woningcorporaties
- Regiefunctie voor gemeente: Utrecht niet alleen voor de rijken, niet alleen voor sociale huur
- Lobby voor landelijk beleid
- Huur-koopwoning, koopconstructie middeninkomen
- Hoger bouwen om ruimte te creëren
- Buitenwijken aantrekkelijk maken, investeren in bereikbaarheid
- Prioriteit voor middeninkomen

## Het verdelen van sociale huurwoningen



Individuele hartenkreten

11 van de 171 hartenkreten gaan over het verdelen van sociale huurwoningen. 4 van de 11 hartenkreten gaan over de soort bewoners dat in de sociale huurwoningen zitten en horen te zitten. “Mensen met intussen hoge inkomens die nog steeds een sociale huurwoning bezetten” en “Goed gebouwde sociale huurwoning voor eenieder die onder de inkomensgrens past”. Daarnaast zijn er 3 hartenkreten die in gaan op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. “Betaalbare woonruimte voor éénpersoons huishoudens in zowel hoor als koop”. En nog eens 3 hartenkreten die gaan over wachtrijen en urgentie rondom sociale huurwoningen. “Wachtrij verkorten tot één jaar voor een woning”, en “Herzien regels urgentie mbt psychische kwetsbaarheid”. Tot slot is er 1 hartenkreet die specifiek in gaat op dat er meer sociale huurwoningen moeten komen. “Meer sociale huurwoningen toevoegen > doorstroming komt vanzelf op gang”.

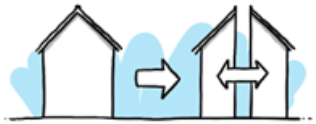
Gesprek

Op de stelling: “de gemeente moet meer sociale huurwoningen ter beschikking stellen aan mensen in een kwetsbare situatie, ook al moeten andere woningzoekenden dan langer wachten op een woning” hebben 7 mensen aangegeven het hier helemaal mee oneens te zijn, en 5 mensen het hier mee oneens te zijn. “Bijzondere doelgroepen krijgen al voorrang”, en “30% voorrang is groot genoeg”. Daarnaast waren er ook 3 mensen die neutraal tegenover de stelling stonden of geen mening hadden. Tot slot was er 1 iemand die het eens was met de bovenstaande stelling. “Je kan de ander niet de schuld geven”.

**Advies gemeenteraad**

- Maak sociale huurwoningen eerlijker en makkelijker onder iedereen maar vooral voor Nederlanders
- Meer sociale huurwoningen voor alle groepen; experimenteel bouwen / wonen (met vrienden, alternatieve woonvormen)
- Herverdelen is niet de oplossing
- Herzien van de definitie van kwetsbaar, andere manier van urgentie bepalen
- Stimuleren / aantrekkelijk maken van doorstroom onder diverse doelgroepen

## Meer woningen door splitsing



Individuele hartenkreten
8 van de 171 hartenkreten gaan over meer woningen door splitsing. Hiervan zijn 7 hartenkreten positief over meer woningen door splitsing. “Splitsen is een kans -> ook sociaal”, “Veel creatiever omgaan met alle m2 in Utrecht. Leegstand gebruiken, splitsen, tiny houses in de tuin. Zet een premie op lef!”, en “Betaalbaar met redelijkheid spitsing. Dus niet meteen vrachtwagen met eisen komen". 1 hartenkreet is niet positief over meer woningen door splitsing: “Te veel woningen in de binnenstad worden opgesplitst tbv kamerhuur. Verkamering! Hoge huren, overlast. Niet goed voor de sociale cohesie in de buurt”.

Gesprek
Op de vraag: “hoe belangrijk vind je het splitsen van woningen in Utrecht?” hebben in totaal 10 mensen aangegeven het belangrijk te vinden en 4 mensen het heel belangrijk te vinden. “Grote huizen splitsen is een optie voor meer ruimte”, “Kan grote rol spelen bij helpen jongeren aan woning”, en “Toekomstbestendig: maak makkelijker om te splitsen, maar ook om weer samen te voegen”. Daarnaast gaven 2 mensen aan neutraal te zijn / geen mening te hebben wat betreft deze vraag.

Deelnemers geven aan zich zorgen te maken over de consequenties van splitsing zoals meer druk op de wijk en de leefbaarheid maar de voordelen van splitsen wegen zwaarder. “Voorzieningen van inwonersaantal bijhouden”, en “Spreiding over de stad voor leefbaarheid en diversiteit”.

**Advies gemeenteraad**

- Financiële obstakels weghalen door bijvoorbeeld subsidies
- Versoepel wet- en regelgeving voor de juiste gevallen; maak criteria om intenties te toetsen. Pand, eigen woning, huurprijs normaal
- Kijk actief naar de doelgroep die je wil bedienen
- Let op spreiding over de stad; geen wijken met alleen gesplitste panden
- Bied splitsingshulp
- Woning delen with friends begeleiden
- Houd rekening met leefbaarheid

# Gesprekstafels n.a.v. de hartenkreten

Bij het onderdeel hartenkreten zijn vier onderwerpen naar voren gekomen die door de groep zijn gedragen als thema voor een gesprekstafel. Deze onderwerpen zijn: 1) Meer aandacht voor mensen met een beperking, 2) Meer aandacht voor alleenstaanden, 3) Alternatieve / bijzondere woonvormen, en 4) Ombouwen van vastgoed tot woningen.

## Alternatieve / bijzondere woonvormen

Individuele hartenkreten

12 van de 171 hartenkreten gaan over bijzondere / alternatieve woonvormen. “Ik zou graag zien dat het makkelijk wordt om samen te wonen met vrienden. Steeds meer mensen zijn single, dit is de perfecte oplossing”, “Meer en sneller alternatieve woonvormen zoals wooncoörporaties”, en “Invloed van communities op gezondheid is enorm: soepelere regelgeving is dan wel nodig”.

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan dat het belangrijk is om alternatieve woonvormen mogelijk en makkelijk te maken. Dit omdat het helpt tegen leegstand en zorgt voor betaalbaardere woningen en meer diversiteit. De huidige vraag en aanbod rondom alternatieve woonvormen matcht echter niet. De deelnemers gaven aan dat er facilitaire ondersteuning / begeleiding nodig is vanuit de gemeente en dat alternatieve / bijzondere woonvormen op de lange termijn bezuinigingen biedt door een verbetering van de publieke gezondheid.

**Advies gemeenteraad**

- Betere informatievoorziening over alternatieve woonvormen
- Toegankelijkere regelgeving
- Grond (goedkoper) beschikbaar stellen; grondbelasting bij niet gebruiken
- Tijdelijke leegstand slim mee om gaan en belang bewoner gaat voor belang speculant
- Financieren wat de bank niet financiert / subsidies

## Ombouwen van vastgoed tot woningen

Individuele hartenkreten

6 van de 171 hartenkreten gaan over het ombouwen van vastgoed naar woningen. “Leegstand tegengaan en beter benutten”, “Opschieten met leegstand ombouwen”, en “Gebruik bestaande bouw (leegstand), ook van kantoren”.

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan het belangrijk te vinden dat het creëren van meer woonruimte in bestaande bebouwing niet ten koste mag gaan van natuur en landbouw.

**Advies gemeenteraad**

- Fiscale maatregelen: boete op leegstand
- Subsidies voor herbestemmingen met voorwaarde: ‘betaalbaar wonen’
- In de hoogte uitbreiden van gebouwen
- Regelgeving tijdelijke huur verruimen om leegstand goed in te vullen
- Creatief omgaan met beperkingen in bestaande bouw (bijv. blinde mensen in donkere woningen)
- Tijdelijke woningen op lege kavels
- Verplicht woningen boven winkels
- Faciliteren woongroepen/coöperaties

## Meer aandacht voor mensen met een beperking

Individuele hartenkreten

3 van de 171 hartenkreten gaan over aandacht voor mensen met een beperking. “Woonlocatie is essentieel voor mensen met een beperking” en “Sommigen kunnen het huis niet uit omdat er geen lift is”.

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan het belangrijk te vinden dat alle woningen bezoekbaar zijn en dat hoogbouw minimaal 2 liften moeten hebben voor toegankelijkheid. Daarnaast gaven de deelnemers aan dat het belangrijk is dat ook mensen met een beperking zelfstandig moeten kunnen blijven wonen zonder te hoeven verhuizen. Mensen met een beperking zijn van alle leeftijden, en hier moet rekening mee worden gehouden.

**Advies gemeenteraad**

- Geef voorrang voor begane grond woningen
- Houd bij nieuwbouw rekening met toegankelijkheid
- Inclusiever beleid en inclusievere woningen
- Denk aan alternatieve woonvormen om eenzaamheid te voorkomen

## Meer aandacht voor alleenstaanden

Gesprek

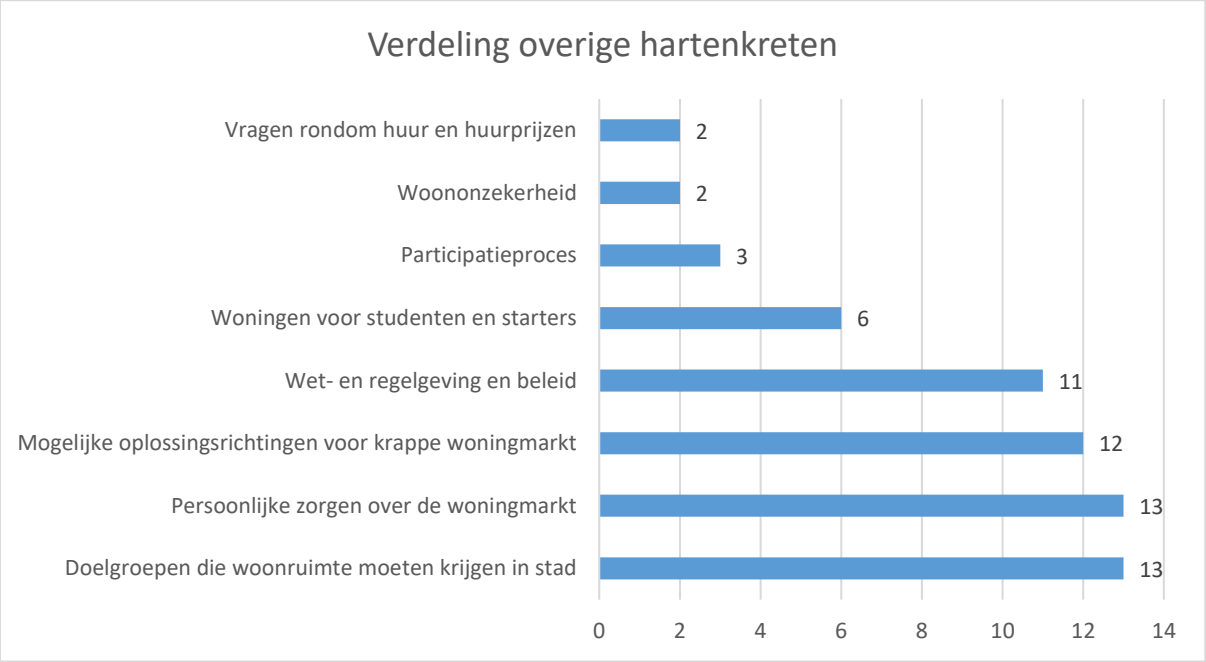
De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan dat de groep alleenstaanden een diverse groep is die vaak onderdeel uitmaakt van een groter thema. Een belangrijk argument is dat iedereen recht heeft op een woning, ongeacht je gezinssituatie. Verder geven de deelnemers van het stadsgesprek aan dat in financieel opzicht eenpersoonshuishoudens op allerlei vlakken nadeel ondervinden.

**Advies gemeenteraad**

- Eenpersoonshuishouden behandelen als volwaardige doelgroep en meenemen in beleidsagenda
- Eenpersoonswoningen moeten volwaardige woningen zijn
- Meer financiële mogelijkheden bieden voor eenpersoonshuishouden
- Soepelere regelgeving: jaren huur betalen laten meetellen

## Overig hartenkreten

62 van de 171 hartenkreten gaan niet specifiek over één van de bovenstaande gespreksthema's maar zijn wel belangrijk om te noemen.



# 3. Overzicht van input en verwerking Stadsgesprek

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| **De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit** | 20 van de 171 hartenkreten gingen over de juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit<br>- 7 van de 20 gingen over de kwaliteit. Hierbij werd kwaliteit zwaarder gewogen dan kwantiteit.<br>- 4 van de 20 gingen over het bouwtempo. Hiervan gingen er 3 van de 4 over meer en sneller bouwen, en 1 over het stoppen van bouwen<br>- 4 van de 20 gingen over de betaalbaarheid. Hiervan gingen er 2 over het goedkoper/betaalbaarder maken van woningen<br>- 5 van de 20 gingen over de combinaties. 2 gingen over de combinatie van betaalbaarheid en | Hartenkreten | Beeld is niet eenduidig. Maar het is wel duidelijk dat we niet op de ondergrens van kwaliteit moeten sturen.<br><br>Wij vragen ons echter wel af of dit (ook) de mening is van woningzoekers. | Gezien het beeld niet eenduidig is, is het lastig om hier conclusies uit te trekken. Het inzicht en de weging maken duidelijk dat de meningen verdeeld zijn en dat het moeilijke keuzes zijn om te maken. Dat hoort ook bij beleid maken en daarom hebben we de drie elementen van de driehoek (tempo, betaalbaarheid en kwaliteit) goed afgewogen. Het resultaat is dat we sterker inzetten op tempo en betaalbaarheid maar ook sturen op ondergrenzen. |

[1] Belangrijkste staat niet gelijk aan het meest genoemd. Neem ook de wijsheid van de minderheid mee in je afweging.
[2] Een inzicht kan een belang, voor- of nadeel of meer informatie zijn. Deze kun je opgehaald hebben in samenwerking met Utrechters, maar kun je ook hebben opgedaan bij het analyseren van al bekende inwonerssignalen (denk aan Utrecht in Cijfers).
[3] Let op: benoem geen namen, maar omschrijf de doelgroep (bijvoorbeeld direct omwonenden).
[4] Leg hier uit hoe zwaar we dit inzicht meewegen. Dit doen we aan de hand van de door de raad vastgestelde ambities.

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | kwaliteit, en 1 ging over dat het niet een òf òf hoeft te zijn | | | |
| | Het belangrijkste bij het bouwen van nieuwe woningen is de betaalbaarheid en hoge kwaliteit<br><br>*'Waar je nu op bezuinigt heb je later last van'* | Stadsgesprek | De implicatie van dit inzicht is dat woningen heel traag van de grond zullen komen. Dat achten wij niet wenselijk, omdat er nú een ontzettende woningnood is. | Het inzicht is niet geheel in lijn met de beleidsnota. Het bouwtempo wordt hierin namelijk centraal gezet. Om recht te doen aan dit inzicht geven we prioriteit aan betaalbaarheid en sturen wij erop dat woningen kwalitatief niet door een ondergrens zakken. |
| | Dit kan door creatief te bouwen: slim, flexibel, korte termijn, lange termijn, verschillende manieren van opleveren<br><br>*'Kwaliteitskeuze aan kopers bieden: minder kwaliteit is sneller en betaalbaarder'* | Stadsgesprek | Dit is de uitdaging voor marktpartijen om op te pakken. | In de samenwerking met marktpartijen gaan we onconventioneler en creatiever te werk en bieden we ruimte voor pilots. Ook werken we vanaf de start van een project meer samen met bewoners. In lijn met dit inzicht worden de kopers dan meer betrokken. |
| | Het is beter om tijdelijk te wonen dan om geen woning te hebben. Kwaliteit op korte termijn kan tijdelijk lager zijn | Stadsgesprek | We zijn van dezelfde mening als dit inzicht. | We doen hier recht aan door (waar mogelijk) in te zetten op tijdelijk wonen. De locaties in Utrecht waar tijdelijk wonen mogelijk is, hebben we dan benut. We schakelen daarom over van tijdelijke naar permanente woningbouw. De lessen uit tijdelijk wonen nemen we mee om permanente nieuwbouw te versnellen. In 2025 zal hiervoor een pilot worden uitgewerkt. |
| | <u>Advies gemeenteraad</u><br>- Procedures voor bouwbesluiten binnen | Stadsgesprek | Eerste punt: de strekking is niet helemaal duidelijk. Wij interpreteren dat dit een | Eerste punt zetten we op in door een versoepeling van de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen te |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | bestaande woningen versnellen<br>- Zoveel mogelijk hoog kwalitatieve betaalbare woningen bouwen met behoud van ruimte voor middeninkomen<br>- Betere doorstroom mogelijkheden verzorgen | | verzoek tot sneller handelen omtrent splitsen betreft.<br><br>Tweede punt: dit geeft geen antwoord op ons dilemma, maar herhaalt ons dilemma.<br><br>Derde punt: hier gaan we op inzetten. | verkennen. Hierdoor zijn straks mogelijk minder woningen gereguleerd (en kunnen dus sneller worden gesplitst).<br><br>Tweede punt is meer een dilemma dan een inzicht.<br><br>Derde punt: doorstroming is een belangrijk thema in de beleidsnota. We accommoderen dit o.a. door in te zetten op het bouwen van passende seniorenconcepten in alle prijscategorieën om zo doorstroming te stimuleren. Ook intensiveren we de informatie en communicatie omtrent de mogelijkheden voor doorstroming. |
| | - 86% vindt het belangrijk dat er meer woningen bijkomen in Utrecht<br>- 81% vindt betaalbaarheid het belangrijkst bij het bouwen van nieuwe woningen. Quotes die hierbij naar voren kwamen waren: ‘Teveel onbetaalbare woningen komen beschikbaar’, ‘Mensen moeten betaalbaar kunnen wonen’, en ‘Woning onbetaalbaar = woning onbereikbaar’. | Internetpeiling | Het beeld vanuit de internetpeiling is dus als volgt:<br>(1) Betaalbaarheid<br>(2) Kwaliteit<br>(3) Bouwtempo<br><br>Met deze mix zou je uitkomen op betaalbare woningen van goede kwaliteit. De implicatie hiervan is dat woningen heel traag van de grond zullen komen. We wegen dit als onwenselijk, omdat er nú een ontzettende woningnood is. Dit wordt ondersteund door de vraag die zich richt op de | Het inzicht laat zien dat betaalbaarheid als allerbelangrijkste wordt gezien. Daar zetten we in de nota vol op in. We richten ons primair op het toevoegen van woonplekken voor de mensen met lage en middeninkomens.<br><br>Ook laat het zien dat kwaliteit als belangrijk wordt gezien. In de nota spelen we hierop in door (a) een ondergrens aan kwaliteit bij alle woningen te stellen, en (b) om in specifieke gevallen afwijkingen van de lijn 'betaalbaar’ toe te laten door middel van het afwegingskader. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | - 60% vindt kwaliteit het belangrijkst bij het bouwen van nieuwe woningen. Quotes die hierbij naar voren kwamen waren: 'Milieuvriendelijke bouw is belangrijk ivm milieuschade', 'Huizen gaan lang mee, kwaliteit is belangrijk', 'Goedkoop is duurkoop', en 'Kwaliteit van de woningen en buurten is belangrijk voor de toekomt'.<br>- 27% vindt het jaarlijks veel bouwen het belangrijkst bij het bouwen van nieuwe woningen. Quotes die hierbij naar voren kwamen waren: 'Even kwantiteit boven kwaliteit, verborgen dakloosheid is een ding', 'Bouwtempo is voor nu het belangrijkste in combinatie met prijs', 'Als er maar genoeg bij komen dalen de prijzen vanzelf', en 'Meer woningen zijn nodig voor de doorstroming'. | | noodzaak voor extra woningen. 86% vindt dit belangrijk. | |
| | - Bij het stadsgesprek kwam kwaliteit naar voren als de | Overeenkomsten verschil | Dit laat zien dat de combinatie 'betaalbaar + kwaliteit' als | Om wel aan de wens voor kwaliteit tegemoet te komen, stellen we een ondergrens aan de |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | belangrijkste factor voor het bouwen van nieuwe woningen, bij de internetpeiling was dit zonder twijfel betaalbaarheid<br>- Bij beiden is de combinatie van betaalbaarheid en kwaliteit naar voren gekomen als het belangrijkste bij het bouwen van nieuwe woningen<br>- Wat bij het stadsgesprek wel naar voren is gekomen en tijdens de internetpeiling niet, is dat de kwaliteit op korte termijn lager kan | stadsgesprek en internetpeiling | meest wenselijk wordt ervaren. We wegen dit als niet wenselijk, omdat de woningen dan heel traag van de grond komen en er nú sprake is van woningnood.<br><br>Tevens krijgen we de indruk dat 'minder doen op kwaliteit' andere associaties met zich meebrengt bij de inwoners dan bij ons. Inwoners denken hierbij meer aan krakkemikkige en slechte woningen, terwijl wij hiermee meer refereren naar woningen van een kleiner oppervlakte. | kwaliteit waaraan alle te bouwen woningen dienen te voldoen én maken we het mogelijk om in specifieke gevallen afwijkingen van de lijn 'betaalbaar' af te wijken door middel van het afwegingskader.<br><br>De onduidelijke strekking van het woord 'kwaliteit' kunnen we onszelf aanrekenen. We zijn tot het inzicht gekomen dat we dit in het vervolg beter moeten duiden. |
| **Meer woningen door splitsing** | 8 van de 171 hartenkreten gingen over meer woningen door splitsing<br>- 7 van de 8 stonden positief tegenover woningsplitsing, 1 negatief | Hartenkreten | Binnen de beleidsnota nemen we een uitgangspunt in omtrent (de verruiming van) ons splitsingsbeleid. (Wethouder Dennis is voor, maar achterban is hier scherp op) | Dit inzicht geeft aan dat er onder inwoners ook positief gekeken kan worden naar woningsplitsing. Dit geeft ons steun om een versoepeling van de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen te verkennen. |
| | Het splitsen van woningen in Utrecht wordt als heel belangrijk gezien | Stadsgesprek | Dit is in lijn met de richting van de beleidsnota. | Dit inzicht geeft aan dat er onder inwoners ook positief gekeken kan worden naar woningsplitsing. Dit geeft ons steun om een versoepeling van de regels omtrent het |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | | | | splitsen van bestaande woningen te verkennen. |
| | Zorgen die worden geuit gaan over de druk op de wijk en de voorzieningen, leefbaarheid, betaalbaarheid, doelgroepen, en financieel gewin voor de verhuurders | Stadsgesprek | We erkennen deze zorgen en nemen deze mee in het zoeken naar de balans tussen splitsen en leefbaarheid in de wijk | We hechten aan de leefbaarheid van complexen en wijken. Bij vergunningaanvragen handhaven we daarom de algemene leefbaarheidstoets. |
| | Advies gemeenteraad<br>- Financiële obstakels weghalen door bijvoorbeeld subsidies<br>- Versoepel wet- en regelgeving<br>- Let op spreiding over de stad<br>- Bied splitsingshulp<br>- Houd rekening met leefbaarheid | Stadsgesprek | Levert het splitsen al niet voldoende financieel voordeel op?<br>Naar onze weging wel.<br><br>Overige punten worden meegenomen in de afweging. Splitsingsloket hebben we zelf ook al wel geopperd | We gaan een versoepeling van de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen verkennen. Met de leefbaarheid wordt rekening gehouden door o.a. de algemene leefbaarheidstoets. Tevens wordt de communicatie en informatie omtrent de mogelijkheden tot splitsing geïntensiveerd. |
| | - 10% vindt het splitsen van woningen heel belangrijk en 35% vindt het belangrijk. Belangrijkste argumenten waren: 'Noodzakelijk om het woningtekort op te lossen, 'Huishoudens in Nederland worden kleiner', 'Er zijn te veel grote woningen in Utrecht'. | Internetpeiling | Dit beeld laat zien dat de stad verdeeld is op het onderwerp woningsplitsing. Wij nemen dit mee in de afweging om splitsing al dan niet te versoepelen. | We zien de noodzaak van splitsing en erkennen tegelijkertijd de zorgen over de leefbaarheid. De verkenning om de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen te versoepelen i.c.m. de participatieopbrengsten zullen de basis vormen voor de afweging tot verruiming. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | - 26% is neutraal of heeft geen mening over het splitsen van woningen. 15% vindt het splitsen van woningen onbelangrijk en 14% vindt het heel onbelangrijk. Belangrijkste argumenten waren: 'Utrecht is al te druk, brengt overlast', 'Werkt alleen voor specifieke doelgroepen', 'Dit is niet een structurele werkende oplossing voor de woningtekorten', en 'Dit gaat ten koste van de woonkwaliteit'. | | | |
| | - Bij het stadsgesprek werd er vooral positief gedacht over het splitsen van woningen, tijdens de internetpeiling waren de meningen meer verdeeld. Een deel vindt het een goed idee en ziet het als noodzakelijk maar een ander deel vindt Utrecht al te druk en heeft zorgen over overlast. | Overeenkomst en verschil stadsgesprek en internetpeiling | Dit beeld laat zien dat de stad verdeeld is op het onderwerp woningsplitsing. Wij nemen dit mee in de afweging om splitsing al dan niet te versoepelen. | We zien de noodzaak van splitsing en erkennen tegelijkertijd de zorgen over de leefbaarheid. De verkenning om de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen te versoepelen i.c.m. de participatieopbrengsten zullen de basis vormen voor de afweging tot verruiming. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| **Een plek voor middeninkomens** | 15 van de 171 hartenkreten gingen over een plek voor middeninkomens<br>- 3 van de 15 gingen over een plek voor middeninkomens in de stad Utrecht<br>- 12 van de 15 gingen wat algemener over het belang van een plek voor middeninkomens | Hartenkreten | - | - |
| | Samenwerken met omliggende gemeenten om middeninkomens te laten uitwijken | Stadsgesprek – plenair | Dit nemen we mee in de afstemming met de regio. | Wij erkennen het belang van een regionale aanpak voor de woningnood. We gaan op basis van de afspraken in de U10 woondeal actief met omliggende gemeenten in gesprek over de te realiseren betaalbare woningen. |
| | Dat gezinnen met een middeninkomen geen passende woning kunnen vinden in de stad wordt als heel erg gezien<br><br>*'Inkomen zou locatie niet mogen bepalen'* | Stadsgesprek | Wij hebben dit meegenomen in de aanpassing van het actieplan middenhuur. | Per zone in de stad spreken we percentages af voor het bouwen van middenhuurwoningen >65 $m^2$, welke geschikt zijn voor (kleine) gezinnen. In tenders op grond van de gemeente stimuleren we woningen voor grotere gezinnen. |
| | Zorgen die worden geuit gaan over het verlies van de ruggengraat van de stad, mogelijke tekorten essentiële beroepen, leefbaarheid, en een gebrek aan diversiteit in de wijken | Stadsgesprek | Wij delen deze zorg | Daarom zijn we tot een aangepast actieplan middenhuur gekomen, waarbij er afspraken worden gemaakt om per zone in de stad een afgesproken percentage grotere (>65 $m^2$) middenhuur te realiseren. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | *'Het gaat hier juist om de groep mensen die de stad draaiende houden'* | | | |
| | Advies gemeenteraad<br>- Grotere rol voor woningcorporaties<br>- Lobby voor landelijk beleid<br>- Huur-koopwoning, koopconstructie middeninkomen<br>- Hoger bouwen om ruimte te creëren<br>- Buitenwijken aantrekkelijk maken, investeren in bereikbaarheid<br>- Regiefunctie voor GU<br>- Prioriteit voor middeninkomen | Stadsgesprek | Alle adviezen zijn meegenomen in de overweging. Huur-koopwoning gaan we niet verder op in. De andere krijgen wel een plek (zie hiernaast) | In de toekomst zien we kansen voor corporaties om ook meer te doen in de middenhuur. Het Rijk heeft samen met andere landen bij de Europese Commissie gevraagd om het aanpassen van staatssteunregels voor betaalbare woningen. Wanneer de randvoorwaarden op orde zijn, maken we met corporaties afspraken over het oppakken van een deel van de (lage) middenhuur. Tot die tijd stimuleren we corporaties hun vrije toewijzingsruimte met name op grotere huishoudens met een laag middeninkomen te richten.<br><br>We lobbyen bij het Rijk en/of de Europese Commissie voor geborgde leningen voor niet-DAEB investeringen in de middenhuur.<br><br>Hoger bouwen is in lijn met de realiteit.<br>Vanuit andere domeinen wordt er gewerkt aan het verbeteren van de bereikbaarheid van de gehele stad.<br>De gemeente Utrecht zet haar regiefunctie in en handelt daarnaar in de regio.<br>De middeninkomens behoren tot de primaire doelgroepen van de beleidsnota. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | - 41% vindt het heel erg en 40% vind het erg dat er voor middeninkomens gezinnen geen passende woning te vinden is in de gemeente Utrecht. De belangrijkste argumenten waren: 'De stad moet toegankelijk blijven voor alle bevolkingsgroepen', ; De Utrechtse samenleving heeft deze groep hard nodig', en 'Utrechters moeten in Utrecht kunnen blijven'.<br>- 11% is neutraal over dat er voor middeninkomens gezinnen geen passende woning te vinden is in de gemeente Utrecht. De belangrijkste argumenten waren: 'Buiten de gemeente wonen is voor hen ook prima, 'Er zijn andere doelgroepen die ook geen passende woning kunnen vinden'.<br>- 6% vindt het niet erg, en 2% vindt het helemaal niet erg dat er voor middeninkomens gezinnen | Internetpeiling | Het beeld dat hier geschetst wordt is dat een overgroot merendeel van de Utrechters het erg vindt als er geen plek meer voor middeninkomens is in de stad. Dit nemen wij mee in de totstandkoming van het aangepaste actieplan middenhuur. | De impact op het beleid is dat we het actieplan middenhuur aanpassen en grotendeels de lijn van de landelijke Wet betaalbare huur gaan volgen. Daarnaast blijven we inzetten op betaalbare koop. Dit is vaak enkel geschikt voor hogere middeninkomens. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | geen passende woning te vinden is in de gemeente Utrecht. De belangrijkste argumenten waren: 'Gezinnen horen niet binnen de drukke stad Utrecht', 'Je kan niet alles krijgen wat je wil'. | | | |
| | - In zowel het stadsgesprek als de internetpeiling wordt het als (heel) erg belangrijk gezien dat er plek is voor middeninkomens gezinnen in de stad. Dat juist deze groep in de stad zou moeten kunnen blijven wonen, en door beiden wordt het uitwijken naar omliggende gemeenten genoemd. | Overeenkomsten verschil stadsgesprek en internetpeiling | Dit nemen wij mee in de totstandkoming van het aangepaste actieplan middenhuur. | De impact op het beleid is dat we het actieplan middenhuur aanpassen en grotendeels de lijn van de landelijke Wet betaalbare huur gaan volgen. |
| **Het verdelen van sociale huurwoningen** | 11 van de 171 hartenkreten gingen over het verdelen van sociale huurwoningen<br>- 1 van 11 gaat over het toevoegen van sociale huur voor doorstroming<br>- 4 van de 11 gingen over het type inwoners die in sociale huurwoningen | Hartenkreten | | |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | zitten en zouden moeten zitten<br>- 3 van de 11 gingen over de zorg van betaalbaarheid van sociale huur<br>- 3 van de 11 gingen over urgentie, spreiding en wachttijden inkorten | | | |
| | Wanneer er wordt gekeken naar het verdelen van sociale huurwoningen moeten mensen uit de regio sneller huurwoningen krijgen | Stadsgesprek – plenair | Dit inzicht valt op meerdere manieren te interpreteren:<br>(a) Worden er mensen uit de buurt bedoeld t.o.v. mensen daarbuiten?<br>(b) Worden er mensen uit de regio Utrecht bedoeld t.o.v. buiten de regio Utrecht? | Indien interpretatie 'a' correct is, dan is het bij bepaalde wooncomplexen voor corporaties mogelijk om buurtvoorrang te verlenen.<br><br>Indien interpretatie 'b' correct is, dan is dat niet in lijn met de beleidsnota. Er gelden een aantal voorrangsregelingen, zoals buurtvoorrang, beroepsgroepenvoorrang en voorrang voor mensen met een urgentie. We zijn kritisch ten aanzien van het invoeren van nieuwe voorrangsregels. Dat is ook onze houding ten opzichte van regionale voorrang. |
| | Gezien de bijzondere doelgroepen die voorrang krijgen bij het krijgen van sociale huurwoningen: sociale huur mag niet afvoerputje van maatschappij worden | Stadsgesprek – plenair | Dit is multi-interpretabel maar we zien sociale huur als een volwaardig segment/vorm van wonen. We zijn ons echter bewust van de stigmatisering van sociale huurders en daar gaan we niet in mee | Sociale huur vervult een belangrijke rol in onze stad. In de nota zetten we in op gemengde en leefbare wijken met oog voor de ongedeelde stad. Daarbij vragen we corporaties via het huurprijsbeleid te differentiëren binnen het sociale segment en te zorgen voormenging. |
| | GU moet niet meer sociale huurwoningen ter beschikking | Stadsgesprek | Als gemeente kiezen we voor ongelijk investeren voor gelijke kansen: we zetten in op de | Hoewel we het sentiment begrijpen, vinden we het belangrijk om de meest kwetsbare mensen aan een dak boven hun hoofd te helpen. Wel |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | stellen aan mensen in een kwetsbare situatie<br><br>*'Sociale huur is schaarste, waarom dan precies dit segment nog schaarser maken?'* | | inwoners die onze hulp het hardste nodig hebben en dat betekent dat we soms ook meer woningen ter beschikking stellen aan mensen in een kwetsbare situatie ook al gaat dat ten koste van de kansen van regulier woningzoekenden. We zien dat opvang- en asielvoorzieningen zo vol zitten en dat Utrechters die zorg nodig hebben heel lang moeten wachten voordat ze zorg kunnen krijgen. Hierdoor verergeren problemen. (*JK*) | willen we de sociale voorraad vergroten en nadenken over een verbeterd woonruimteverdelingssysteem waardoor ook de kansen voor regulier woningzoekenden vergroot worden. |
| | Meningen zijn verdeeld over wat te doen bij aanhoudende schaarste van sociale huurwoningen<br><br>*'Iedereen moet uiteindelijk een dak boven zijn hoofd hebben'* | Stadsgesprek | Dit onderstrepen wij. Het tegengaan van dakloosheid is een belangrijke doelstelling in de beleidsnota. | Daar we harde keuzes moeten maken, beschouwen wij thuis- en dakloze mensen als de meest urgente kwetsbare groep. |
| | Bijzondere doelgroepen krijgen al voldoende voorrang | Stadsgesprek | Als gemeente kiezen we voor ongelijk investeren voor gelijke kansen: we zetten in op de inwoners die onze hulp het hardste nodig hebben en dat betekent dat we soms ook meer woningen ter beschikking stellen aan mensen in een | Hoewel we het sentiment begrijpen, vinden we het belangrijk om de meest kwetsbare mensen aan een dak boven hun hoofd te helpen. Wel willen we de sociale voorraad vergroten en nadenken over een verbeterd woonruimteverdelingssysteem waardoor ook de kansen voor regulier woningzoekenden vergroot worden. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | | | kwetsbare situatie ook al gaat dat ten koste van de kansen van regulier woningzoekenden. We zien dat opvang- en asielvoorzieningen zo vol zitten en dat Utrechters die zorg nodig hebben heel lang moeten wachten voordat ze zorg kunnen krijgen. Hierdoor verergeren problemen. | |
| | Een deel geeft aan dat sociale huurwoningen eerlijker en makkelijker moeten worden gemaakt voor iedereen maar vooral voor Nederlanders | Stadsgesprek | Als gemeente zijn we er voor alle Utrechters. We gaan niet mee in de retoriek die zich keert tegen statushouders. | Als stad van de mensenrechten vinden we het belangrijk dat mensen in Utrecht gelijke kansen hebben. We zullen geen voorrangsregels instellen op basis van afkomst. |
| | Sociale huurwoningen moeten beter verspreid worden over de wijken | Stadsgesprek | Gemengde wijken zijn een belangrijk doel en we willen hier bij nieuwbouw dan ook op sturen. | De beleidsnota omvat een wijkgerichte uitwerking van het bouwprogramma. Per wijk geven we een beweegrichting voor de nieuwbouw aan. Stadsbreed volgen we de afspraken uit het coalitieakkoord (40% sociaal, 35% middensegment, 25% duur). Dit houdt in dat in wijken waar weinig sociale huur is, er daar meer gestuurd zal worden op de bouw daarvan. |
| | Advies gemeenteraad<br>- Experimenteel bouwen / wonen<br>- Herzien van de definitie van kwetsbaar, andere | Stadsgesprek | We willen ruimte bieden om alternatieve woonvormen te ontwikkelen en bijvoorbeeld ook woningdelen op grotere schaal inzetten voor kwetsbare groepen. | We willen ruimte bieden om alternatieve woonvormen te ontwikkelen en bijvoorbeeld ook woningdelen op grotere schaal inzetten voor kwetsbare groepen. In de nota is expliciet aandacht voor maatregelen die doorstroom stimuleren. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | manier van urgentie bepalen<br>- Stimuleren / aantrekkelijk maken van doorstroom onder diverse doelgroepen | | In de nota is expliciet aandacht voor maatregelen die doorstroom stimuleren. | Daarnaast is de systematiek van het verdeelbesluit opgenomen t.b.v. het huisvesten van inwoners in een kwetsbare positie. |
| | - 9% is het helemaal eens en 26% het mee eens dat de gemeente meer sociale huurwoningen ter beschikking moet stellen aan mensen in een kwetsbare situatie. Belangrijkste argumenten waren: 'De kwetsbaarste moeten we het hardst steunen', 'Kwetsbaren een plek geven zal de hele samenleving helpen', en 'Bouw snel meer sociale huurwoningen, maar tot die tijd geef de kwetsbare voorrang'.<br>- 28% is neutraal / heeft geen mening over dat de gemeente meer sociale huurwoningen ter beschikking moet stellen aan mensen in een kwetsbare situatie. Echter, als we kijken naar de argumenten blijkt dat deze | Internetpeiling | Als gemeente kiezen we voor ongelijk investeren voor gelijke kansen: we zetten in op de inwoners die onze hulp het hardste nodig hebben en dat betekent dat we soms ook meer woningen ter beschikking stellen aan mensen in een kwetsbare situatie ook al gaat dat ten koste van de kansen van regulier woningzoekenden. We zien dat opvang- en asielvoorzieningen zo vol zitten en dat Utrechters die zorg nodig hebben heel lang moeten wachten voordat ze zorg kunnen krijgen. Hierdoor verergeren problemen. | Hoewel we het sentiment begrijpen, vinden we het belangrijk om de meest kwetsbare mensen aan een dak boven hun hoofd te helpen. Wel willen we de sociale voorraad vergroten en nadenken over een verbeterd woonruimteverdelingssysteem waardoor ook de kansen voor regulier woningzoekenden vergroot worden. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | groep het niet eens is met de stelling.<br>- 24% is het oneens en 14% helemaal mee oneens dat de gemeente meer sociale huurwoningen ter beschikking moet stellen aan mensen in een kwetsbare situatie. Gezamenlijk met de groep neutraal zien we de dat de belangrijkste argumenten waren: 'Geen groepen voortrekken (het vaakst genoemd)', 'Meer sociale huur bouwen, dan kunnen we alle groepen een woning bieden', en 'Utrechters voorrang boven mensen buiten de stad of immigranten'. | | | |
| | - Zowel in het stadsgesprek als bij de internetpeiling wordt aangegeven dat de gemeente niet meer sociale huurwoningen beschikbaar stellen voor kwetsbaren en dat bijzondere doelgroepen al voldoende voorrang krijgen. Daarnaast wordt | Overeenkomst en verschil stadsgesprek en internetpeiling | Zie argumentatie in voorgaande rijen. | Zie argumentatie in voorgaande rijen. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | bij beiden ook aangegeven dat Utrechters voorrang moeten krijgen. | | | |
| **Doorstroming** | 34 van de 171 hartenkreten gingen over doorstroming<br>- 4 van de 34 gingen over de zorg van de betaalbaarheid van woningen<br>- 7 van de 34 gingen over de doorstroming van verschillende doelgroepen<br>- 13 van de 34 gingen over de doorstroom van ouderen<br>- 4 van de 34 gingen over passende woning groottes<br>- 6 van de 34 gingen over mogelijke oplossingen voor doorstromingsproblemen | Hartenkreten | Het laat zien dat doorstroming een juist thema is om mee te nemen in de beleidsnota | Dit geeft ons steun om met de beleidsnota in te zetten op doorstroming en op de bouw van doorstromingsconcepten. |
| | Mensen willen best kleiner wonen maar weten niet waar ze dan wel heen moeten. | Stadsgesprek – plenair | Dit vraagt om goede communicatie en bij ouderen in een vroegtijdig stadium | Daar we zien dat er behoefte is aan beter toegankelijke informatie, intensiveren we de communicatie en informatievoorziening omtrent doorstroming. Daarnaast bestendigen we de inzet van de woonadviseur ouderen. |
| | Meer data gebruiken zodat je ouderen actief kan aanschrijven/hulp bieden met verhuizen | Stadsgesprek – plenair | Duidelijk inzicht. Dit kan zeker binnen sociale huur (i.s.m. corporaties), maar er zijn ook mogelijkheden in andere segmenten. | Het informeren van ouderen en gerichte marketing over regelingen is onderdeel van de beleidsnota |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | Het is belangrijk dat we zoveel mogelijk ouderen helpen aan een woning die bij hen past, zodat er veel woningen vrijkomen voor anderen | Stadsgesprek | Dit inzicht strookt met de gestelde lijn in de beleidsnota. | We zetten in op passend wonen, in het bijzonder op het realiseren van passende woonconcepten voor de doelgroep ouderen. Dit komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede. |
| | Een iemand geeft aan dat doorstroom een doekje is voor het bloeden | Stadsgesprek | Wij geloven wel in de kracht van doorstroming. Doorstroming brengt namelijk meerdere verhuisbewegingen op gang, waardoor er meerdere mensen worden geholpen. Verscheidene onderzoeken tonen ook de potentie van doorstroming aan. | Dit inzicht heeft ons doen realiseren dat het concept doorstroming en de bijkomende maatregelen sterk moeten worden geladen in de beleidsnota. |
| | Ouderen willen wel verhuizen maar hebben geen aanbod in de buurt. Door mensen aan het einde van de keten te helpen breng je de hele keten in beweging | Stadsgesprek | Dit inzicht vraagt wat van het wijk- en buurtgerichte karakter van de beleidsnota.<br><br>We willen graag aanbod toevoegen voor ouderen dat aansluit bij de behoefte in de wijk of buurt. | Sinds kort is het ook mogelijk voor woningcorporaties om bij bepaalde wooncomplexen voor ouderen een deel van de woning met buurtvoorrang te adverteren. Aanvullend, door op buurtniveau te adviseren en te kunnen afwijken is het ook mogelijk dit te realiseren. |
| | Let op voorzieningen en zorgfaciliteiten bij het helpen van ouderen aan een passende woningen | Stadsgesprek | Wanneer mensen ouder worden neemt de actieradius af en is het inderdaad fijn als voorzieningen dicht bij de woning zijn. | We proberen hier zo veel mogelijk rekening mee te houden door locaties die dichtbij (binnen 500 meter van) voorzieningen zijn als kansrijk voor het bouwen voor ouderen te bestempelen. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | Dat doorstroming geen garantie is voor meer woningen voor bijv. starters/gezinnen is niet erg. Dit kan je veiligstellen met voorrangsregels | Stadsgesprek | Doorstroming leidt niet tot meer woningen voor starters/gezinnen, maar leidt er wel toe dat er aan het eind van de keten altijd een starter een woning vindt.<br><br>Daarnaast kennen we inderdaad diverse voorrangsregels zoals 'Van groot naar Beter' in de sociale huur die mensen voorrang geeft (ongeacht leeftijd) wanneer men verhuist van een grote sociale huurwoning naar een kleinere woning. | In de middenhuur bieden we bij grotere woningen de mogelijkheid om voorrang te verlenen op basis van huishoudgrootte, om er zo voor te zorgen dat deze woningen bij gezinnen terechtkomen. |
| | Advies gemeenteraad<br>- Stimuleer doorstroom en woningruil door bijv. een incentive en een woningruil platform<br>- Andere woonvormen<br>- Faciliteer ouderen / woongroepen, breng het vliegwiel op gang<br>- Onderzoek wat het percentage is van senioren woningen om bouw huur/koop aan te laten sluiten op behoefte | Stadsgesprek | We nemen de adviezen mee in de overweging. | We zetten in op het realiseren van een divers aanbod met passende woonconcepten in alle prijscategorieën voor ouderen. We onderzoeken samen met initiatiefnemers en corporaties hoe we woningruil kunnen bevorderen.<br><br>In Utrecht kennen we al diverse woongroepen voor ouderen in de sociale huur. Daarnaast gaan we meer ruimte bieden aan collectieve woonvormen, zoals wooncoöperaties (conform het Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties). |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | - Grond niet te duur verkopen, betere grondpolitiek<br>- Geef voorrang aan mensen met binding met de stad bij nieuwbouw<br>- Bouw betaalbare seniorenwoningen in wijken met veel vergrijzing | | | |
| | - 39% is het helemaal eens en 42% is het eens dat het belangrijk is dat we zoveel mogelijk ouderen helpen aan een passende woning zodat er woningen vrijkomen voor anderen. Belangrijkste argumenten waren: 'Mits er een passende woning is qua prijs, grootte en locatie', 'Goed voor de doorstroom', 'Echter zijn er geen geschikte woningen voor hen', 'Mits de senioren dit zelf willen'.<br>- 11% is neutraal / heeft geen mening, 6% is het oneens, en 3% is het helemaal oneens met dat het belangrijk is dat we zoveel mogelijk ouderen | Internetpeiling | Dit is conform onze overtuigingen in de beleidsnota. | Dit is conform onze overtuigingen in de beleidsnota. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | helpen aan een passende woning zodat er woningen vrijkomen voor anderen. Belangrijkste argumenten waren: 'Ouderen moeten niet gedwongen worden', 'Er zijn geen passende woningen voor ze (prijs, grootte, locatie)', 'Ouderen willen in hun huis blijven'. | | | |
| | - Zowel tijdens het stadsgesprek als tijdens de internetpeiling is het overgrote merendeel het eens met de stelling.<br>- Bij het stadsgesprek wordt de focus gelegd op 'hoe' ouderen kunnen verhuizen maar tijdens de internetpeiling wordt de focus gelegd op 'of' de ouderen willen verhuizen.<br>- Bij de internetpeiling wordt er zowel door de groep die het eens was met de stelling als de groep die het oneens was met de stelling het argument gebruikt: 'alleen als ouderen ook zelf willen en als ze niet gedwongen | Overeenkomst en verschil stadsgesprek en internetpeiling | Verhuizen zal altijd op vrijwillige basis zijn. We gaan ouderen niet dwingen hun grotere woningen te verlaten voor een passend seniorenconcept, enkel stimuleren. | Het informeren van ouderen en gerichte marketing over regelingen is onderdeel van de beleidsnota. Daarnaast zetten we in op passend wonen, in het bijzonder op het realiseren van passende woonconcepten voor de doelgroep ouderen. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | worden'. Ook wordt hier de focus gelegd op passende woningen voor ouderen op gebied van prijs, grootte en locatie. | | | |
| **Meer aandacht voor mensen met een beperking** | Hoogbouw met minimaal 2 liften voor toegankelijkheid | Stadsgesprek – plenair | We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nultredenwoning uitgevoerd. Het college betrekt uitgangspunten over de fysieke toegankelijkheid (rolstoel- en rollatortoegankelijk) in toekomstige tenderprocessen. | Mensen met een beperking en ouderen met en zonder zorgbehoefte hebben waardevolle kennis over het toegankelijk ontwerpen van woningen. We bevorderen de uitwisseling van ervaring tussen ervaringsdeskundigen, de gemeente en het DNU-netwerk en corporaties zodat deze kennis benut kan worden bij nieuwbouw. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. |
| | Alle woningen bezoekbaar maken | Stadsgesprek - plenair | " | " |
| | Het is belangrijk om ook met een beperking zelfstandig te kunnen blijven wonen zonder te moeten verhuizen | Stadsgesprek | " | " |
| | Mensen met een beperking zijn van alle leeftijden, hier moet rekening mee worden gehouden | Stadsgesprek | " | " |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | Advies gemeenteraad<br>- Geef voorrang voor begane grond woningen<br>- Houd bij nieuwbouw rekening met toegankelijkheid<br>- Inclusiever beleid en inclusievere woningen<br>- Denk aan alternatieve woonvormen om eenzaamheid te voorkomen | Stadsgesprek | " | " |
| **Meer aandacht voor alleenstaanden** | Diverse groep, vaak onderdeel van groter thema | Stadsgesprek - plenair | - | - |
| | De groep alleenstaanden is een diverse groep | Stadsgesprek | - | - |
| | Iedereen heeft recht op een woning, ongeacht je gezinssituatie. Financieel gezien worden 1p huishoudens op allerlei vlakken benadeeld | Stadsgesprek | De demografische verwachting is dat het aantal alleenstaande huishoudens zal toenemen in de komende decennia. | In het betaalbare segment (sociale huur + middensegment) proberen wij de groep alleenstaanden te accommoderen. In de sociale huur stimuleren we de corporaties daarom een aandeel van de voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens te realiseren. Daarnaast stimuleren we woningdelen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. |
| | Advies gemeenteraad<br>- 1p huishouden behandelen als volwaardige doelgroep en meenemen op beleidsagenda | Stadsgesprek | Met het huidige woningtekort zien we dat het voor met name alleenstaanden met lage of middeninkomens nóg lastiger is om een betaalbare woning te vinden. | In aanvulling op bovenstaande, om die reden willen we woningdelen ook in de nieuwbouw stimuleren. Door het delen van een (nieuwbouw)woning komen er meer woonplekken bij. Wij vinden het belangrijk dat een deelwoning een goed alternatief vormt voor een zelfstandige woning. Juist de |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | - Meer financiële mogelijkheden bieden voor 1p huishoudens<br>- Soepelere regelgeving: jaren huur betalen laten meetellen | | | nieuwbouw biedt mogelijkheden om een woning voor woningdelen kwalitatief aantrekkelijk te maken. |
| **Alternatieve/ bijzondere woonvormen** | Facilitaire ondersteuning/ begeleiding vanuit GU nodig | Stadsgesprek – plenair | We ondersteunen initiatieven van wooncoöperaties financieel door het verstrekken van subsidies en door initiateven te ondersteunen of gebruik te maken van het landelijke fonds van het rijk. | Samen met andere gemeenten en landelijke netwerkorganisaties zijn we een lobby bij het Rijk gestart om ook deze standaarddocumenten te hanteren bij de toekenning van de gelden uit het leenfonds. |
| | Biedt lange termijn bezuinigingen door stijging publieke gezondheid | Stadsgesprek - plenair | Als stad van Sint Maarten stimuleren wij het meer collectief leven. | Dit vindt zijn uitwerking in de beleidsnota in het stimuleren van collectieve woonvormen. |
| | Het is belangrijk alternatieve woonvormen mogelijk en makkelijk te maken | Stadsgesprek | Dit erkennen wij en daarom stimuleren wij collectieve woonvormen. | - |
| | Helpt tegen leegstand en zorgt voor betaalbaardere woningen en meer diversiteit | Stadsgesprek | De gemeente erkent de potentie van collectieve woonvormen om de betaalbaarheid te garanderen. | De beleidsnota en het Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties geven plannen weer om collectieve woonvormen meer te stimuleren. |
| | Advies gemeenteraad<br>- Betere informatievoorziening over alternatieve woonvormen<br>- Toegankelijkere regelgeving<br>- Grond (goedkoper) beschikbaar stellen | Stadsgesprek | We ondersteunen initiatieven van wooncoöperaties financieel door het verstrekken van subsidies en door initiateven te ondersteunen of gebruik te maken van het landelijke fonds van het rijk. | Samen met andere gemeenten en landelijke netwerkorganisaties zijn we een lobby bij het Rijk gestart om ook deze standaarddocumenten te hanteren bij de toekenning van de gelden uit het leenfonds. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | - Financieren wat de bank niet financiert/subsidies | | | |
| **Ombouwen van vastgoed tot woningen** | Het creëren van meer woonruimte in bestaande bebouwing zonder dat dit ten koste gaat van natuur en landbouw | Stadsgesprek | Wij erkennen de mogelijkheden om binnen de bestaande voorraad nieuwe woonplekken toe te voegen. | In de beleidsnota gaan we in op splitsing, woningdelen, optopppen/aanplakken/uitplinten, beschermen van de bestaande voorraad, transformatie en de aanpak van leegstaand vastgoed. |
| | Advies gemeenteraad<br>- Fiscale maatregelen: boete op leegstand<br>- Subsidies voor herbestemmingen met voorwaarde: 'betaalbaar wonen'<br>- In de hoogte uitbreiden van gebouwen<br>- Regelgeving tijdelijke huur verruimen om leegstand goed in te vullen<br>- Creatief omgaan met beperkingen in bestaande bouw (bijv. blinden in donkere woningen)<br>- Tijdelijke woningen op lege kavels<br>- Verplicht woningen boven winkels<br>- Faciliteren woongroepen/coöperaties | Stadsgesprek | De adviezen ondersteunen de lijn om in te zetten op het beter benutten van de bestaande voorraad. | Met de leegstandverordening willen we leegstand zoveel mogelijk tegengaan.<br><br>Optoppen heeft potentie, maar er dient altijd rekening gehouden te worden met de veiligheid. We hebben plannen om een aantal pilots met optoppen uit te voeren met corporaties.<br><br>Met de wet vaste huurcontracten zijn de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur beperkt<br><br>Op het moment dat er geen eigen voordeur is en mensen door de voordeur van een winkel heen moeten om bij hun huis te komen, dan kleven daar complicaties aan.<br><br>Wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen worden gestimuleerd vanuit de beleidsnota. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| **Hartenkreten** | 83 van de 171 hartenkreten gingen niet specifiek over één van de vijf thema's<br>- 2 van de 83 hadden vragen rondom huur en huurprijzen<br>- 6 van de 83 gingen over woningen voor studenten en starters<br>- 13 van de 83 gingen over verschillende doelgroepen voor wie ruimte moet komen in de stad<br>- 11 van de 83 gingen over wet- en regelgeving en beleid<br>- 12 van de 83 gingen over mogelijke oplossingsrichtingen wat betreft de krappe woningmarkt<br>- 2 van de 83 gaan over woononzekerheid<br>- 3 van de 83 gaan over het participatieproces<br>- 6 van de 83 gaan over het ombouwen van vastgoed naar woningen<br>- 12 van de 83 gaan over bijzondere / alternatieve woonvormen | Stadsgesprek | - | - |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | - 3 van de 83 gaan over aandacht voor mensen met een beperking<br>- 13 van de 83 gaan over persoonlijke zorgen over de woningmarkt zoals de invloed van klimaatverandering, hypotheken en segregatie | | | |
| **Internetpeiling – overig** | - Net als bij de hartenkreten ligt ook in de internetpeiling aandacht op de doelgroepen voor wie er meer woningen nodig zijn. Zowel bij het stadsgesprek als bij de internetpeiling ligt de grootste focus op woning voor starters.<br>- 86% vindt het (heel) belangrijk dat er meer woningen bijkomen in Utrecht. De belangrijkste argumenten waren: 'Er is hoge woningnood', 'Woonmogelijkheden voor studenten en starters vergroten', 'Er moeten betaalbare woningen komen', en 'Doorstroming vergroten door bijv. | | Het totaal aan inzichten vanuit de internetpeiling komt samen in een aantal overkoepelende thema's:<br>1. Er moeten snel en meer betaalbare woningen bijkomen<br><br>2. Realiseer meer woningen voor starters en studenten<br><br>3. Doorstroming vergroten door bijv. bouwen van seniorenwoningen | Deze overkoepelende thema's komen op onderstaande wijze aan bod in de beleidsnota:<br><br>1. In de beleidsnota worden bouwtempo en betaalbaarheid als belangrijkste beschouwd voor het nieuwbouwprogramma.<br><br>2. Jongeren en studenten vormen belangrijke aandachtsgroepen in de beleidsnota en er wordt ingezet op het realiseren van meer woonplekken voor deze groepen. Daarnaast richten we ons op het realiseren van betaalbare woningen, waaronder middenhuur en betaalbare koop.<br><br>3. Het realiseren van passende woonconcepten voor ouderen in alle prijscategorieën ten behoeve van de doorstroming is een belangrijk thema in de beleidsnota en daar zetten we sterk op in. |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | bouwen van seniorenwoningen'.<br>- Andere onderwerpen die de deelnemers van de internetpeiling willen meegeven zijn: 1) Utrecht is een fijne stad om in te wonen!, 2) Snel en veel bouwen, 3) Zorg ook voor faciliteiten: natuur en OV, 4) Zorg dat Utrechters in Utrecht kunnen blijven wonen, 5) Utrecht zit vol, 6) Bouw de hoogte in, 7) Eerst omgaan met leegstand, 8) Maak Utrecht autovriendelijker, 9) Zorg voor spreiding en diversiteit in wijken, en 10) Verkoop huizen niet aan particuliere verhuurders/ investeerders. | | 4. Utrecht is een fijne stad om in te wonen<br><br>5. Zorg voor spreiding en diversiteit in wijken<br><br>6. Eerst omgaan met leegstand<br><br>7. Bouw de hoogte in<br><br>8. Verkoop huizen niet aan particuliere verhuurders/investeerders | 4. We vinden het belangrijk dat Utrechters prettig wonen in de stad. We zetten daarom, in samenwerking met andere beleidsdomeinen, in op het vergroten van de leefbaarheid in de stad.<br><br>5. Gemengde wijken is een belangrijk uitgangspunt van de beleidsnota. Daarbij respecteren we wel de karakteristieke kenmerken van de verschillende Utrechtse wijken.<br>6. Met de leegstandverordening en meldplicht van leegstaande panden willen we leegstand zoveel mogelijk tegengaan.<br><br>7. Dit is de realiteit anno 2025. Vrijwel alles wat gebouwd wordt, wordt de hoogte in gebouwd.<br><br>8. Met de opkoopbescherming zorgen we ervoor dat woningen niet kunnen worden gekocht om vervolgens (veel te duur) verhuurd te worden. 60% van de woningen in Utrecht is beschermd met de opkoopbescherming. Daarnaast hanteren we sinds 2020 een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor betaalbare koopwoningen. Deze maatregelen zijn ingesteld om beleggers en speculanten van de woningmarkt te weren en daarmee voor woningzoekenden de kans op een betaalbare koopwoning te bevorderen. We zien dat deze maatregelen werken en we |

| | Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters? | Door wie[3] is dit inzicht ingebracht? | Hoe hebben we dat gewogen[4]? | Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen? |
|---|---|---|---|---|
| | | | De volgende twee inzichten hebben geen betrekking op het woonbeleid:<br>-Zorg ook voor faciliteiten: natuur en OV<br>-Maak Utrecht autovriendelijker | houden daarom vast aan de opkoopbescherming en het toepassen van de maximale mogelijkheden voor zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor betaalbare koop.<br><br>Derhalve vinden ze geen plek in de beleidsnota. |
| | - De volgende onderwerpen zijn zowel tijdens het stadsgesprek als tijdens de internetpeiling naar voren gebracht door de deelnemers: snel en veel bouwen, zorg voor faciliteiten, zorg dat Utrechters in de stad kunnen blijven wonen, bouw de hoogte in, eerst omgaan met leegstand, en zorg voor spreiding en diversiteit in wijken | Overlap hartenkreten en internetpeiling overige onderwerpen | “ | “ |

**Wat kan er geleerd worden van deze samenwerking met Utrechters? Denk hierbij aan wat we kunnen leren voor de leidende principes van houding en gedrag [link] en het kompas voor zeggenschap.**

Algemene aandachtspunten voor het vervolg:

- Er zijn veel vragen gesteld tijdens het stadsgesprek hoe de samenstelling van het stadsgesprek tot stand is gekomen. Een groot deel van de deelnemers is via loting uitgenodigd. Er waren, in beperkte mate, ook professionals.
    - In de uitnodiging is uitgelegd hoe de selectie van inwoners is uitgevoerd. Hier had tijdens het Stadsgesprek zelf nog extra bij stilgestaan kunnen worden.
- Er is meermaals de vraag gesteld: wie vertegenwoordigt de mensen die graag in Utrecht willen wonen (de woningzoekenden)? Die dat dus nog niet doen? Het is goed om in de toekomst ook de woningzoekenden goed te betrekken en daar extra aandacht voor te hebben.
    - Het is inderdaad lastig om diegenen te betrekken die nog op zoek zijn naar een woning, omdat zij niet eenduidig vertegenwoordigd zijn. Wel zijn diverse organisaties uitgenodigd zoals studentenvertegenwoordiging en belangenorganisaties die verschillende groepen vertegenwoordigen. In de beleidsnota wonen hebben we aandacht voor dit punt. We stimuleren in het Utrechtse Planproces Gebiedsontwikkelingen (UPG) dat we bij projecten die voor specifieke doelgroepen worden gebouwd, vroegtijdig het gesprek met de doelgroep faciliteren. We onderzoeken ook hoe we bekende en onbekende doelgroepen/belanghebbenden kunnen betrekken. Denk aan de toekomstige gebruikers, woningzoekenden (via het platform woonzoekers) of organisaties zoals SOLGU en de Woonbond.
- Een enkeling heeft tijdens het stadsgesprek aangegeven dat de Gemeente Utrecht in Overvecht doet aan schijnparticipatie. Dit Stadsgesprek werd door persoon in kwestie als positief ervaren, maar het zou op veel grotere schaal georganiseerd moeten worden om duizenden mensen mee te kunnen laten doen. Er is een weloverwogen participatieproces doorlopen voor de beleidsnota Wonen, zowel in fase 1 als fase 2. Met de inzet van online peilingen, straatgesprekken, Stadsgesprek en 1-op1-gesprekken met partners en belangenorganisaties zijn zoveel mogelijk verschillende inwoners en partijen gesproken binnen de mogelijkheden van planning en beschikbare middelen.

Er zijn suggesties gedaan om het gesprek over wonen beter te voeren in de toekomst:

- Er had meer inhoudelijke kennis aangereikt kunnen worden omdat wonen ook een technisch vraagstuk is. Gezien de doelstelling van het Stadsgesprek hebben we er voor gekozen die kennisoverdracht beperkt te houden en juist te richten op de kennis en signalen die ze als inwoner hebben.
- Vraagstukken waren soms te abstract voor een Stadsgesprek. Een gesprek over tempo, betaalbaarheid en kwaliteit kan in de toekomst beter geïllustreerd worden met casuïstiek. Door meer op 1 concrete vraag te focussen kan de opbrengst groter zijn.

# 4. Opbrengsten gesprekken samenwerkingspartners

In de totstandkoming van de Beleidsnota Wonen hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met externe partners van de Gemeente Utrecht. Hierin is er bij deze partners ‘gepeild’ om zoveel mogelijk input op te halen en de belangen van de verschillende partners in beeld te brengen. In fase 2 zal er gekeken moeten worden in welke mate de gemeente de opgehaalde opgaven en zorgen kan aanpakken in de Beleidsnota Wonen. Dit document omhelst een overzicht van de verschillende partners waarmee er gesprekken hebben plaatsgevonden in fase 1 (en fase 2 in sommige gevallen). De hoofdpunten en gewenste richtingen in het kader van de beleidsnota worden beschreven in dit document.

### Overzicht van partners

Development Network Utrecht (DNU)

Meetellen in Utrecht

Stichting GOUD

Stuurgroep Huren

Thirty030

U-2B Heard

Vidius

Woonbond

Federatie Huurders Commerciële Sector

SOLGU

Stichting Sleutelpersonen

U op Leeftijd

Vastgoed Belang

Wijkplatforms

Woonprotest

Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)

**Overzicht inbreng en verwerking gesprekken samenwerkingspartners**

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **Development Network Utrecht (DNU)**<br>**#1 – 24 april 2024** | Marktpartijen ervaren veel geruis in projecten, veroorzaakt doordat beleidskaders niet integraal werken en hun eigen pad bewandelen. | De opgave vereist een integrale aanpak. Breng wonen, de kwaliteit van wijken, groen en mobiliteit samen. | De beleidsnota doet vanuit Wonen een voorzet tot meer integraal samenwerken binnen de gemeente. |
| Het Development Network Utrecht is het professionele vastgoednetwerk van marktpartijen en gemeente in de stad, waarin de binnen Utrecht actieve partners voor gebiedsontwikkeling participeren. | Marktpartijen zijn niet bekend met de doelgroepen vanuit een '(t)huis voor iedereen', wat hun onwelwillendheid verklaart. | Breng marktpartijen in contact met deze doelgroepen, zodat zij meer kunnen betekenen om dit beleidsdoel te realiseren. | We benadrukken het belang van onze partners in de stad in het realiseren van onze beleidsdoelen. We gaan met partijen in gesprek via het DNU om te onderzoeken hoe ze meer kunnen betekenen op dit vlak. |
| | Tijdelijk Wonen stokt omdat de gemeente en marktpartijen te traag zijn. | Zorg voor sneller handelen (besluitvorming + realisatie) in tijdelijk wonen. | De verwachting is dat er niet snel meer gemakkelijke locaties beschikbaar zullen zijn voor tijdelijk wonen en dat de inspanning (capaciteit en geld) beter besteed kan worden aan reguliere ontwikkeling. De lessen van tijdelijk wonen, o.a. in een vroeg stadium keuzes maken, intensief samenwerken met corporaties, modulaire bouw, minimale extra eisen stellen, bestuurlijke prioriteiten, etc. kunnen op selectieve reguliere projecten van toepassing zijn. |
| | Amendeer het Actieplan Middenhuur. | Stoel de huur niet op basis van woninggrootte, maar pas gebiedsspecifieke prijs-grootte verhoudingen toe. | Het Actieplan Middenhuur in de huidige staat komt te vervallen. Deze wordt aangepast en de gemeente gaat in grote lijnen de Wet betaalbare huur volgen, met een paar beleidsplussen. |
| | Gemengde wijken. | Om gemengde wijken te kunnen realiseren moeten de verhoudingen sociale huur veranderd worden, want deze houden de productie tegen. | Stadsbreed volgen we 40% sociaal. Middels het doorlopen van het afwegingskader kan het zijn dat een project hiervan afwijkt. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Doorstroming van ouderen. | Leg voorzieningen aan en verleen voorrang aan ouderen uit dezelfde wijk. | Locaties binnen ongeveer 500 meter van voorzieningen worden bij uitstek benut voor het realiseren van woningen voor ouderen. Daarnaast wordt de buurtvoorrang voor ouderen bestendigd. |
| | De doorlooptijd voor het verkrijgen van een vergunning voor het kopen van een huis bedraagt 8-10 weken. Dat is killing voor je project en verlaagt het bouwproject. | Verklein de doorlooptijd voor het verkrijgen van een vergunning voor het kopen van een huurhuis. | Het verkrijgen van een vergunning voor een betaalbare koopwoning is gelijkgeschakeld met de periode tussen de koopovereenkomst en de aanneemovereenkomst. |
| **Development Network Utrecht (DNU)**<br>**#2 – 24 september 2024** | De vele regelgeving leidt tot moeilijkere business cases, wat leidt tot vertraging (wat een negatieve impact heeft op betaalbaarheid). | Laat het Utrechtse beleid los (40-35-25) en volg het landelijke beleid. | Het Utrechtse beleid blijft het uitgangspunt, maar er komt ruimte om af te wijken als een project aantoonbaar niet uitkomt (middels het afwegingskader). |
| | Zoek naar maatwerk per locatie. | Op projectniveau kan er beter gekeken worden naar wat er mogelijk is. | De gemeente erkent dat elk project uniek is, maar schrijft vanuit haar volkshuisvestelijke rol stadsbreed uitgangspunten voor en per wijk beweegrichtingen. Een project mag, mits aantoonbaar, hiervan afwijken d.m.v. het doorlopen van het afwegingskader. |
| | Meer pragmatisme. | Woningdelen versoepelen, kleiner bouwen, verlagen van de parkeernormen. | We bestendigen het beleid rondom woningdelen en de informatievoorziening wordt verbeterd. Kleiner bouwen komt ruimte voor, met duidelijke ondergrenzen. Parkeernormen liggen buiten de bevoegdheden van Wonen. |
| | Zorg voor meer community building in wijken (samenwerking tussen de gemeente, corporaties en marktpartijen). | Dit zorgt ook voor meer draagvlak voor de ontwikkelingen. | We ontwikkelen met de partners op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn een visie voor gebiedsgerichte inzet op community building, waaronder wie welke rol heeft. |
| | Ga toekomstgericht te werk. | Denk niet alleen aan de vraag van nu, maar ook aan de vraag van de toekomst. | De beleidsnota houdt rekening met de verwachte demografische ontwikkelingen van de stad. |
| | Focus niet alleen op nieuwbouw, maar ook op het verbeteren van de bestaande voorraad. | | Er komen meerdere maatregelen omtrent het beter benutten van de bestaande voorraad terug in de beleidsnota, waaronder woningdelen, woningsplitsen, optoppen, leegstand aanpak, transformatie en beschermen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Kom met een nieuw woonruimteverdeelsysteem. | | Er worden mogelijkheden tot herziening van het huidige woonruimteverdeelsysteem onderzocht. |
| **Development Network Utrecht (DNU) #3 – 19 november 2024** | De 75%-betaalbaarheidseis is niet te realiseren in de business case. | Volg de landelijke koers: 1/3, 1/3, 1/3. | 75% is de ambitie, maar indien de haalbaarheid van een project aantoonbaar in het geding is, dan mag er worden afgeweken van de ambitie met een ondergrens van 2/3 betaalbaar. |
| | Kwalitatieve mismatch tussen ouderen die wel willen verhuizen, maar voor wie er geen passend aanbod is. | Een passend seniorenconcept realiseer je in de eigen wijk tegen de juiste prijsklasse. Maak per wijk een plan van wat voor aanbod je voor de ouderen van de wijk moet realiseren. | We gaan inzetten op het realiseren van passende woonconcepten voor ouderen in alle prijscategorieën. Daarbij worden locaties binnen ongeveer 500 meter van voorzieningen bij uitstek benut voor het realiseren van woningen voor ouderen en wordt de buurtvoorrang voor ouderen bestendigd. |
| | Dilemma middenhuur vs. betaalbare koop. | Inzetten op betaalbare koop i.p.v. middenhuur valt aan te raden, om de segregatie binnen de stad (ook zeker op de langere termijn) tegen te gaan. | We zetten hoofdzakelijk in op middenhuur, omdat dit langjarig te borgen valt. Door het aanpassen van de regels voor middenhuur wordt dit financieel beter haalbaar. Een betaalbare koopwoning is veelal enkel betaalbaar voor de eerste koper en verdwijnt daarna uit het segment. We onderzoeken we langjarige borging van betaalbare koop. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **Federatie Huurders Commerciële Sector** | Niet alleen bouwen, benut ook de bestaande voorraad. | Optoppen, ombouwen meer toestaan. | Vanuit de beleidsnota wordt het beter benutten van de bestaande voorraad gestimuleerd, waaronder ook optoppen en transformatie. |
| De Federatie Huurders Commerciële sector ondersteunt huurders in de commerciële sector zowel bij grote complexen als bij kleine particulieren. De federatie helpt huurdersvertegenwoordigers in het proces of de opstart. Daarnaast lobbyen ze richting bijvoorbeeld de Tweede Kamer. | Huurders weten onvoldoende waar ze terecht kunnen met problemen. | Zorg voor een zichtbaar Huurteam in Utrecht. | Er komt één centraal gemeentelijk meldpunt: 'Klacht over Huren', zodat huurders beter weten waar ze terechtkunnen. |
| | Focus op middeninkomens. | Laat de middenhuur door corporaties doen, niet door investeerders. Investeerders zien woningen als winstobjecten. | Onze visie is dat corporaties op termijn een grotere rol krijgen in de middenhuur. |
| | Doorstromers komen vaak terecht in de middenhuur. | Korting op huur kan helpen voor doorstroming. | We volgen met de beleidsnota de wet betaalbare huur. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **Meetellen in Utrecht** | Maak verhuizen laagdrempeliger. | Bekijk wat je kunt doen om kosten gelijk te houden en/of zorg voor een goede overgangsregeling die mensen stimuleert om toch in beweging te komen op de woningmarkt. | Met maatregelen als de verhuispremie, de Woonadviseur Ouderen en de verbetering van de communicatie en informatievoorziening over doorstroming proberen we de stap om te verhuizen laagdrempeliger te maken. |
| Meetellen is een onderzoeksbureau voor én door mensen die wat extra ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld omdat ze langdurig werkloos zijn, psychische of lichamelijke problemen hebben, in de schulden zitten of eenzaam zijn. | Maak (het aanvragen van) aanpassingen aan de woning makkelijker. | Creëer een fysiek loket waar je heen kunt met je woonvragen en –behoeften. | We brengen de informatievoorziening samen op één centraal punt, zodat de inwoners beter weten waar ze terechtkunnen met hun woonvragen en -behoeften. Een fysiek loket wordt niet gecreëerd. |
| | Zorg voor een spreiding van huurders met en zonder een begeleidingsbehoefte. | Momenteel worden mensen met een begeleidingsbehoefte vaak bij elkaar gehuisvest. Hierdoor stapelen problemen zich op, raken meer mensen overbelast en ontstaan er probleemwijken. Voorkom dat problemen zich opstapelen door groepen meer gemixt te huisvesten en sociale en vrije sector huurwoningen te spreiden. | Met de beleidsnota zetten we in op gemengde wijken met meer menging tussen verschillende sociaal-economische groepen. Hierbij streven we een gezonde balans na tussen mensen in een kwetsbare positie en regulier woningzoekenden. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **SOLGU** | Alle nieuw gebouwde woningen moeten minimaal ‘bezoekbaar’ zijn voor iedereen. Beschouw ‘bezoekbaar’ als de ondergrens. | Zet de NeN-norm Toegankelijk Bouwen in de beleidsnota. | We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nultredenwoning uitgevoerd. Het college betrekt uitgangspunten over de fysieke toegankelijkheid (rolstoel- en rollatortoegankelijk) in toekomstige tenderprocessen. |
| Het Solgu werkt in het belang van mensen met een lichamelijke beperking en/of chronische ziekte in de stad Utrecht. Het Solgu wil een Utrecht waar het vanzelfsprekend is dat iedereen gewoon zijn leven kan leiden. En waar je gewoon op bezoek kan. Een Utrecht dat goed is ingericht voor ons allemaal. Dus ook voor mensen met een beperking. | Niet iedereen wil in een woonzorginstelling terechtkomen. Velen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook als ze een beperking krijgen. | Ook bij reguliere woningen moet rekening gehouden worden met de toegankelijkheid | Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nultredenwoning uitgevoerd, zodat mensen met een beperking zelfstandig in de wijk kunnen wonen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Ondanks de landelijke normen van het bouwbesluit zijn veel woningen in Utrecht niet toegankelijk. Door aan de voorkant bij het ontwerp en uitvoering rekening te houden met de toegankelijkheid, kunnen grote uitgaven achteraf voorkomen worden | Ervaringsdeskundigen kunnen en willen graag bijdragen aan het verbeteren van toegankelijkheid bij nieuwbouwontwikkelingen. Ze hebben waardevolle kennis die ze kunnen delen met de gemeente, ontwikkelaars en bouwers. | We bevorderen de uitwisseling van ervaring tussen ervaringsdeskundigen, de gemeente en het DNU-netwerk en corporaties zodat deze kennis benut kan worden bij nieuwbouw. Daarnaast stimuleren we in het Utrechtse Planproces Gebiedsontwikkelingen (UPG) dat we bij projecten die voor specifieke doelgroepen worden gebouwd, vroegtijdig het gesprek met de doelgroep faciliteren zoals ouderen, mensen met een beperking of jongeren. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **Stichting GOUD** | Dakloosheid is een huisvestingsprobleem. | Formuleer het als een huisvestingsprobleem en zet de bestrijding van dakloosheid als een topprioriteit bovenaan het woonbeleid. | Dakloosheid is een woonprobleem. In de beleidsnota focussen wij primair op de mensen die het het zwaarst hebben in het wonen, waarbij het helpen van mensen zonder (t)huis als een van de belangrijkste pijlers wordt gezien. |
| Stichting GOUD is een belangenbehartigingsorganisatie voor dak- en thuislozen voor de stad en regio Utrecht. De stichting streeft ernaar het imago en de leefsituatie van de dak- en thuisloze mens te verbeteren. De hoofdtaken zijn het inventariseren van knelpunten in de bestaande zorg in Utrecht, onafhankelijke cliëntondersteuning en collectieve belangenbehartiging. | Contacten met gemeente over dakloosheid gaat bijna altijd via WMO. | Trek dakloosheid weg uit het raakvlak Wonen en Zorg. Stop met het onderscheid tussen daklozen met een zorgvraag en zonder een zorgvraag. | Deze lijn wordt steeds meer ingezet binnen de gemeente. |
| | Hoe voorkom je dat mensen dakloos raken? | Zet een breed preventiebeleid op. | Dakloosheid kent meerdere oorzaken. Niet alleen vanuit Wonen, maar gemeentebreed zetten we in op het voorkomen van dakloosheid. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Housing First is een goed principe, maar wordt op dit moment niet juist uitgevoerd. De Housing First locaties worden nu als laatste redmiddel beschouwd. | Draai de uitvoering van Housing First om. Geef degenen die het kortst geen dak boven hun hoofd hebben als eerste dat dak boven hun hoofd. | We onderschrijven Housing First en nemen dan ook in de nota op dat we de focus willen verleggen naar Wonen Eerst. Mensen moeten met zo min mogelijk tussenstappen een woning kunnen krijgen. Het is echter wel zo dat voor een deel van de mensen de route van opvang – zorg – uitstroom naar een woning blijft bestaan. De doelgroep is divers en daar willen we recht aan doen. |
| | Jarenlange opvang is een ondermijning van de zelfstandigheid en daarnaast ook nog financieel ongunstig. | Voorkom dat dakloze mensen het destructieve traject van jarenlange opvang ingaan. | Door dak- en thuislozen zoveel mogelijk een woonplek te bieden proberen we dit traject zo veel mogelijk tegen te gaan. |
| | Daklozen en woningdelen, is dat een optie? | Zou kunnen, maar ligt eraan. Er is variatie binnen de groep daklozen: Minder kwetsbaren beter geschikt voor het woningdelen dan meest kwetsbaren. | In tijden van woningnood zijn creatieve oplossingen vereist. Ook voor deze doelgroep zien we woningdelen als een potentiële oplossing om een woonplek aan te bieden, maar we wegen dit wel goed af. |
| | Behoefte aan realisme zin. | Zet de eerste stappen in de goede richting. Het uiteindelijke doel is systeemverandering/paradigma shift, maar alle betrokkenen realiseren zich dat dat niet zomaar te bereiken valt. | We spreken de ambitie uit in de beleidsnota, maar houden hierbij wel een realistische toon aan. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **Stuurgroep Huren #1 – 7 mei 2024** | De gemeente moet zich harder inzetten voor de bouw van sociale huurwoningen. | | In de beleidsnota richten we ons primair op de lage en middeninkomens en mensen in een kwetsbare positie. We bestendigen de lijn uit het coalitieakkoord met als uitgangspunt 40% sociaal. |
| In de participatie met huurders komen de gemeente, de huurdersorganisaties van en de bestuurders van woningcorporaties Woonin, Portaal, Bo-Ex, Cazas Wonen, SSH en Habion zes keer per jaar samen in de Stuurgroep Huren. | Momenteel is er veel eenvormigheid, zijn kwetsbare groepen vaak te veel geconcentreerd, en zijn er wijken met te weinig sociale huurwoningen. | Meer verschillende soorten woningen en mensen in de wijken. Wijken moeten gemengder worden. Leidt ook tot betere leefbaarheid. | Het uitgangspunt is gemengde wijken en daar sturen we op. We geloven dat gemengde wijken de leefbaarheid verhogen. |
| | Studenten. | Realiseer meer onzelfstandige woningen voor studenten. | Conform het Actieplan studentenhuisvesting zal er meer ingezet worden op het realiseren van onzelfstandige woningen voor studenten. |
| | Weerstand kwetsbare doelgroepen. | Houd rekening met het sentiment in de stad dat zich tegen de voorrang van (in het bijzonder) statushouders t.o.v. starters keert. | We beschouwen statushouders als aandachtsgroep en zetten erop in om jaarlijks de wettelijke taakstelling te behalen. |
| | Idealen gemeente hangt te erg boven de grond. | Bewaak het realisme gehalte in de beleidsnota. | De beleidsnota spreekt ambities uit, maar houdt daarbij rekening met de realiteit waarin we leven. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Volledige doorstroomketen zit klem. | Zet in op doorstroming, met name richting starterswoningen. | Er wordt vol ingezet op doorstroming, te beginnen bij het realiseren van passende woningen voor ouderen omdat een verhuisbeweging van deze groep de grootste verhuisketen in gang zet. Daarbij profiteert er altijd een starter. |
| | Focus op het tegengaan van obstakels die bouwprojecten in de weg staan. | Verlaag stedenbouwkundige eisen (lagere parkeernorm). | Dit ligt niet bij Wonen. |
| | Flexibiliteit in projecten. | | Door middel van de introductie van het afwegingskader wordt er voor specifieke projecten meer flexibiliteit geboden. |
| **Stuurgroep Huren**<br><br>**#2 – 3 oktober 2024** | Woonzorgopgave. | Er is veel achterstallig zorgvastgoed. Zorgpartijen kloppen aan bij corpo's. Haal zorgaanbieders uit het vastgoed en laat het over aan corpo's om het beter te behouden. | In de gebiedsadvisering wordt erop gestuurd dat corporaties vastgoed overnemen en het daarna verder ombouwen zodat het voor zorg geschikt is. Echter, als gemeente zetten we niet in op vastgoed dat alléén voor zorg geschikt is. Zoals opgenomen in de beleidsnota stimuleren we de realisatie van zorggeschikte woningen. |
| | Doorstroming. | Faciliteer een van Klein naar Groter regeling (met urgentie waar kinderen in het spel zijn) om overbewoning en overlast te voorkomen. | Om woningzoekenden met een grotere ruimtevraag beter te faciliteren in de middenhuur en betaalbare koop is voorrang o.b.v. huishoudgrootte mogelijk. |
| | | Doorstromers moeten erop vooruitgaan, er iets extra's bij krijgen (bijv. community). | We zetten in op het realiseren van passende woonconcepten (bijv. met meer oog voor gemeenschapszin) en we bestendigen de Verhuispremie. |
| | | Stimuleer regionale wooncoaching. | We bestendigen de Woonadviseur Ouderen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Ouderen hebben ook behoefte aan kwaliteit. | We zetten in op passende ouderenconcepten in álle prijscategorieën. |
| | Zet in op slim sturen van doorstroming. | Doorstroompunten opbouwen<br>&<br>verhuizen binnen de wijk faciliteren | We bestendigen de buurtvoorrang, evenals de voorrangsgronden in de middenhuur en betaalbare koop voor doorstromers vanuit de sociale huur. Ook bevorderen we de communicatie en informatievoorziening omtrent doorstroming om de bewustwording te vergroten, vooral bij de oudere doelgroep. |
| | Rol van de regio. | Betrek de regio bij de bouwopgave en vraag ze hun verantwoordelijkheid te nemen, ook in woonzorgopgave en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. | Met de U10 gemeenten spreken we af dat we de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen evenwichtig verdelen o.b.v. inwoneraantal. |
| | Woningdelen. | Inzet op woningdelen en dat aantrekkelijk maken (kostendelersnorm hindert). | We stimuleren woningdelen en bestendigen de inzet hierop. |
| | Middenhuur kan helpen bij het bevorderen van de doorstroming en het aanbrengen van meer balans. | Realiseer voldoende middenhuur. | Het uitgangspunt per project is 35% middensegment, waarvan minimaal 25% middenhuur. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **Thirty030** | De alleenstaande starter zit helemaal klem. Er is behoefte aan woonvormen waar alleenstaanden samen kunnen wonen. | Maak woningdelen mogelijk. Ook woongroepen zijn een goede uitkomst voor de drukke levens van jongeren en de toenemende eenzaamheid onder deze doelgroep. | We continueren het vergunningvrij woningdelen t/m 3 personen. Ook in de nieuwbouw stimuleren we woningdelen door kwalitatief aantrekkelijke concepten te ontwikkelen. Daarnaast bieden we meer ruimte voor woongroepen en andere vormen van collectief wonen. |
| Thirty030 is een groep stadsambassadeurs die de stem van jongeren (onder de 30) in beeld brengt. | Discriminatie op de woningmarkt richting mannen. | | We geven uitvoering aan de algemene regels uit de Wet goed verhuurderschap, zoals algemene regels die toezien op discriminatie en we zetten de samenwerking met het Huurteam Utrecht en de Antidiscriminatievoorziening van de provincie Utrecht voort om huurders van gepaste ondersteuning te blijven voorzien. |
| | Gemengde wijken slim mengen. | Ga als gemeente slim te werk bij het mengen van wijken. Bouw bijvoorbeeld voor jongeren betaalbare woningen in wijken met een goede OV-verbinding. | Per wijk kijken we welke concepten in de nieuwbouw goed aansluiten bij de behoefte van de wijk en bepalen we beweegrichtingen. |
| | Betaalbaarheid is belangrijker dan duurzaamheid. | | Beide thema's zijn belangrijk voor de toekomst van de gemeente Utrecht. We streven naar het realiseren van beide doelstellingen. Daar waar we moeten kiezen zullen we weloverwogen afwegen waar de nadruk op komt te liggen per project. |
| | Er is behoefte aan informatievoorzieningen voor het vinden van middenhuurwoningen. | | We onderzoeken op welke wijze we het aanbod van betaalbare woningen op één plek kunnen bundelen. We streven niet naar vervanging van woningnet / dak. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **U op Leeftijd** | Het idee dat de groep ouderen in zijn geheel zorg nodig heeft is een farce, reguliere groep is vele malen groter en diverser. | Behandel de ouderen niet als enkel een woonzorgopgave. | Dit strookt met de richting van de beleidsnota, waarin we inzetten op het realiseren van passende woonconcepten voor ouderen (zowel met als zonder zorgvraag). |
| U op leeftijd staat voor het seniorenbelang in Utrecht-Stad. De organisatie zet zich in om alle senioren in de gemeente Utrecht een volwaardige plek te geven. Want senioren zijn van grote waarde voor de samenleving. | Te weinig gestuurd op het bouwen van seniorenwoningen en willen daarom graag meer betrokken worden wanneer het over projecten gaat. Daarbij kunnen ze vanuit hun achterban meedenken over de juiste woningen. | Samenspraak met ouderen over het bouwen van passende seniorenwoningen. | Conform de afspraken uit het UPG werken we samen met bewoners vanaf de start van een project. Daarnaast schrijft de beleidsnota een wijkgerichte koers voor, waarbij er voor iedere wijk beweegrichtingen worden gesteld. |
| | Nadenken over huursprong. Groot aantal senioren wonen heel lang in de sociale huur, als ze eenmaal verhuizen krijgen ze met enorme huurverhoging te maken. De huursprong is te groot. | Doorstroming van ouderen bevorderen door huursprong te verkleinen. | De corporaties doen uit zichzelf aan huurgewenning indien ouderen een grotere sociale huurwoning achterlaten, zodat zij stapsgewijs aan de nieuwe huurprijs kunnen wennen. Tevens bestaat er de Van Groot naar Beter-regeling van de corporaties in de regio Utrecht, waarbij ouderen voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning evenals een korting op de netto huurprijs in sommige gevallen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Er is behoefte aan collectief wonen, maar door financiële ingewikkeldheden worden dit soort woonconcepten niet gerealiseerd. | Faciliteer woongemeenschappen beter. | Er wordt meer ruimte geboden aan collectieve woonvormen (zoals wooncoöperaties, woongroepen, CPO en hofjeswoningen). Dit wordt beter gefaciliteerd door het verzachten van de financiële ingewikkeldheden middels het verstrekken van subsidies en/of door middelen uit het landelijke fonds van het Rijk in te zetten. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **U-2B Heard** | Deze groep behelst veel jongeren die niet goed met veel prikkels kunnen omgaan. Het bieden van rust is het allerbelangrijkste voor hen. | Er is ook behoefte aan woningen buiten het centrum, omdat ze dan de rust kunnen opzoeken en niet continu getriggerd worden. De stad wordt alleen maar drukker en wordt moeilijker om een rustige plek te vinden, zo ga je van een chaos thuissituatie naar een drukke stad. | Jongeren en jongeren in een kwetsbare positie worden als aandachtgroep benoemd in de beleidsnota. We zetten dan ook in op het realiseren van passende woonconcepten voor jongeren. Dit betreft alle jongeren, zo ook jongeren die behoefte hebben aan prikkelarm wonen. Deze groep wordt echter niet specifiek vermeld in de beleidsnota. |
| U-2B Heard zijn jongeren die zich inzetten om de situatie van andere Utrechtse jongeren in een kwetsbare positie te verbeteren. U-2B Heard geeft gevraagd en ongevraagd advies aan de gemeente over onderwerpen waar zij zelf ervaring mee hebben om het beleid en de hulpverlening beter te maken. | De wachttijden zijn veel te lang. | Tussenoplossing wachttijden verkorten: tussenwoningen. | Jongeren onder de 24 jaar in een kwetsbare positie worden specifiek genoemd in de nota, omdat zij het extra moeilijk hebben. We spannen ons maximaal in om een (tijdelijke) woonoplossing te vinden voor deze groep. |
| | Kleine woonplekken zijn prima, zolang de jongeren maar een dak boven het hoofd hebben en de omgeving niet te druk is. | | Om woningen voor jongeren te stimuleren is het voor deze doelgroep mogelijk om kleinere woningen te realiseren. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **Vastgoed Belang** | Het geplande aantal nieuwbouwwoningen is te laag om iedereen te huisvesten. | Ga op zoek naar locaties buiten de stad (denk aan Rijnenburg). | De Beleidsnota Wonen en Volkshuisvesting heeft een looptijd van 2025-2030. In deze periode zullen er stappen gemaakt worden voor de invulling van Rijnenburg. |
| Vastgoed Belang is de branchevereniging van de particuliere verhuurders in vastgoed en werkt nauw samen met de overheid en andere partners in het kader van de integriteit en de professionalisering van de particuliere (ver)huursector. | In veel VvE's (vaak alle vrijwilligers) is onvoldoende kennis aanwezig over het verduurzamen en optoppen van woningen. | Creëer een "optop- en verduurzamingsdesk" waar VvE's en particuliere verhuurders de kennis en informatie over de mogelijkheden tot optoppen en verduurzamen kunnen vergaren. | We voeren met de woningcorporaties enkele pilots uit voor optoppen en uitplinten. Daarmee brengen we knelpunten in kaart en bepalen hoe de gemeente kan bijdragen aan het verzilveren van de potentie voor optoppen, aanplakken en uitplinten. De ervaringen uit de pilots stellen we beschikbaar voor andere initiatiefnemers. Waar nodig borgen we de 'optop-werkwijze' binnen de organisatie en activeren we eigenaren om op te toppen of uit te plinten. |
| | Voorkom dat particuliere verhuurders gaan verkopen en dat dit segment in de stad krimpt wat weer kan leiden tot nog hogere huurprijzen. | Pas de nieuwe wetgeving rondom middenhuur aan zodat de financiële exploitatie van huurwoningen weer aantrekkelijker wordt. | Het gaat hier om landelijk wetgeving die we ondersteunen, aangezien we het belangrijk vinden dat middenhuurwoningen juist betaalbaar zijn voor middeninkomens. Wel steunen we de lobby om de fiscale wetgeving zo aan te passen dat verhuur aantrekkelijk blijft. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Splitsen en verkopen is alleen nog maar interessant. Splitsen en verhuren is niet meer haalbaar door middenhuurregeling. | Stop met de stapeling van fiscale belemmeringen en huurregelgeving. | Steunen inzet om fiscale belemmeringen weg te nemen. Huurregelgeving blijft nodig om de balans tussen leefbaarheid en beter benutten te bewaken. We delen de mening niet dat splitsen en verhuren niet haalbaar is door de middenhuurregeling. Hierin is enkel een verduidelijking opgenomen wanneer sprake is van onzelfstandige woonruimte en zelfstandige. In beginsel is er inhoudelijk op dit vlak niets veranderd. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **Vidius** | Er moeten scherpere keuzes gemaakt worden om het tekort aan studentenwoningen aan te pakken. | Ontdek de flexibiliteit van studenten omtrent locatie en woonvorm, maar zoek niet de ondergrens op. | Dit is in lijn met de beleidsnota. Ook voor studenten staan we open voor creatieve oplossingen voor het toevoegen van woonplekken, maar hierbij zakken we niet door de ondergrens. |
| VIDIUS is de centrale belangenbehartiger voor iedereen die in Utrecht studeert. Ze komt op voor de belangen van studenten in alle facetten van het leven als student. Bijvoorbeeld op het gebied van studentenhuisvesting, openbaar vervoer of onderwijs. | | Zorg voor meer jongerencontracten om de doorstroom te bevorderen. | We zetten in op het realiseren van jongerenwoningen. Jongerenwoningen zijn (kleine) sociale huurwoningen die verhuurd worden met een jongerencontract. Het jongerencontract duurt vijf jaar. Daarna kan het contract met maximaal twee jaar worden verlengd. |
| | | Zorg voor studentenwoningen op plekken met een goede verbinding naar de binnenstad en USP. | We realiseren de belangen van studenten. Daarom kijken we wijk- en buurtgericht naar geschikte locaties voor studentenhuisvesting. |
| | | Hospita kunnen een uitkomst bieden voor studenten met een beperking. | We verbeteren de informatievoorziening omtrent hospita verhuur en houden een campagne ter stimulans. Hospita verhuur biedt een mogelijkheid voor alle alleenstaande woningzoekenden, zo ook voor studenten, en niet uitgezonderd voor één groep. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Bouw onzelfstandige woningen voor studenten. | Studio's waren altijd lucratiever voor verhuurders, maar met de invoering van het puntensysteem verandert dit misschien. | We streven naar ten minste 70% kamers en 30% studio's per project waar studentenhuisvesting gerealiseerd wordt (voorheen 50/50). Kamers hebben hierbij een oppervlakte van 12-14m2 met 3m2 gemeenschappelijk ruimte (let op: mogelijkheid om af te wijken in het geval van tijdelijk wonen of modulair bouwen). Studio's zijn minimaal 19 m2 met 2 m2 gemeenschappelijk ruimte. |
| | Meer hulp vanuit de gemeente om studenten te informeren en juridisch bij te staan bij geschillen met de verhuurder. | | Ter verbetering van de informatievoorziening over geschillen tussen huurders en verhuurders kunnen huurders in het vervolg terecht bij één centraal meldpunt van de gemeente: meldpunt 'Klacht over huren'. |
| | Clusteren vs. verdeling over de stad. | Voor de woningvoorraad is het beter om studentenwoningen te clusteren. | Op specifieke plekken in de stad (bijv. USP en IBB) wordt er meer ingezet op het realiseren van studentenwoningen dan elders. Dit bevordert de sociale cohesie in de stad. |
| | | Voor menging met de wijk is verdeling over de stad beter. | Met bovengenoemde specifieke inzet vormen studenten enigszins een uitzondering op het uitgangspunt 'gemengde wijken' van de beleidsnota. |

| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **Woonprotest** | Gemengde wijken komt neer op gentrificatie, waarbij de sociale huur wordt afgebroken en huurders zijn aangewezen op andere wijken/steden. | Wees terughoudend met de inzet op gemengde wijken. | Elke Utrechtse wijk heeft haar eigen karakter. Hoewel we streven naar meer menging op wijk-, subwijk- of buurtniveau houden we ook rekening met dit karakter. Daarom gebruiken we het Utrechts afwegingskader om de uitwerking in de projecten te spiegelen aan onze stedelijke ambitie maar ook afwijkingsmogelijkheden op een lager schaalniveau te behouden. |
| | De gemeente bepaalt te veel top-down en verliest het oog voor de bewoners. | Toon vertrouwen in bewoners en neem bewonersinitiatieven serieus. | We sluiten we aan bij de vernieuwing van ons participatiebeleid waarin de wijk en de buurt het startpunt is. Daarnaast schrijft de beleidsnota een wijkgerichte koers voor, waarbij er voor iedere wijk beweegrichtingen worden gesteld. |
| | Versterken van gemeenschapskracht. | Benader de mensen op de wachtlijsten voor de nieuwbouw in bijv. Merwedekanaalzone zodat je al buurten creëert voordat ze gebouwd worden. | In de beleidsnota besteden we aandacht aan het versterken van de gemeenschapskracht.<br>Het vooraf benaderen van mensen voordat de buurten gebouwd zijn is echter in de praktijk lastig uitvoerbaar. De behoeften van mensen veranderen namelijk naarmate de tijd vordert.<br><br>Wat we als gemeente wel doen is het peilen van woonwensen op regelmatige basis via het woonbehoefteonderzoek. |
| | Ontwikkelaars die grond bezitten willen het liefst zo lang mogelijk praten zodat de waarde van de grond stijgt. | Werk met deadlines (bouwplichten), zodat de gemeente een betere onderhandelingspositie heeft. | We blijven lobbyen bij het Rijk om de gereedschapskist verder aan te vullen en betaalbare woningbouw te versnellen. Dat gaat bijvoorbeeld om een bouwplicht, planbatenheffing en wijziging van de inbrengwaarde. |
| | Actieve rol gemeente. | Actief grondbeleid, grondonteigening, lobby richting Rijk en EU. | Met de beleidsnota Grondbeleid 2024 is een koerswijziging ingezet naar afgewogen actief grondbeleid. De koerswijziging betekent eerder en |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | vaker inzet van actief instrumentarium binnen de gereedschapskist van het grondbeleid. |
| | Structurele huisvesting van dak- en thuislozen. | Sterk voor een ‘housing first’-aanpak. | Dakloosheid vinden wij niet passen bij Utrecht als stad van de mensenrechten. We beschouwen dak- en thuisloosheid als een woonprobleem. De ‘housing first’-aanpak bij dak- en thuislozen kan veel problemen in het sociaal domein voorkomen. |
| | Informatievoorziening doorstroming van ouderen. | Communiceer veel meer en beter met deze doelgroep. Stuur brieven over de doorstroommaatregelen van de gemeente, zet het in advertenties en kranten. | Wij zetten in op het beter informeren van inwoners over bovenstaande doorstroommogelijkheden. Bijvoorbeeld door de inzet van de Woonadviseur Ouderen, door informatie op websites en door het gericht infomeren van specifieke projecten over de diverse (doorstromings)regelingen. Ook vinden wij het belangrijk dat er een goed beeld is over welke woningen voor ouderen er in de stad zijn. |
| | Weg met huisjesmelkers. | Verdrijf malafide verhuurders uit Utrecht. | Met de wet Goed verhuurderschap proberen we huurders zo goed mogelijk te beschermen tegen malafide verhuurders. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid voor een verhuurvergunning |
| | Weg met leegstand en handen af van krakers. | Decriminaliseer kraken, het aankaarten van leegstand en acties voor huisvesting. | We blijven leegstand van bestaande woningen tegengaan, onder andere via de leegstandverordening en de meldplicht van leegstaande woningen.<br>Het kraken van een woning is strafbaar en wordt ontmoedigd door de gemeente. |
| | Stop het monopolie/de kartelvorming van de grote corporaties. | Niet de STUW, maar de gemeente moet verantwoordelijk zijn voor de verdeling van de bouw. | De gemeente kan niet alles op zichzelf bepalen, maar heeft haar partners in de stad hard nodig. Jaarlijks maken we prestatieafspraken met de corporaties waarbij we sturen op netto groei van de sociale huurvoorraad. |

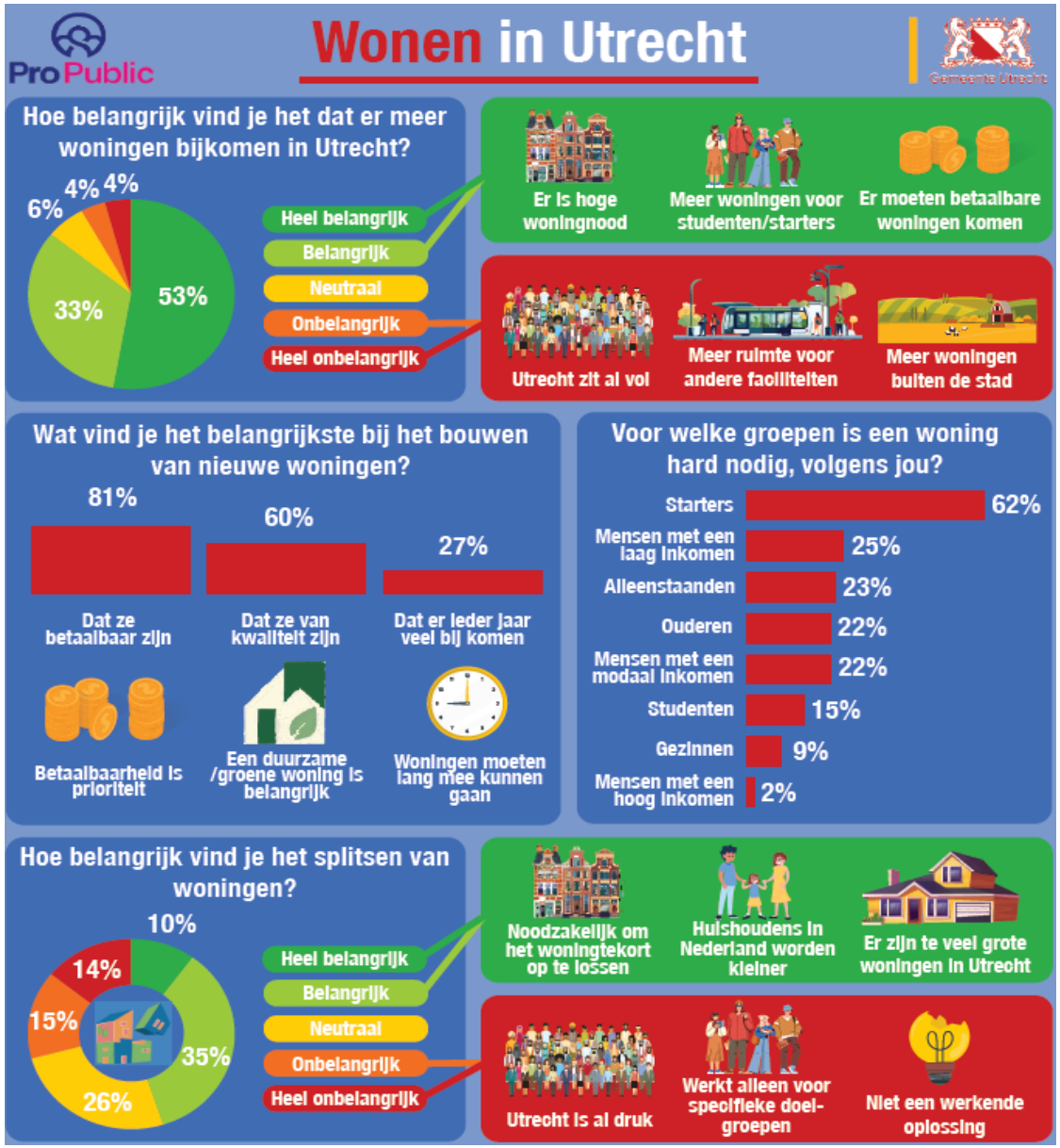
| Partner | Hoofdpunten | Gewenste richting | Richting beleidsnota |
|---|---|---|---|
| **STUW**<br>**#2 – 27 april 2024**<br><br>STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties) is een samenwerkingsverband tussen de zes grootste woningcorporaties in Utrecht: Woonin, Portaal, Bo-Ex, Cazas Wonen, SSH en Habion. | Bouwtempo sociale huurwoningen stagneert door aanpalende eisen gemeente rondom groen en grond. | Scherpere afweging vanuit de gemeente wat betreft de eisen aan woningbouw (denk aan oppervlakte, buitenruimte, mobiliteit etc.) en verduurzaming. De hoge ambities zetten de financiële haalbaarheid van bouwproductie onder druk. Een alternatief is om meer hoogbouw toe te staan. | De beleidsnota doet vanuit Wonen een voorzet tot meer integraal samenwerken binnen de gemeente. |
| Met de STUW worden prestatieafspraken gemaakt over ieders bijdrage aan het woonbeleid van de gemeente Utrecht, zowel op stedelijk niveau als per corporatie. Het overleg met de strategen van de STUW vormt de voorbereiding op de Stuurgroep Huren. | Leefbaarheid in buurten en complexen. | Scherpere afweging hoe om te gaan met gemengde wijken en leefbaarheid in kwetsbare complexen en wijken. | Het uitgangspunt is gemengde wijken en daar sturen we op. We geloven dat gemengde wijken de leefbaarheid verhogen. Ook bij de toewijzing van woonplekken aan kwetsbare doelgroepen wordt er rekening gehouden met de draagkracht en leefbaarheid van buurt en complex. |
| | Rol van de gemeente. | Inzet van actief grondbeleid, projectmanagement en partnerschap gemeente-corporaties om projecten te doen slagen en te versimpelen. | Met de beleidsnota Grondbeleid 2024 is een koerswijziging ingezet naar afgewogen actief grondbeleid. De koerswijziging betekent eerder en vaker inzet van actief instrumentarium binnen de gereedschapskist van het grondbeleid. Meer dan in het verleden voeren we dit beleid, als dat helpt om de bouw van betaalbare woningen te faciliteren en het bijdraagt aan de brede doelstelling van de RSU 2040. |
| | Sociale huur is corporatiehuur. | Creëer meer partnerschap tussen gemeente en corporaties door het sociale segment exclusief over te laten aan de corporaties. | Dit is overeenkomstig de lijn die we met de beleidsnota inzetten. |

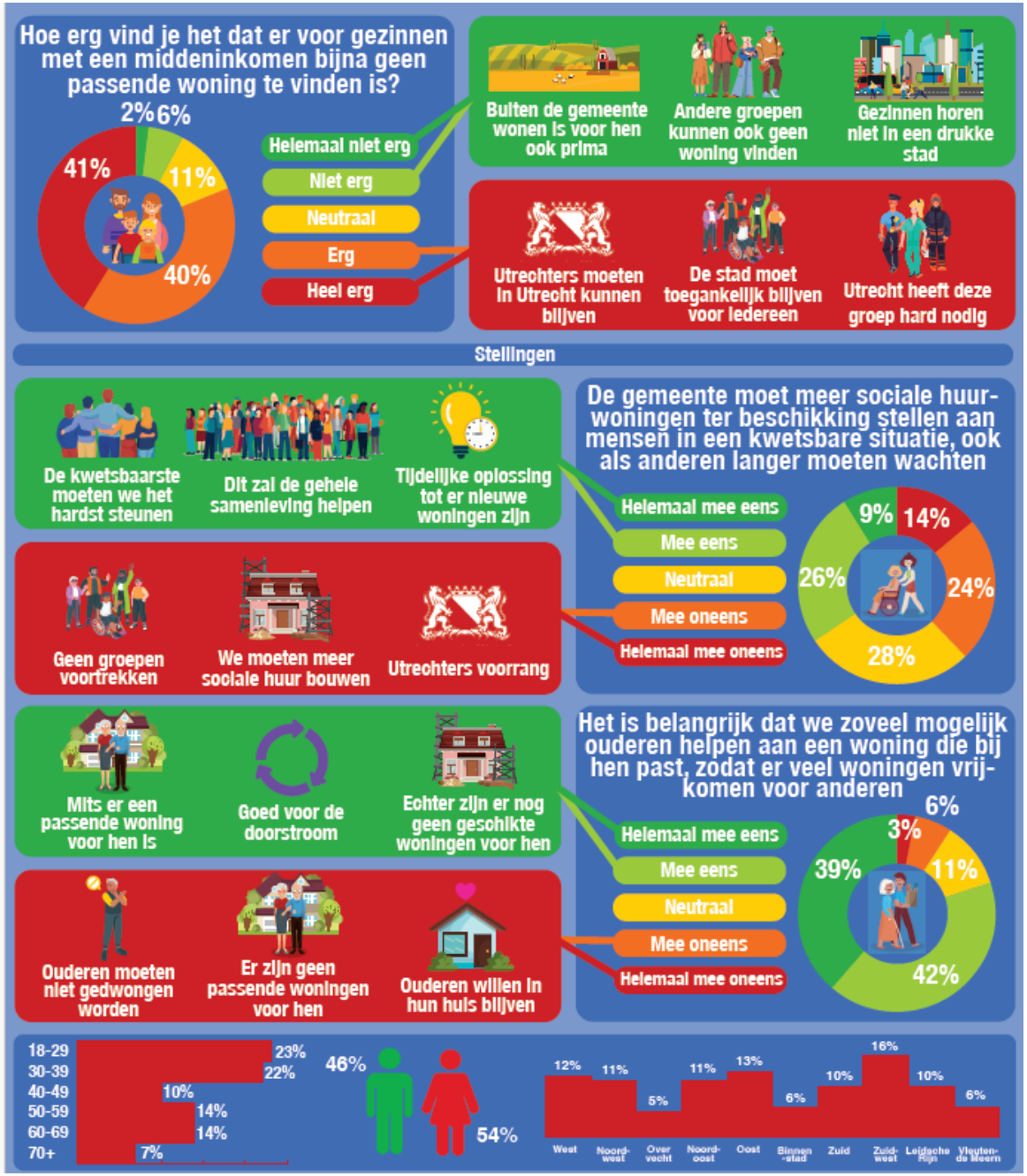
| | | | |
|---|---|---|---|
| | Bespreek en benadruk de maatschappelijke tendensen. | Focus vooral op de uitstroom van de maatschappelijke opvang/begeleidend wonen en de ontwikkelingen in de ouderenzorg. | We erkennen de realiteit dat instellingen voor maatschappelijke opvang/beschermd wonen vol zitten. Hierom ligt in onze prioritering tussen kwetsbare doelgroepen de focus o.a. op het toewijzen van woonplekken aan uitstromers uit de maatschappelijke opvang. |
| | Faciliteer goede zorgnetwerken (als gevolg van de decentralisatie van de zorg). | Voeg zorgpartijen toe aan de bestaande samenwerkingsdriehoek tussen gemeente-corporaties-huurders. | Corporaties, zorg- en ondersteuningspartijen en gemeente zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een leefbare woonstad. Iedere partij vanuit de eigen rol: van volkshuisvestelijk vakmanschap tot individuele ondersteuning en werken aan een sterke community. We stimuleren een goede samenwerking in de keten. |
| | Rol van de regiogemeenten. | Gemeente moet zorgen voor een goede samenwerking met regiogemeenten, Corporaties moeten zorgen voor regionale afstemming i.r.t. huisvesting aandachtsgroepen. | Utrecht zet in op bindende regionale en landelijke verdeelafspraken waarbij alle gemeenten in de regio een evenwichtig aandeel leveren in het realiseren van sociale huisvesting voor kwetsbare groepen. Met de U10 gemeenten spreken we af dat we de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen evenwichtig verdelen op basis van inwoneraantal. Daarnaast maken we afspraken over het huisvesten van aandachtsgroepen zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en ouderen. Op deze manier dragen we bij aan een evenwichtige verdeling in de regio en benutten we de voorzieningen en kwaliteiten per gemeente. |
| **STUW**<br>**#3 – 3 oktober 2024** | Tempo-Betaalbaarheid-Kwaliteit. | Maak keuzes en prioriteer. Wat de STUW strategen betreft is Tempo prioriteit één. Kleine woningen liggen in lijn met de vraag binnen de sociale huur. | In de beleidsnota wordt Tempo verheven tot prioriteit één in de nieuwbouw, gevolgd door Betaalbaarheid. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Behoefte aan duidelijkheid en consistentie. | Maak keuzes en stel prioriteiten. Dit biedt duidelijkheid voor de corpo's en bouwers. | Naargelang de wens van de partners van de gemeente proberen we met de beleidsnota een duidelijk woonbeleid te verschaffen en veel verschillende 'losse' beleidsdocumenten te bundelen. |
| | | Programmeer meer sociale huur (en plaats meer kwetsbaren) in sterke wijken. | We bestendigen de lijn uit het coalitieakkoord (40% sociaal) en we sturen wijkgericht door per wijk beweegrichtingen vast te stellen in de totstandkoming van de nieuwbouwplannen om zo de balans in de wijken beter te waarborgen. |
| | Middenhuur. | Faciliteer corpo's in de middenhuur. Corpo's brengen EGW naar middenhuur zonder meerwaarde afdracht. | Onze visie is dat corporaties een grotere rol gaan vervullen in de middenhuur als de investeringscapaciteit van corporaties toeneemt. |
| **STUW**<br>**#4 – 20 november 2024** | Beter Benutten van de bestaande voorraad kun je goed richten op ouderen. | Betere informatievoorziening (van bijv. hospitaverhuur). | De gemeente verbetert de informatievoorziening en communicatie over de mogelijkheden tot het beter benutten van de bestaande voorraad. Zo zijn er campagnes over o.a. doorstroming, woningdelen en hospitaverhuur. |
| | Passende ouderenconcepten moet je inrichten vanaf 50+ (niet 65+), zodat er een goede mix blijft tussen zelfredzaam en niet meer zelfredzaam. | Benut locaties in wijken nabij voorzieningen optimaal voor ouderen. | Gelet op de diversiteit van de aandachtgroep ouderen qua inkomen en vitaliteit differentiëren we bij de realisatie van passende woon(zorg)concepten voor ouderen naar behoefte en leeftijd.<br>We proberen hier zo veel mogelijk rekening mee te houden door locaties die dichtbij (binnen 500 meter van) voorzieningen zijn als kansrijk voor het bouwen voor ouderen te bestempelen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Jongerenhuisvesting: Zorg dat niet alleen onzelfstandig mag worden gebouwd voor jongeren, maar ook studio's. Het exploiteren en beheren van studio's is namelijk beter te regelen dan van kamers. | Belangrijke voorwaarde: De huisvestingsverordening moet dan wel dusdanig worden aangepast dat de studio's daadwerkelijk ook verhuurd worden aan jongeren (dus niet ouderen). Logische oplossing zou zijn een jongerencontract. | Naast woningdelen is onze inzet gericht op het realiseren van jongerenwoningen. Jongerenwoningen zijn (kleine) sociale huurwoningen die met een jongerencontract worden verhuurd. Het jongerencontract duurt vijf jaar. Daarna kan het contract met maximaal twee jaar worden verlengd. Jongerenwoningen zijn veelal studio's of kleine tweekamerappartementen. |
| | Jongeren meer huisvesten in de sociale huur: Meer jongeren huisvesten in de sociale huur houdt in dat je bij ouderen een vermogenstoets moet instellen bij toewijzing (op die manier help je de écht 'minder welvarende' ouderen wel, maar maken de 'welvarendere' ouderen geen kans meer waardoor meer jongeren meer kans hebben). | Stel een vermogenstoets voor ouderen in bij toewijzing in de sociale huur. | In de sociale huur stimuleren we de corporaties een aandeel van de voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens te realiseren voor jongvolwassenen.<br><br>Het invoeren van een vermogenstoets vergt veel middelen en er zijn vraagtekens over de effectiviteit van dit middel. Het vindt daarom geen plaats in de beleidsnota. |

# 5. Opbrengsten Internetpeiling (Infographic)




Hoe erg vind je het dat er voor gezinnen met een middeninkomen bijna geen passende woning te vinden is?
2%
6%
41%
11%
40%
Helemaal niet erg
Niet erg
Neutraal
Erg
Heel erg
Buiten de gemeente wonen is voor hen ook prima
Andere groepen kunnen ook geen woning vinden
Gezinnen horen niet in een drukke stad
Utrechters moeten in Utrecht kunnen blijven
De stad moet toegankelijk blijven voor iedereen
Utrecht heeft deze groep hard nodig
Stellingen
De kwetsbaarste moeten we het hardst steunen
Dit zal de gehele samenleving helpen
Tijdelijke oplossing tot er nieuwe woningen zijn
De gemeente moet meer sociale huurwoningen ter beschikking stellen aan mensen in een kwetsbare situatie, ook als anderen langer moeten wachten
Helemaal mee eens
Mee eens
Neutraal
Mee oneens
Helemaal mee oneens
9%
14%
26%
24%
28%
Geen groepen voortrekken
We moeten meer sociale huur bouwen
Utrechters voorrang
Mits er een passende woning voor hen is
Goed voor de doorstroom
Echter zijn er nog geen geschikte woningen voor hen
Het is belangrijk dat we zoveel mogelijk ouderen helpen aan een woning die bij hen past, zodat er veel woningen vrijkomen voor anderen
Helemaal mee eens
Mee eens
Neutraal
Mee oneens
Helemaal mee oneens
6%
3%
39%
11%
42%
Ouderen moeten niet gedwongen worden
Er zijn geen passende woningen voor hen
Ouderen willen in hun huis blijven
18-29
30-39
40-49
50-59
60-69
70+
23%
22%
10%
14%
14%
7%
46%
54%
12%
11%
5%
11%
13%
6%
10%
16%
10%
6%
West
Noord-west
Over vecht
Noord-oost
Oost
Binnen-stad
Zuid
Zuid-west
Leidsche Rijn
Vleuten-de Meern

# Bijlagen: Hartenkreten tijdens Stadsgesprek

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



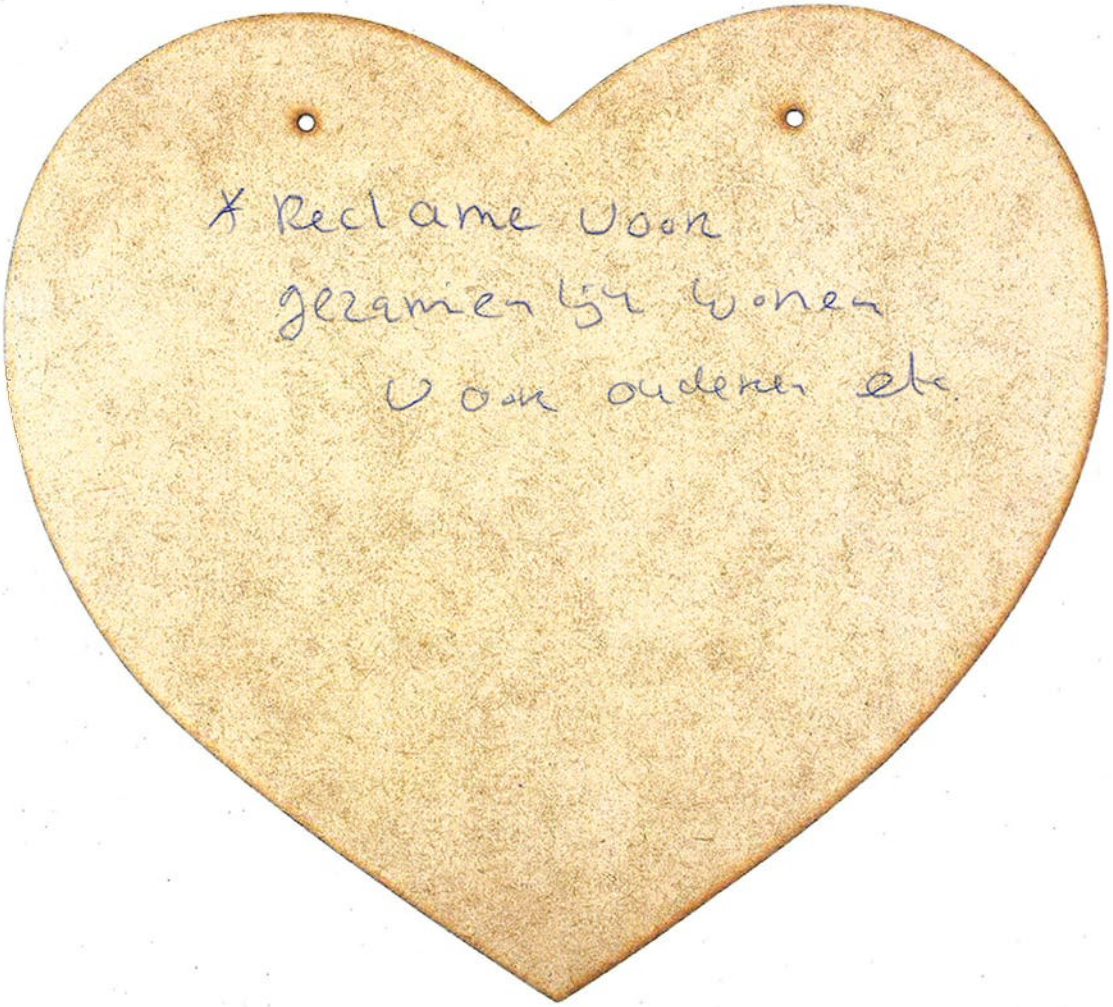

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



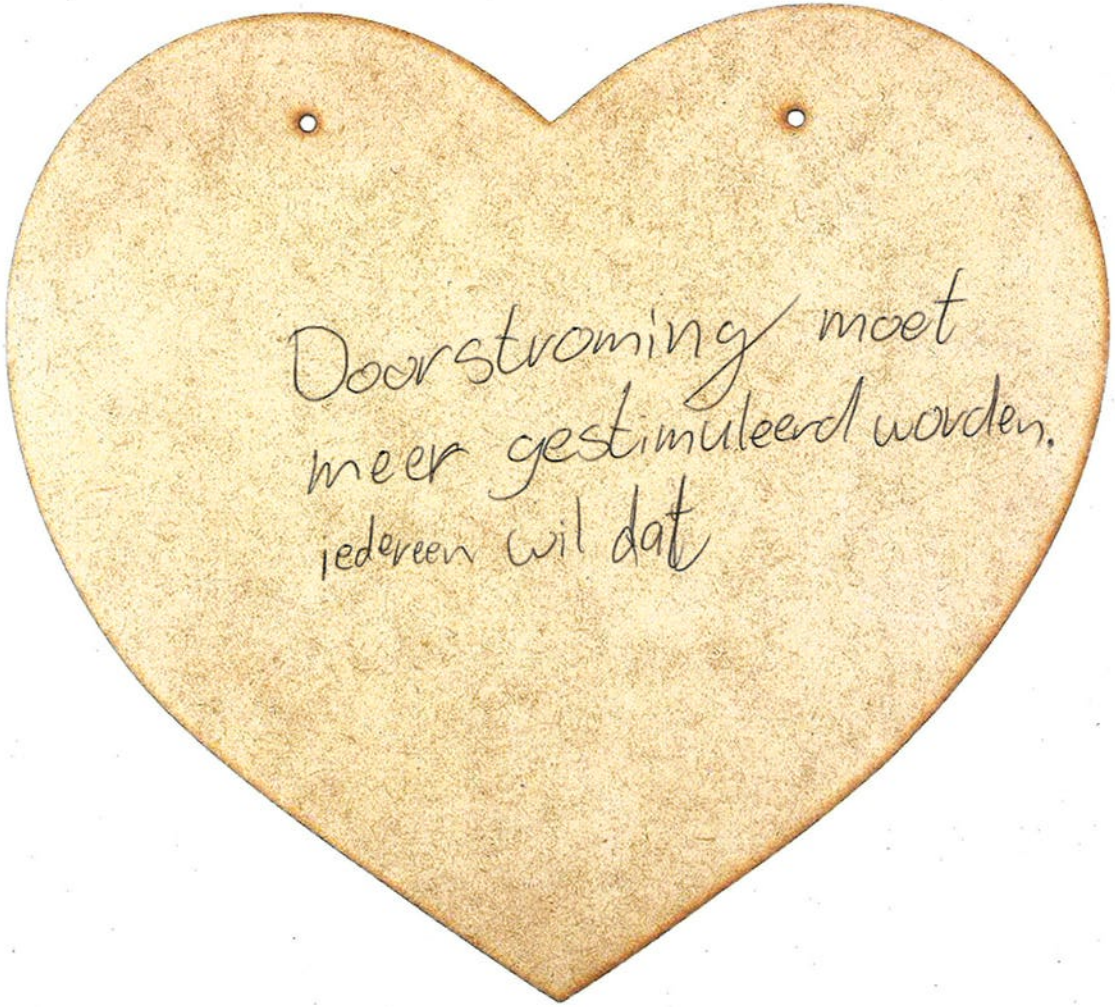

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



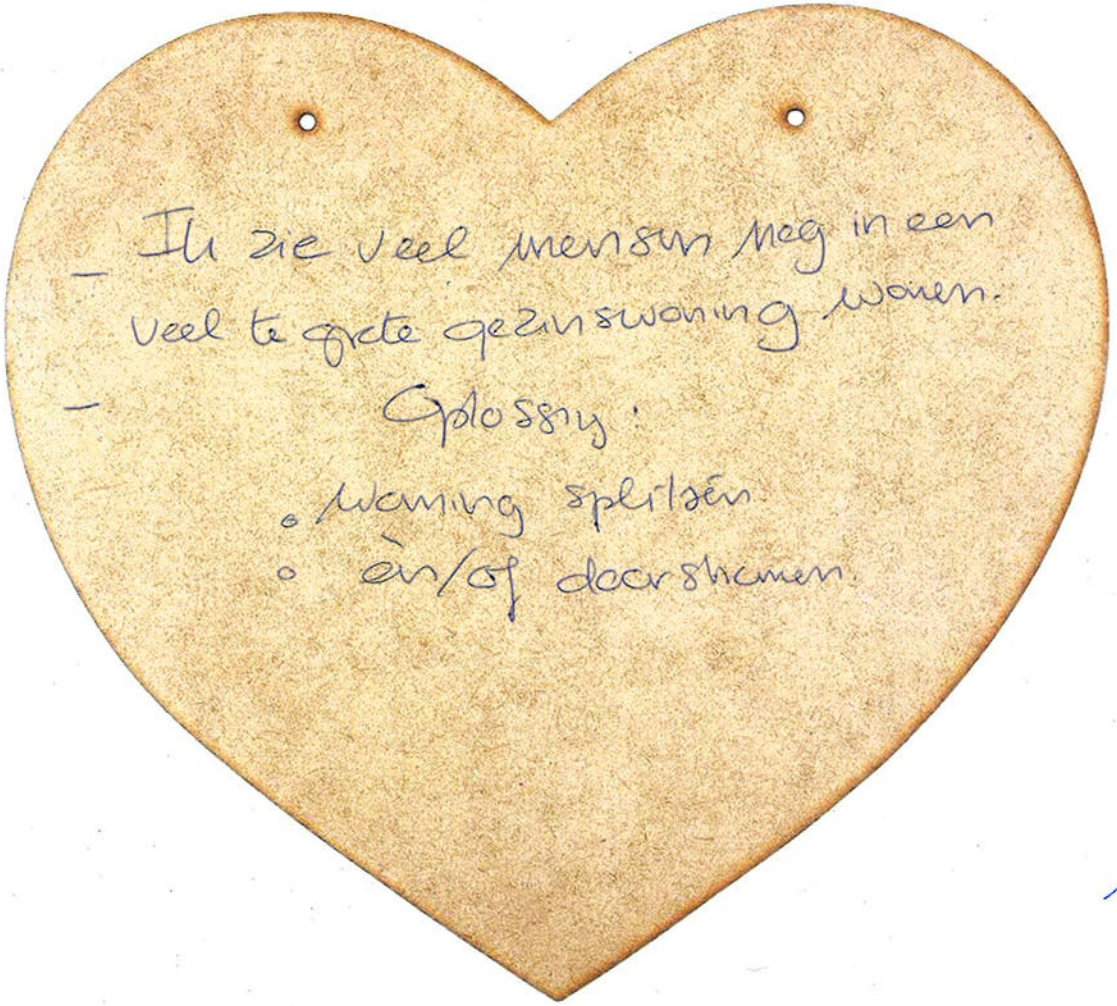

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

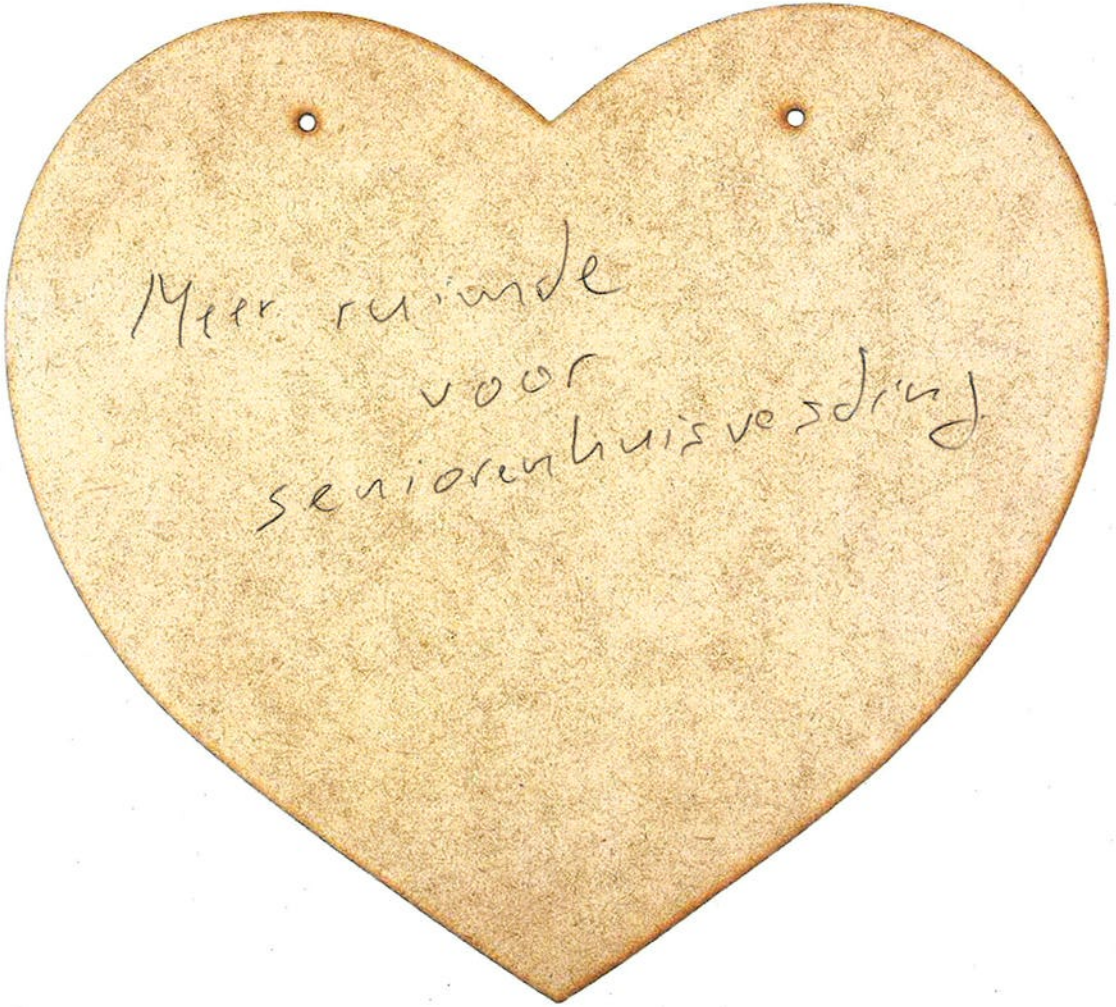
- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Ik begrijp niet waarom groen etc. niet meegenomen wordt.

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



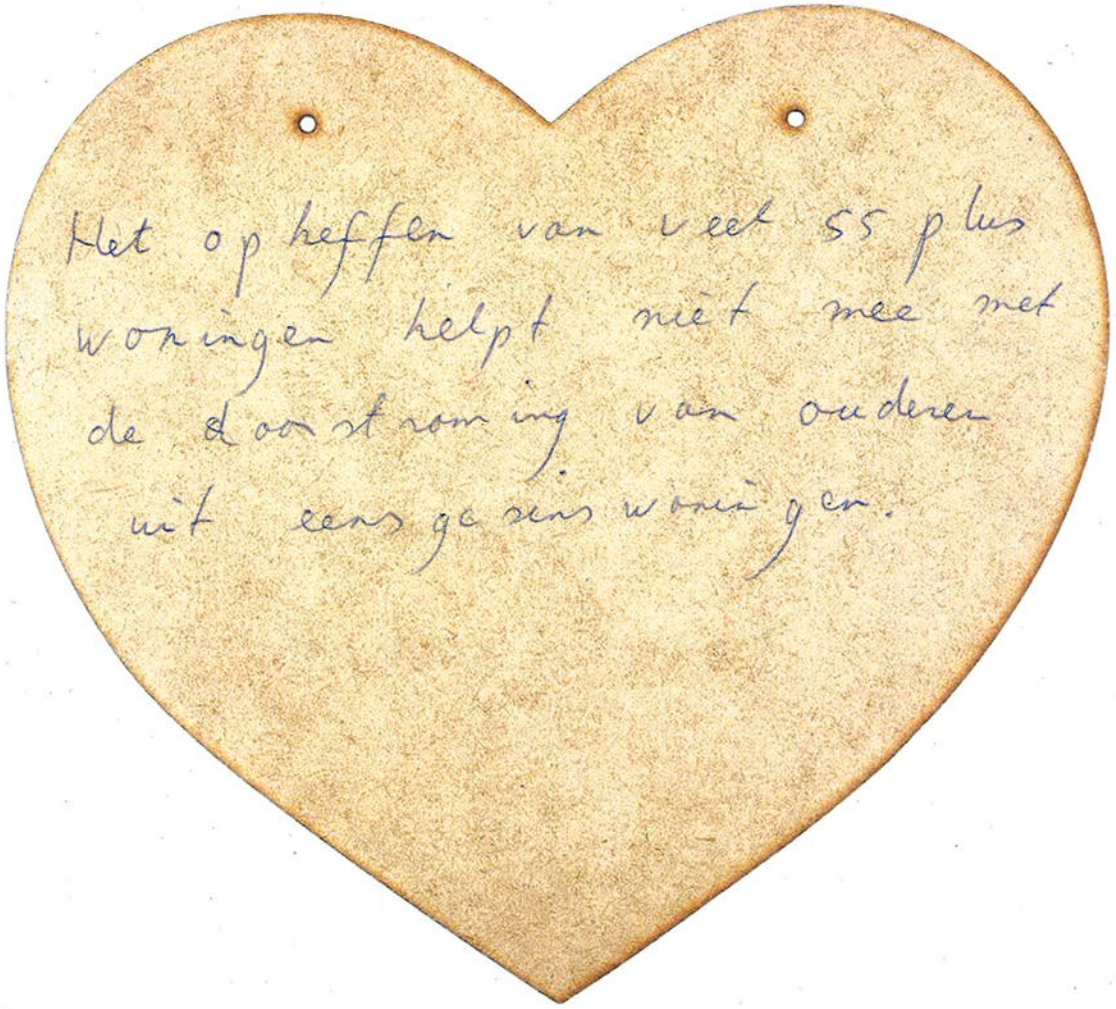

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



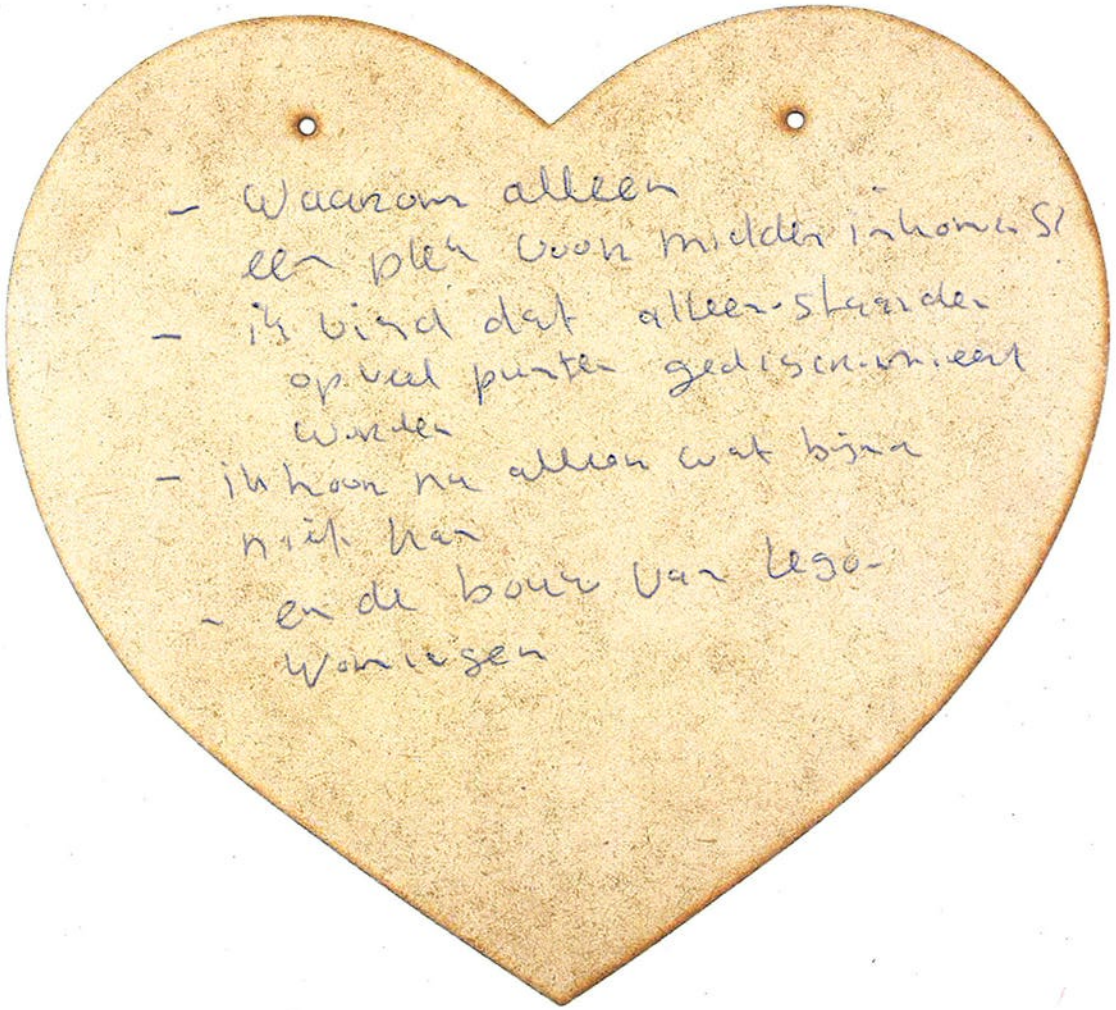

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ■ Doorstroming

of

- ■ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



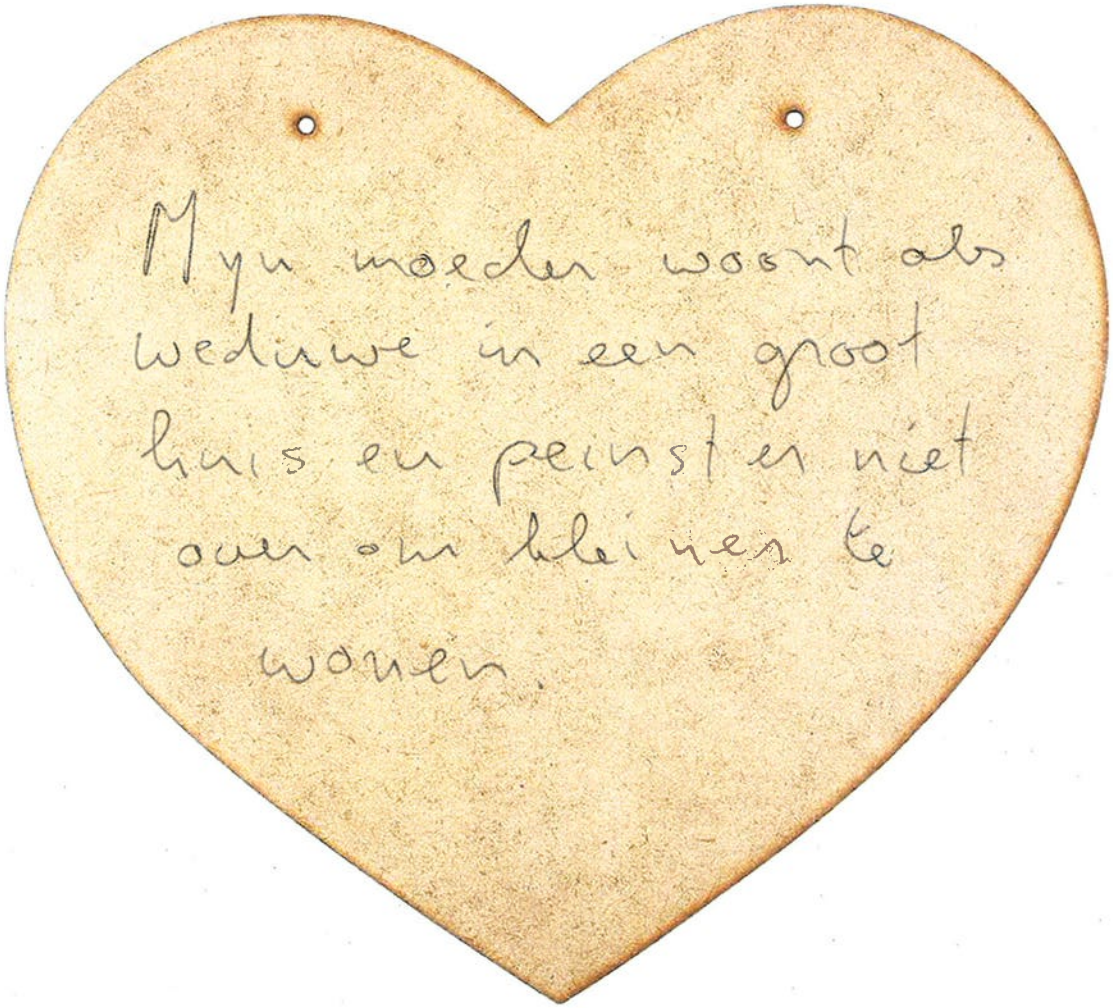

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ■ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

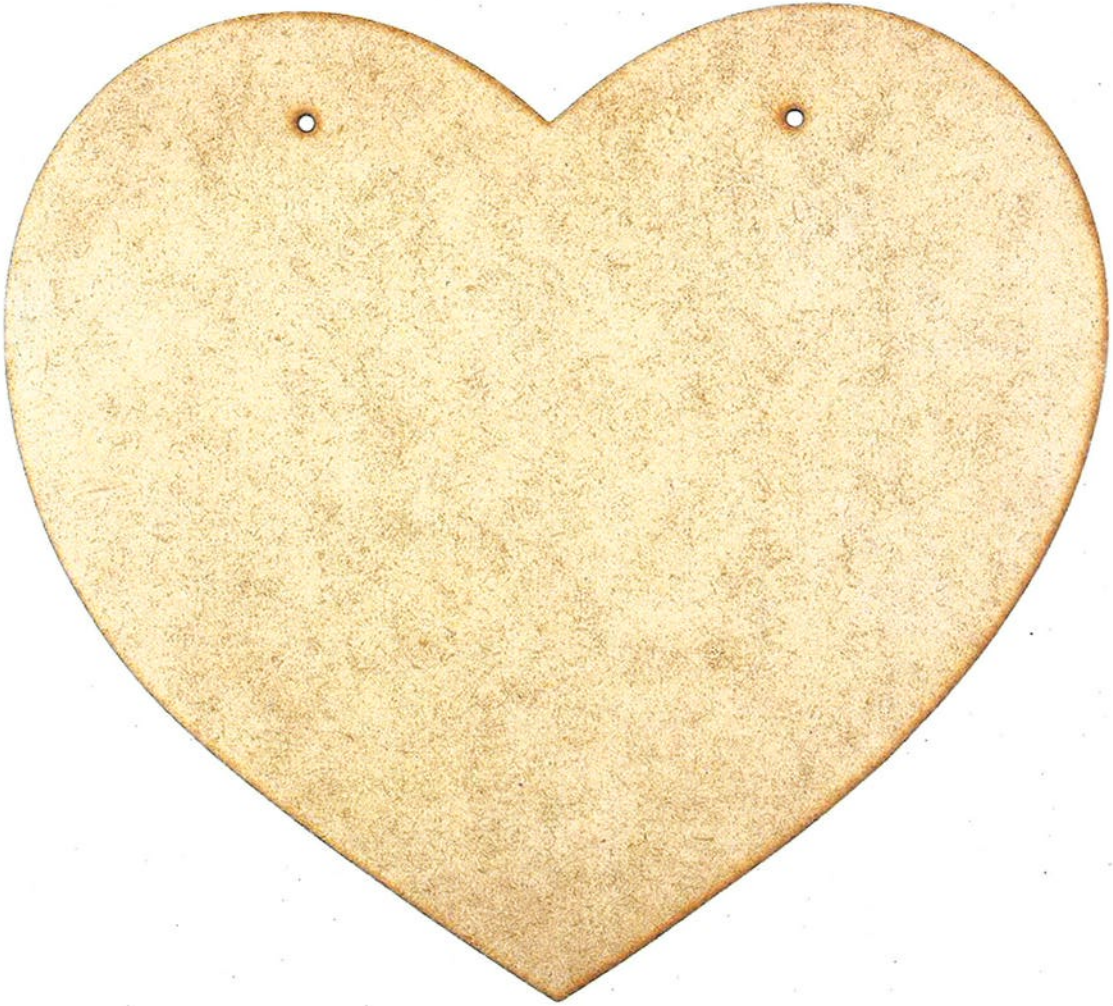
- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

Woning nee
Kamers

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



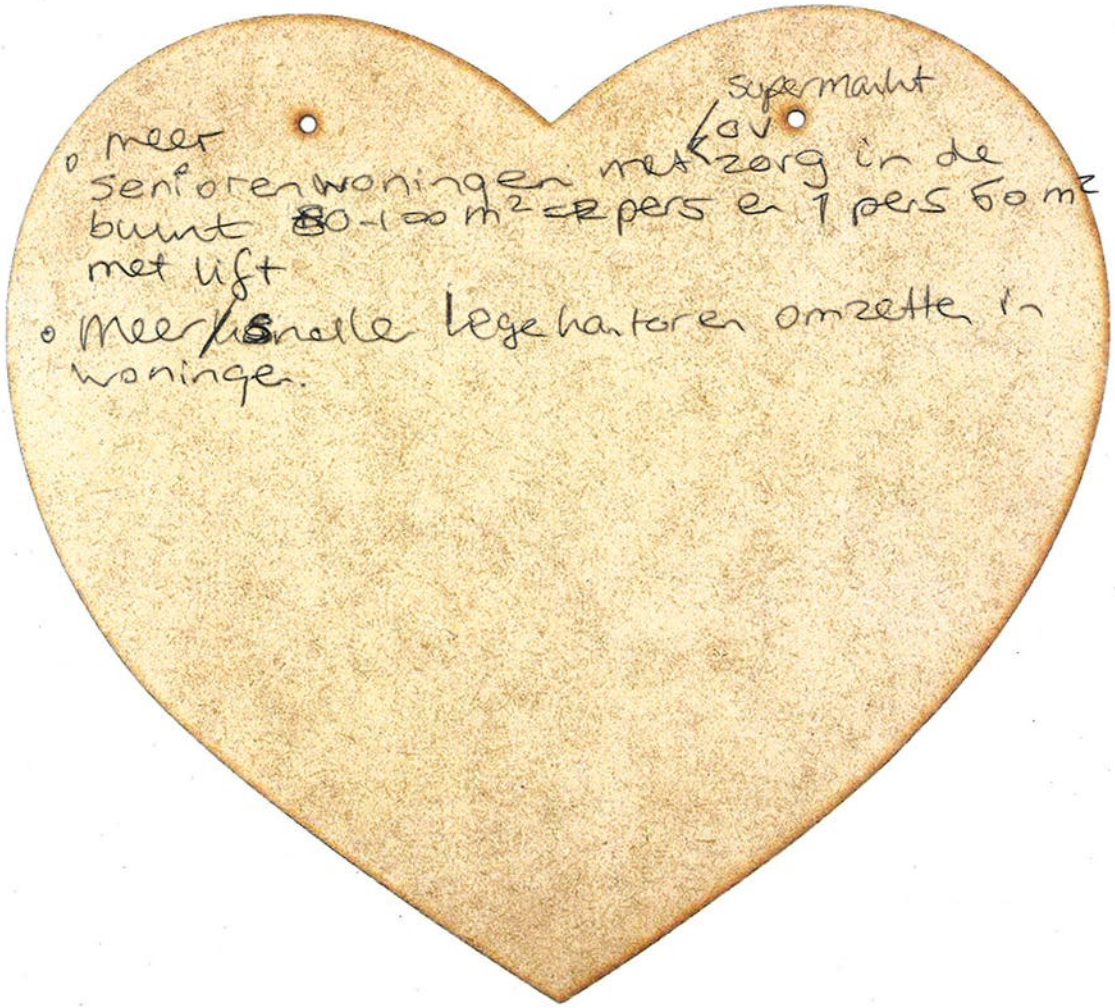
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# artenkreet over Wonen in Utrecht



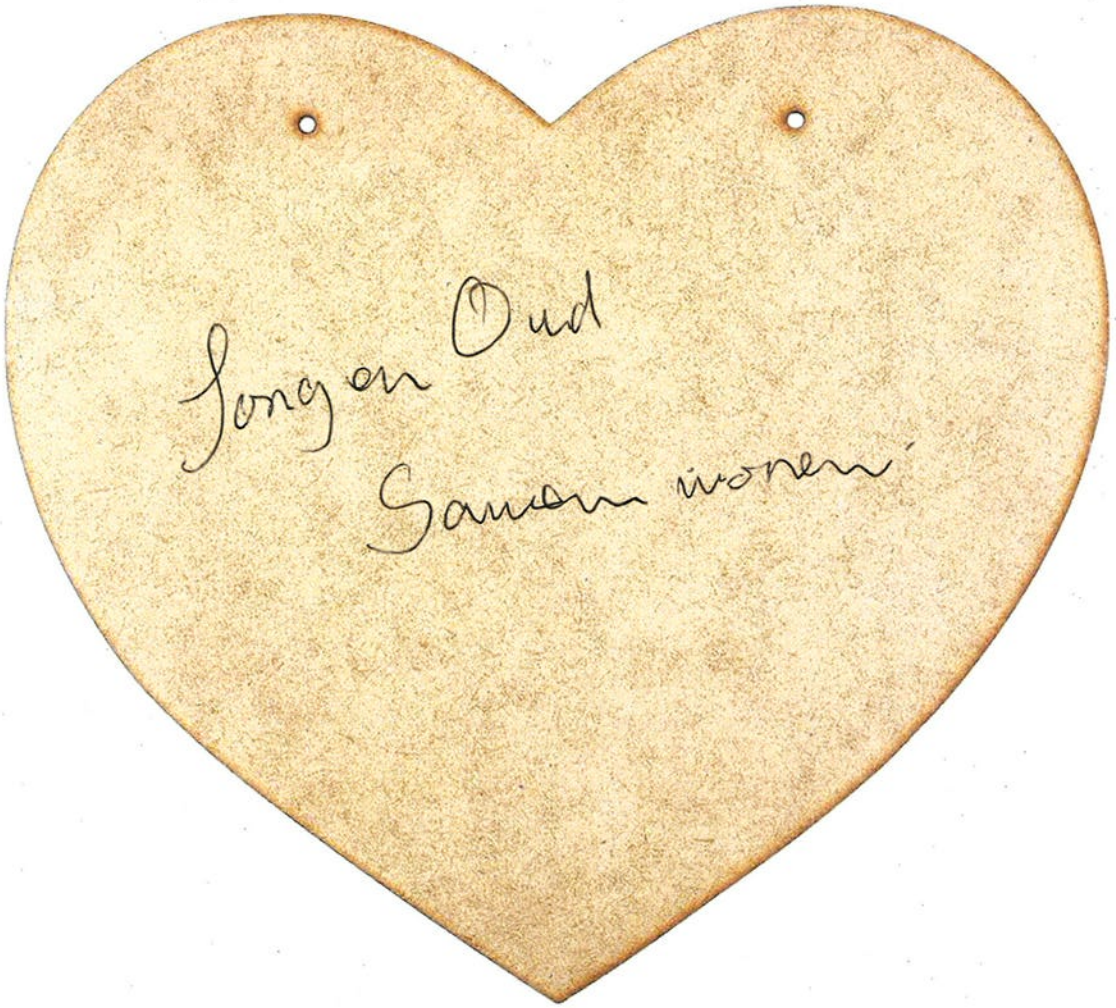

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming ouderen/jongeren naar...

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



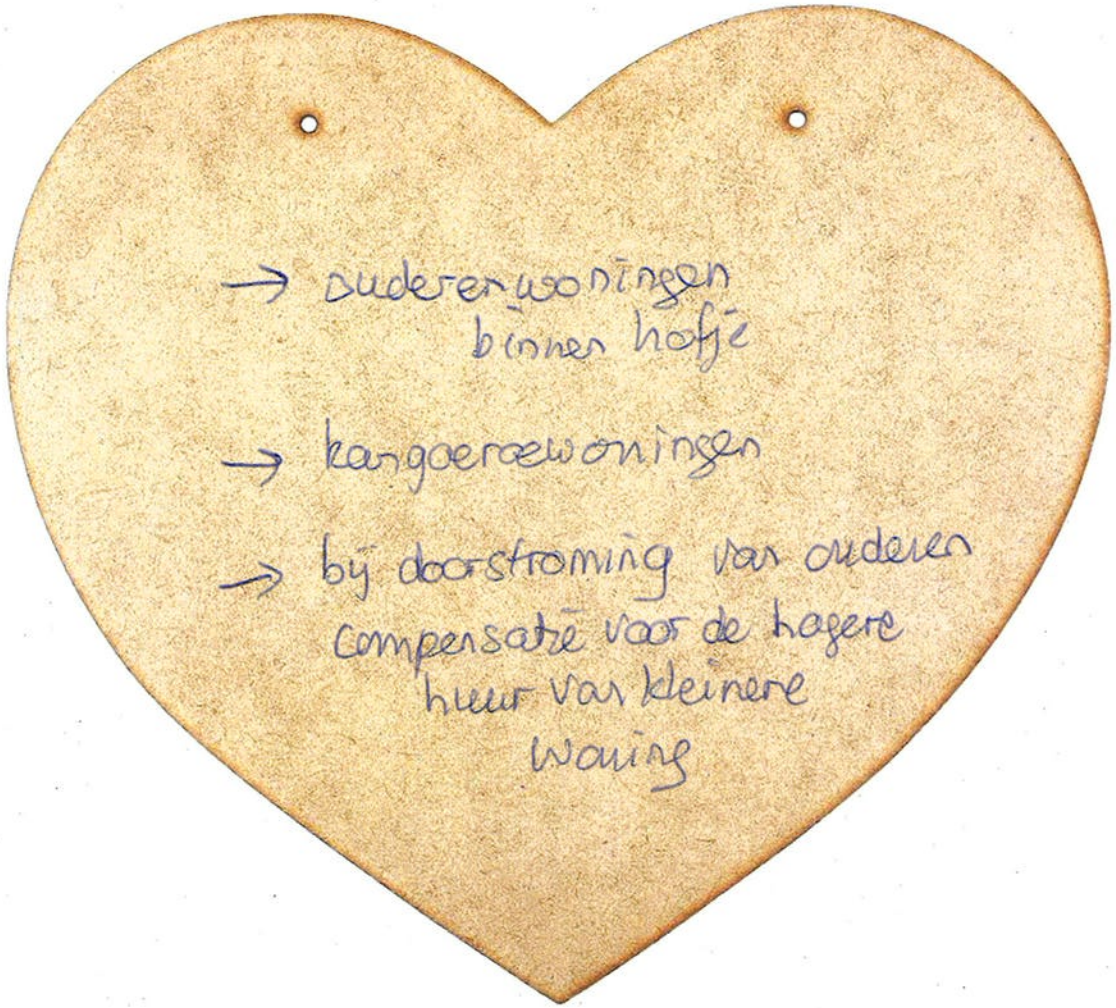

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ◙ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



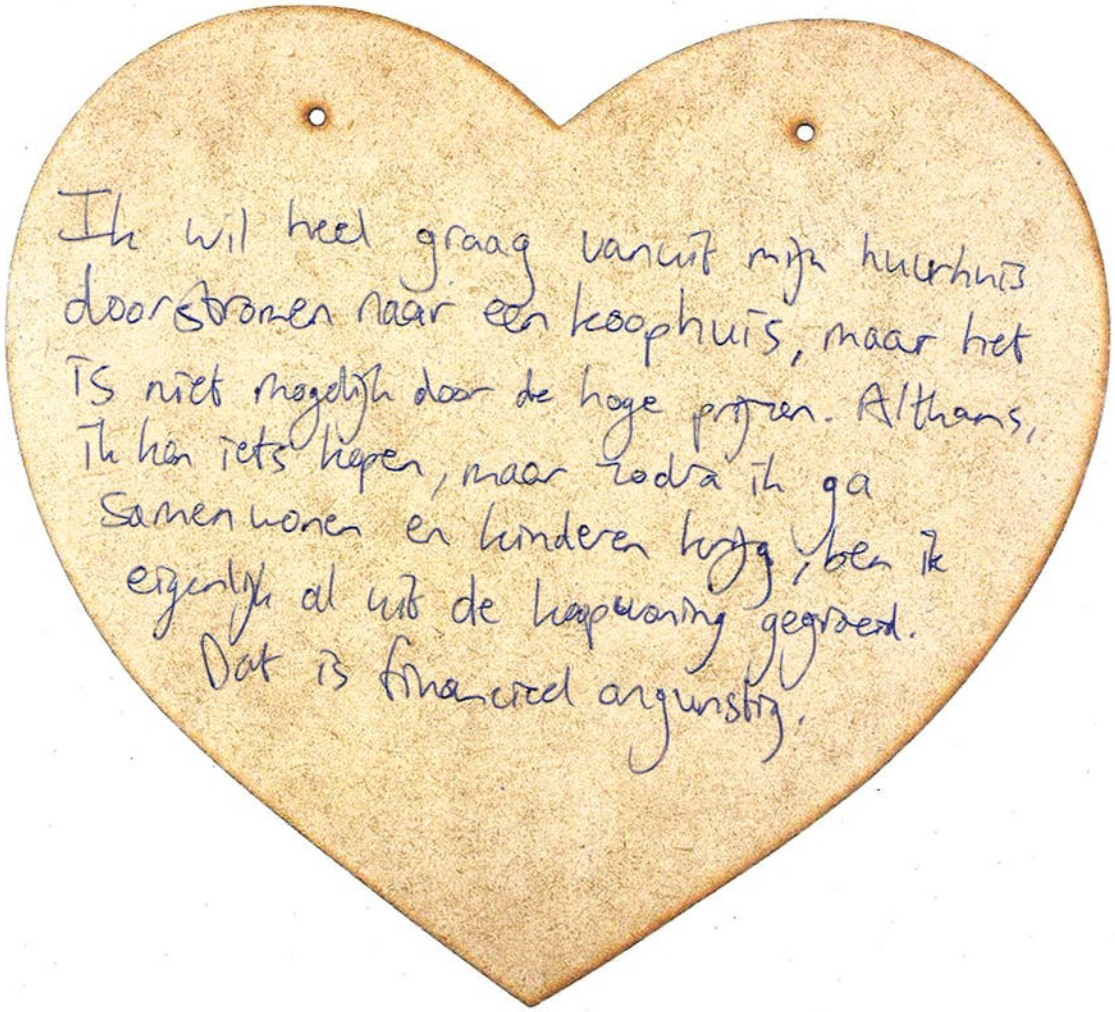

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



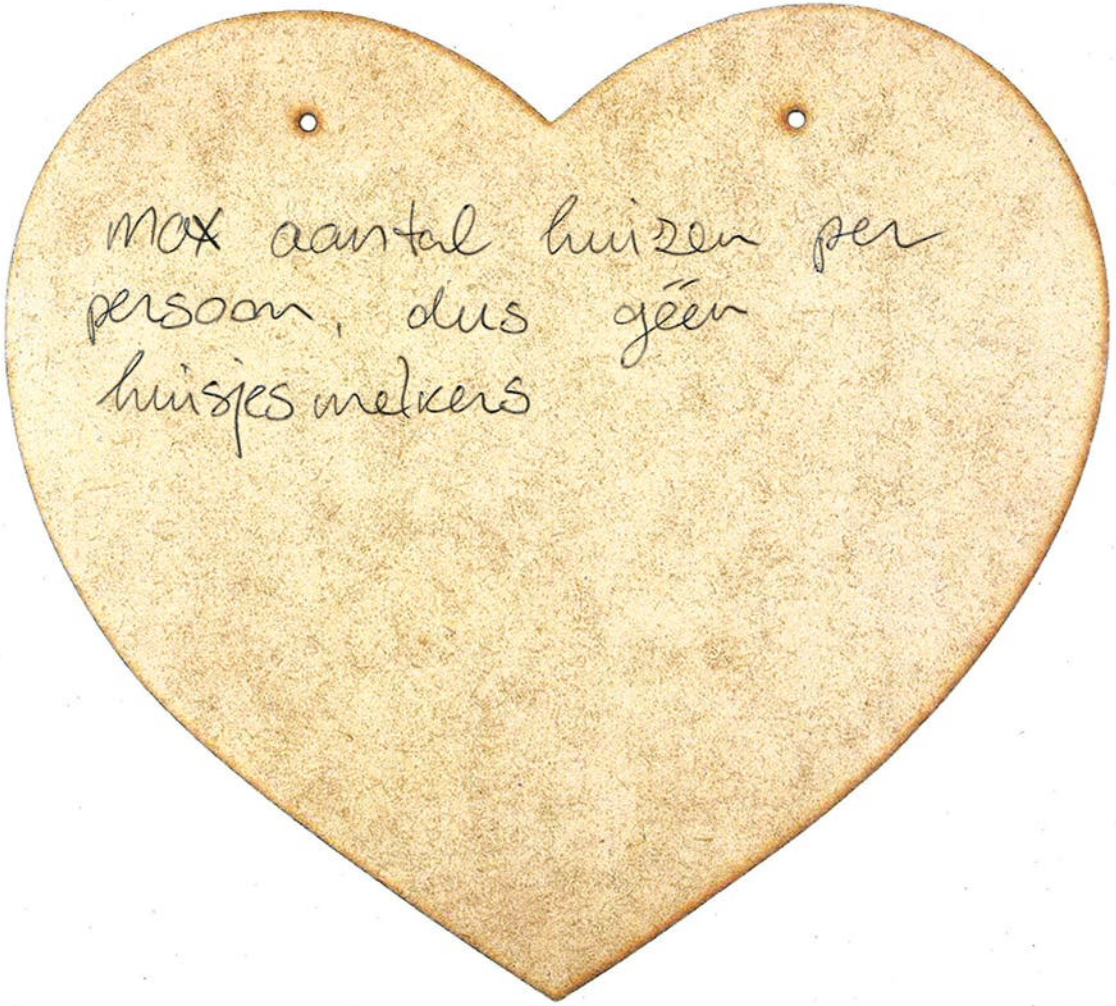

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



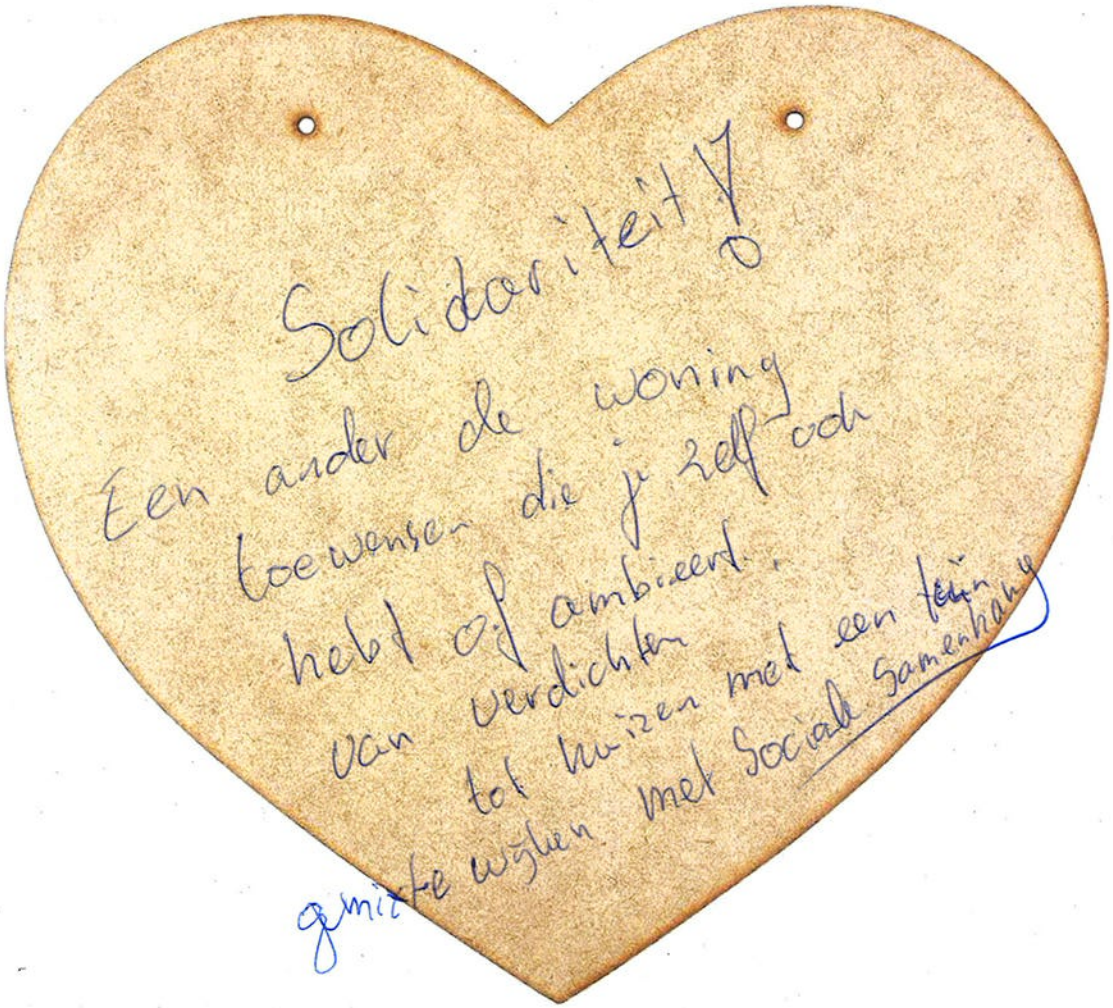

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



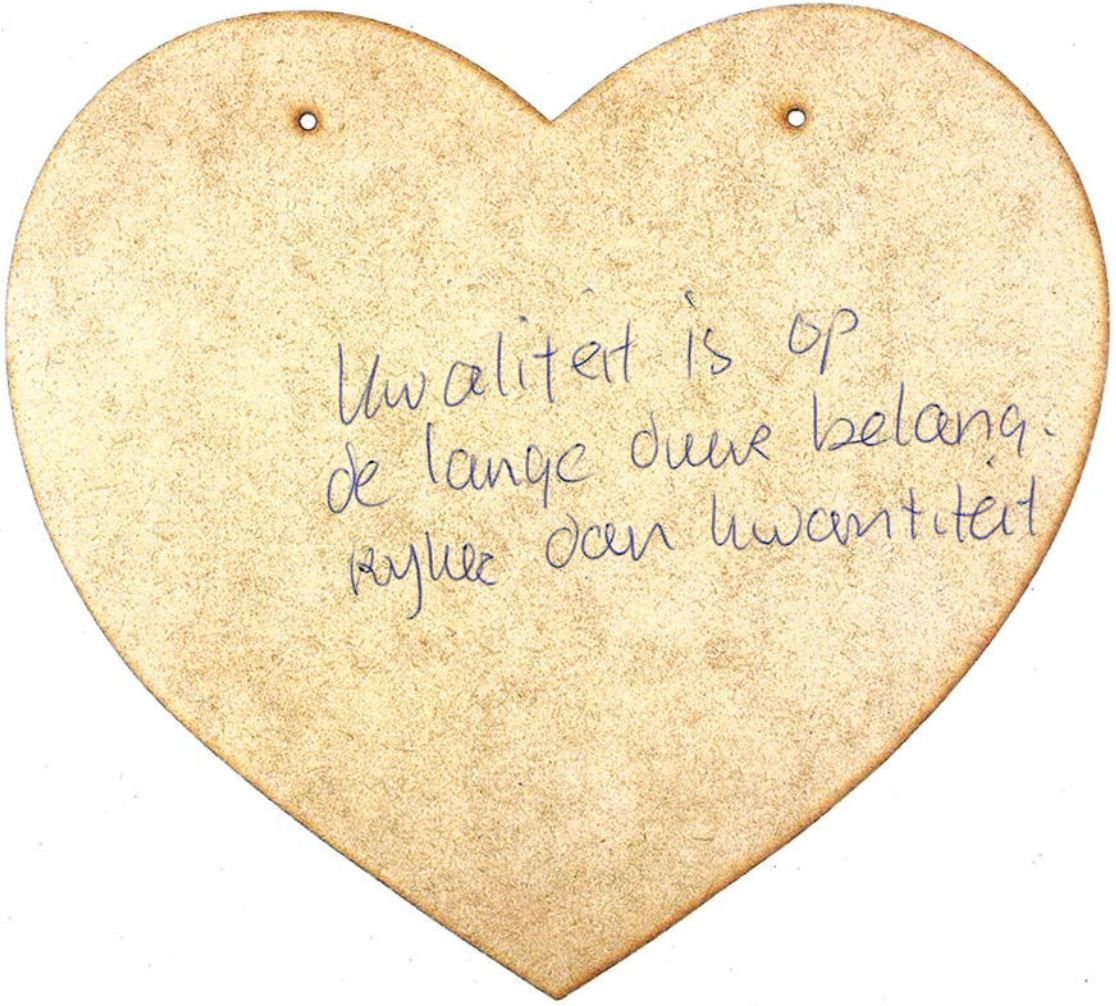

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [ ] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



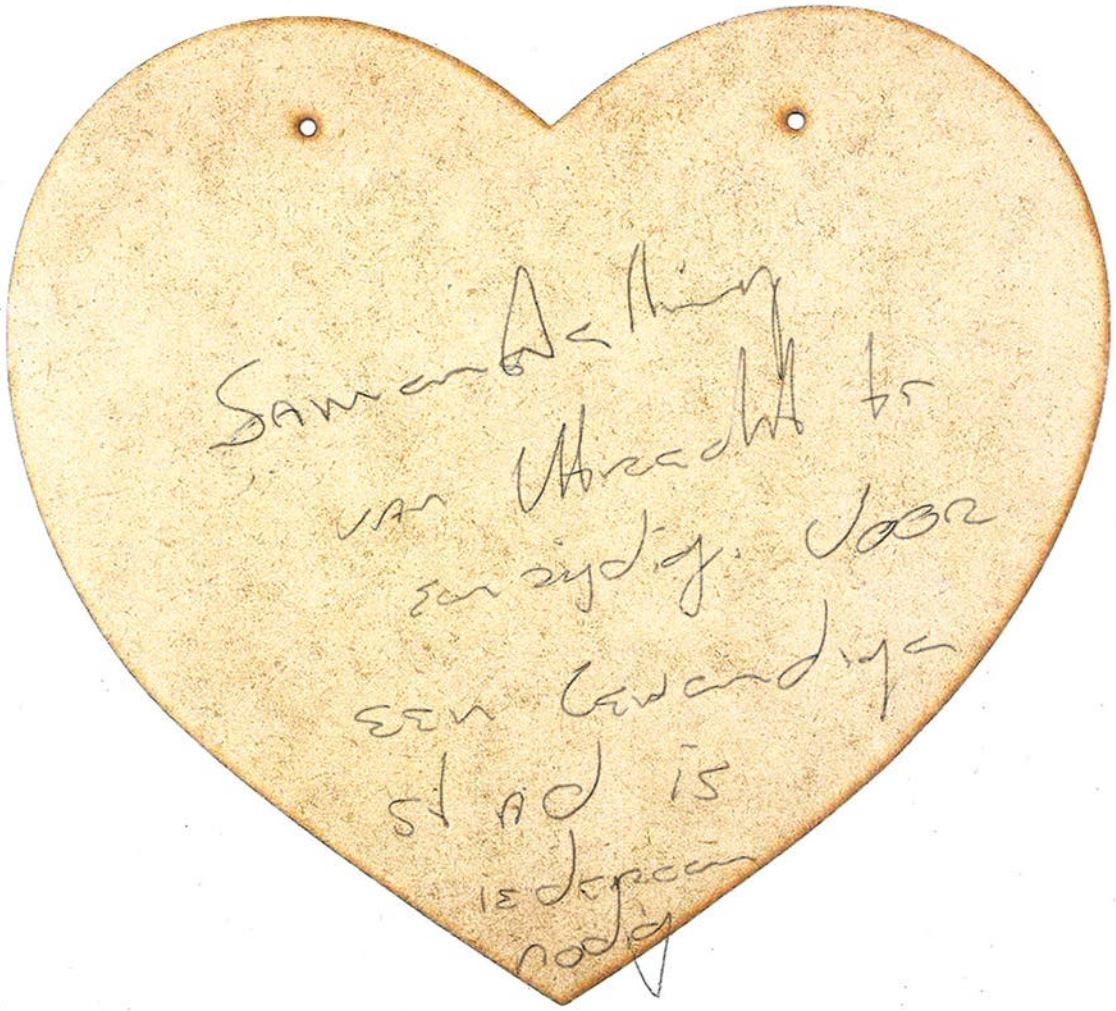

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [ ] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [x] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of → stop verkoop sociale huurwoningen

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



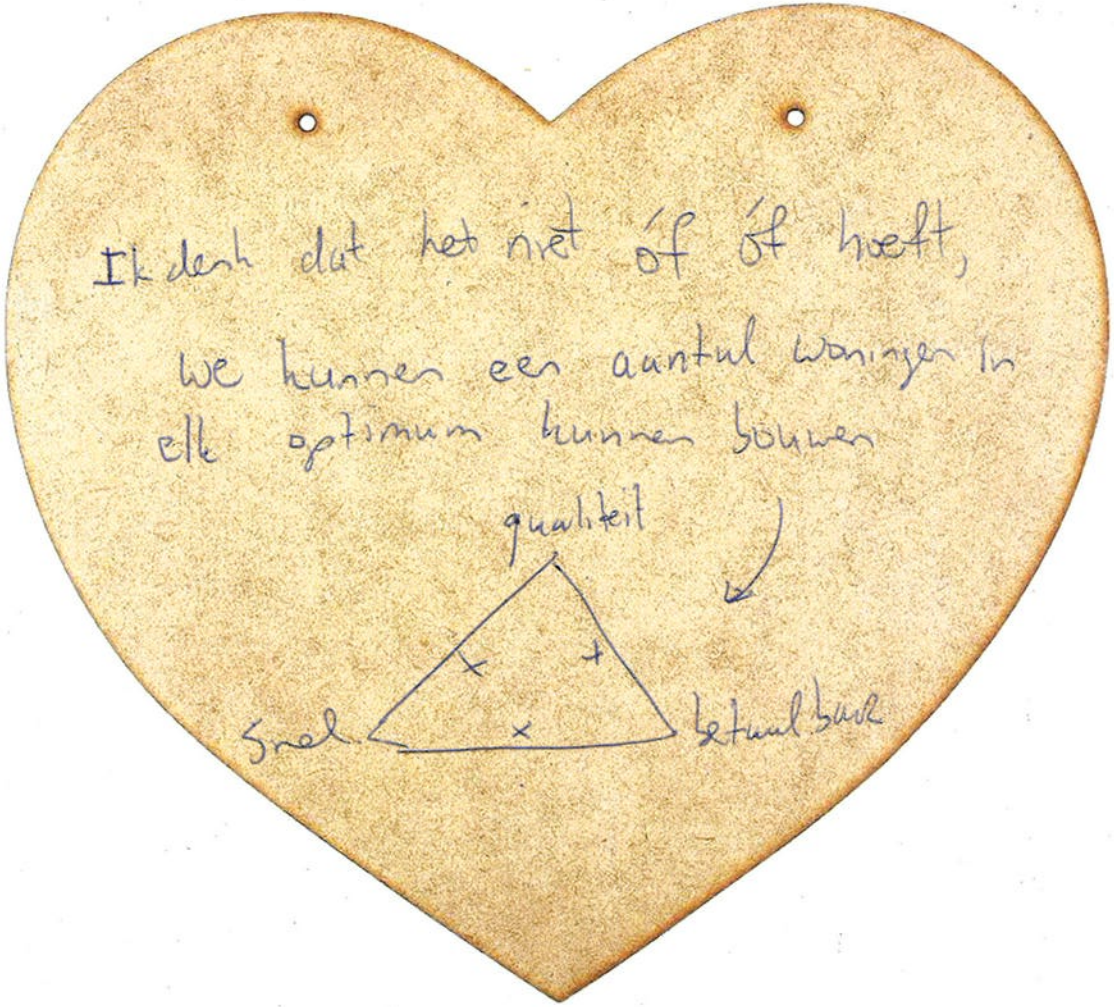

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



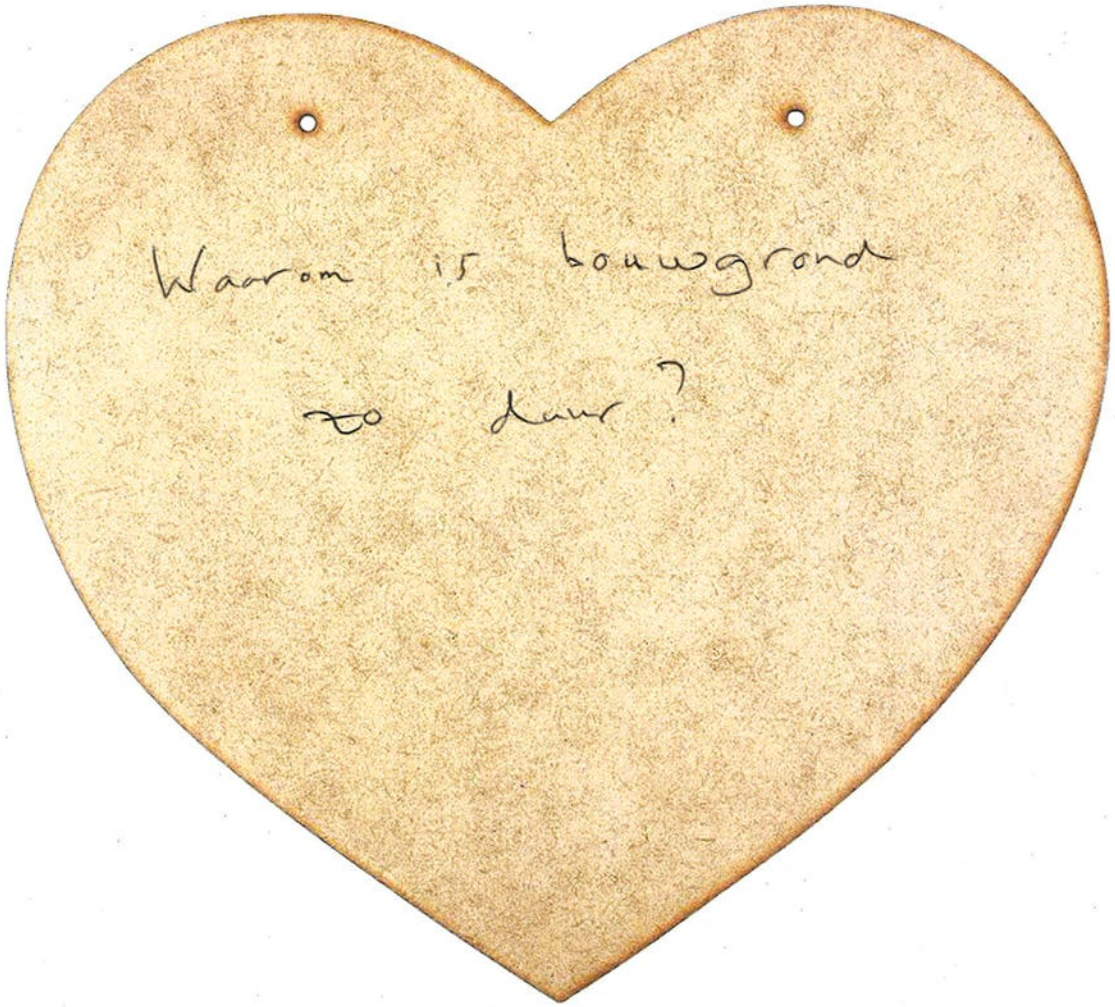

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [ ] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



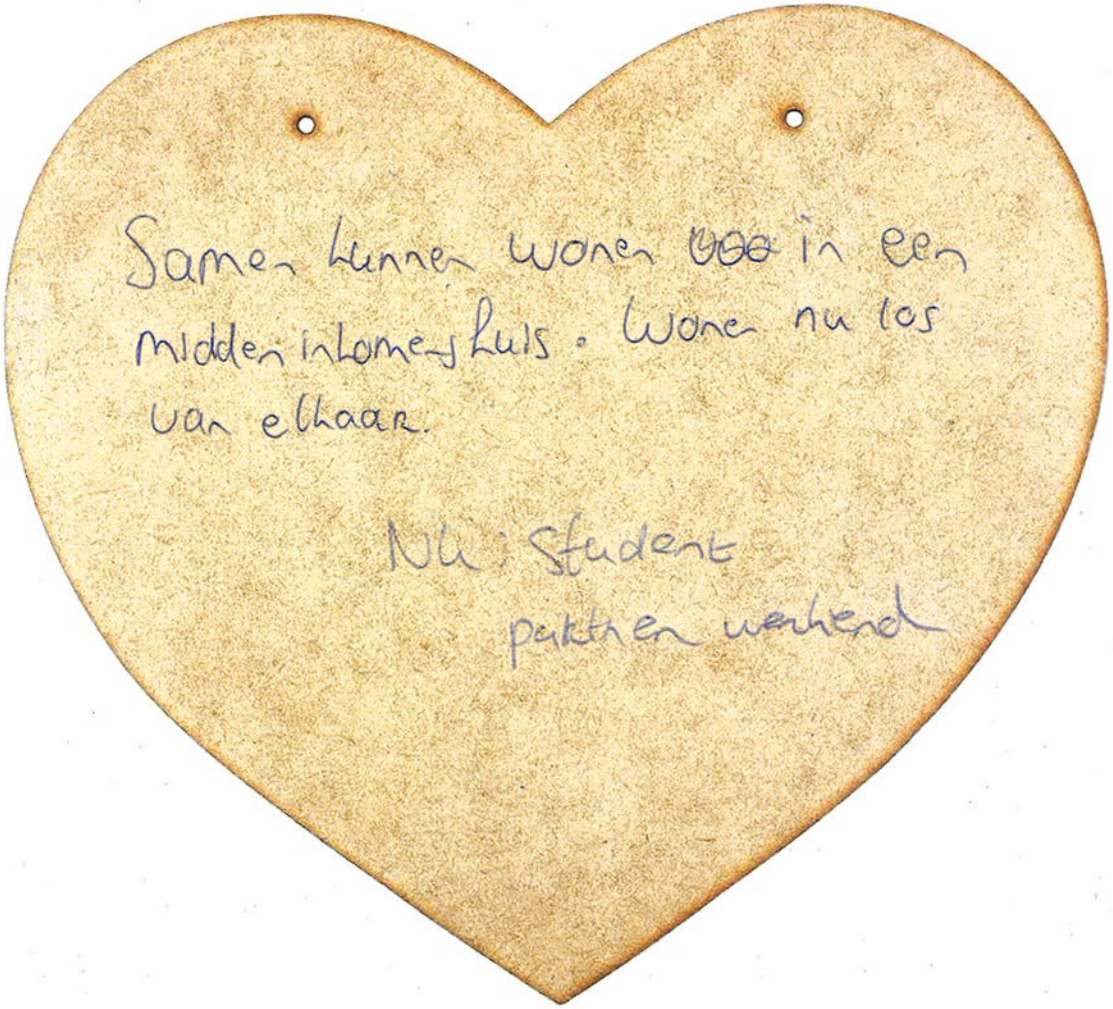

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



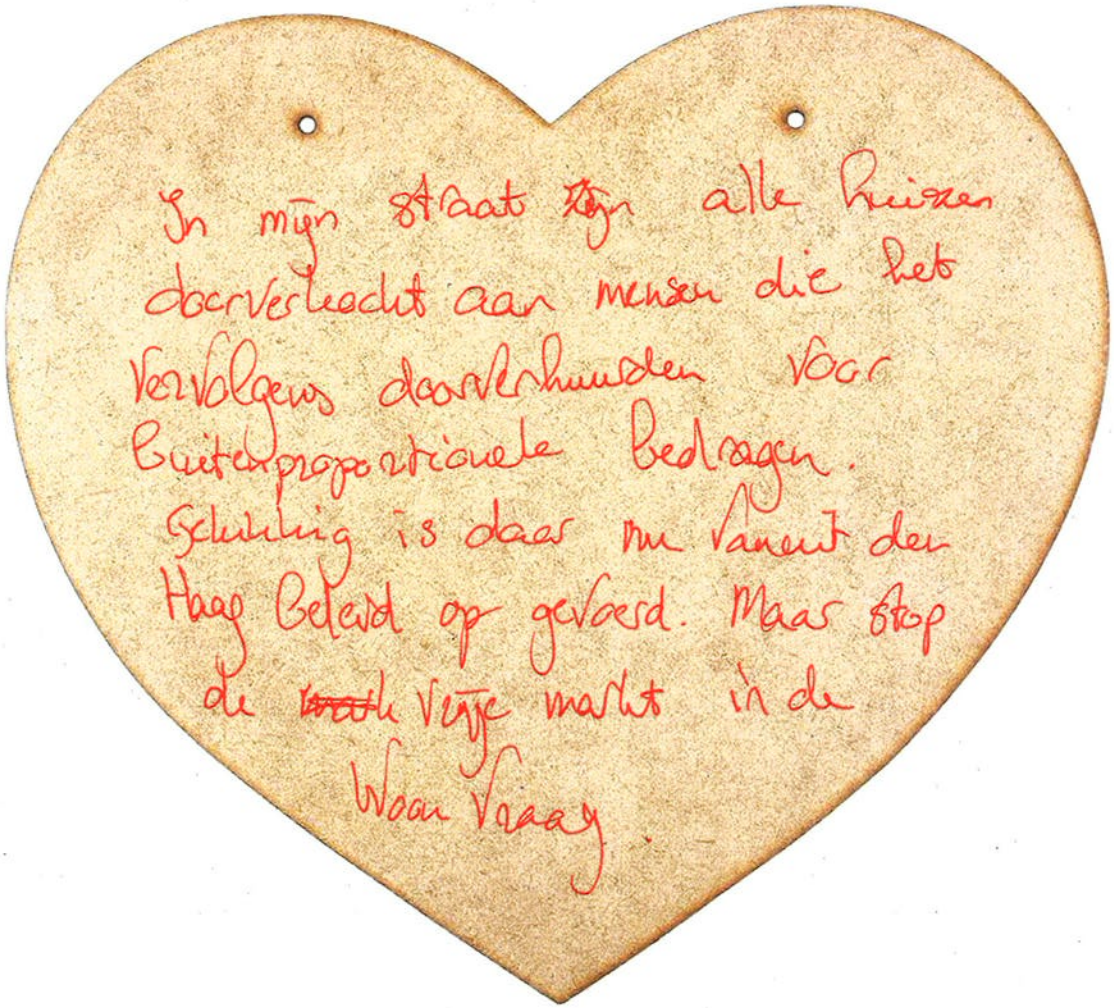

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



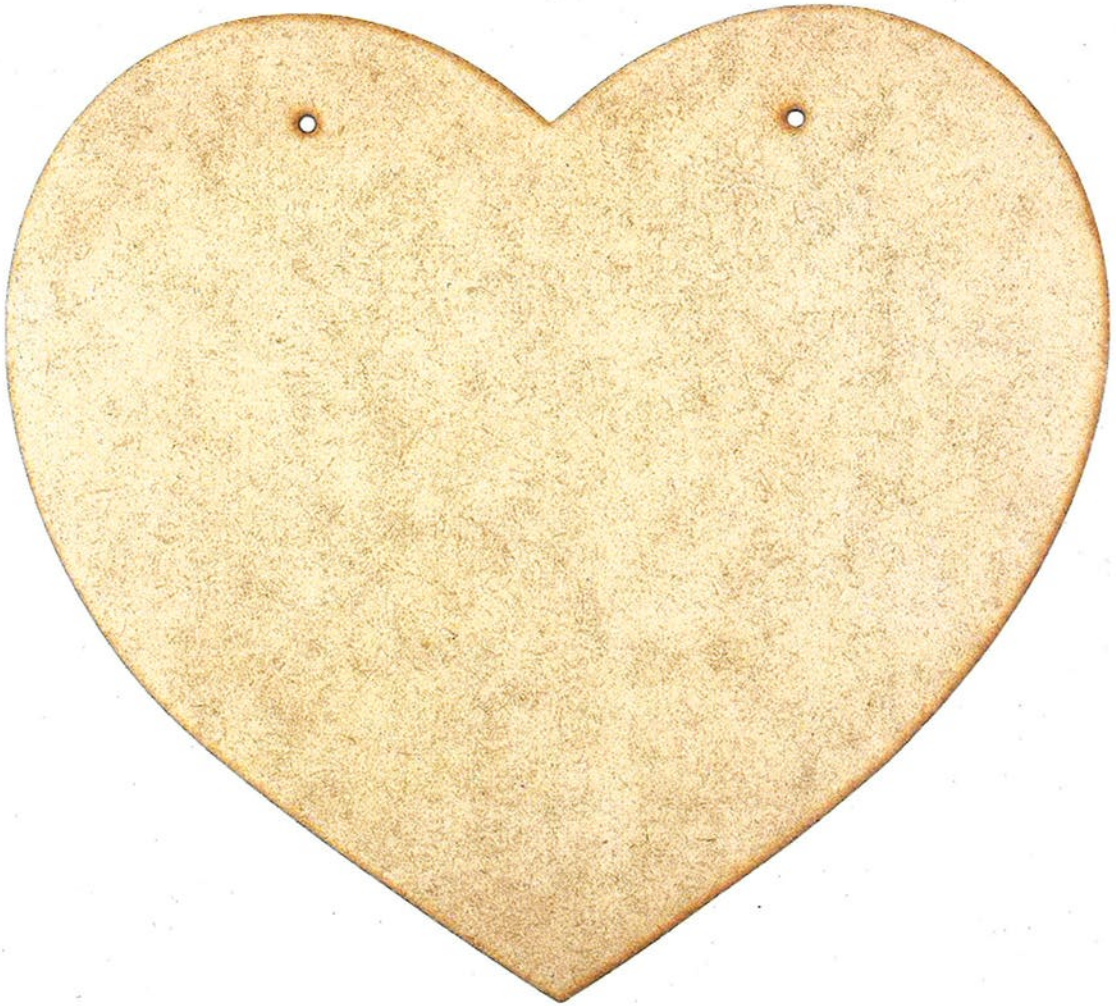

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



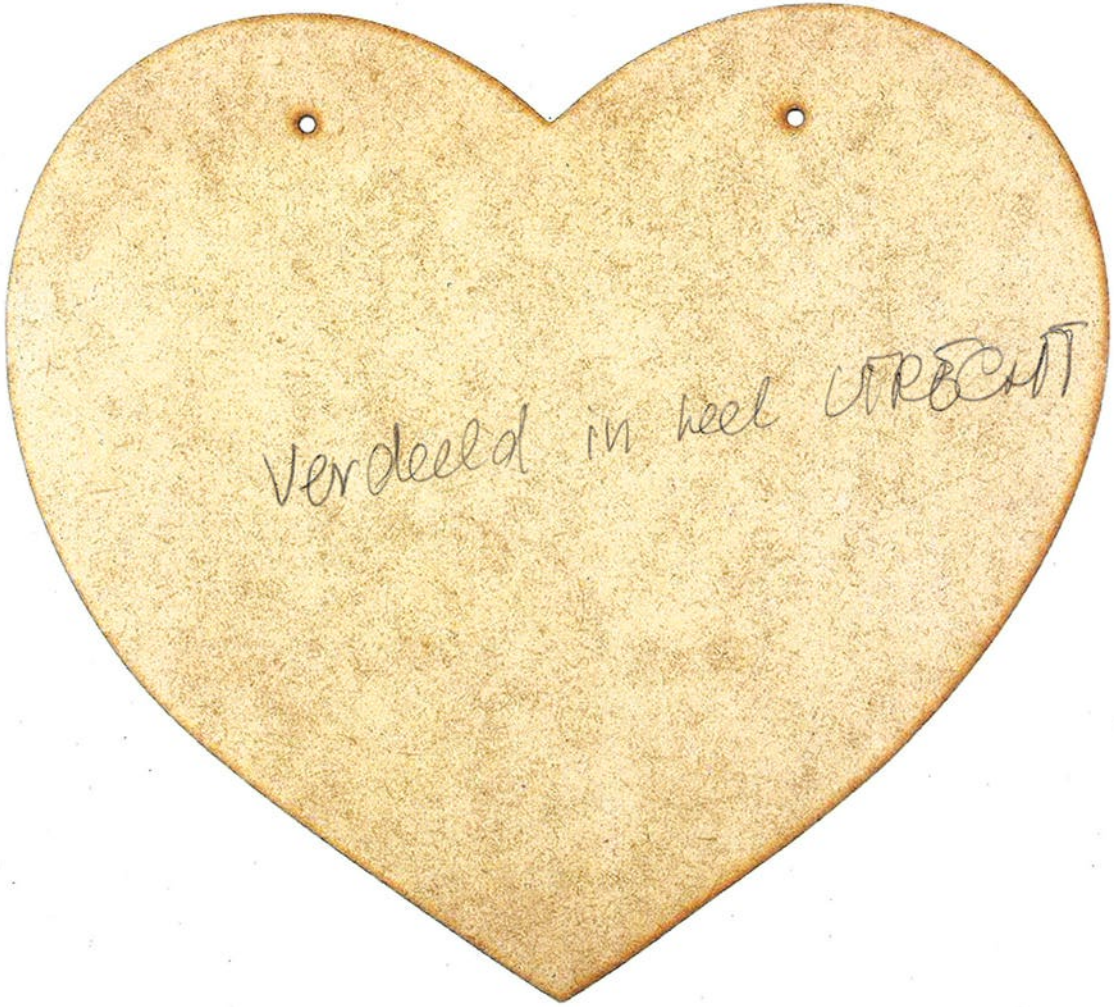
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ▨ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



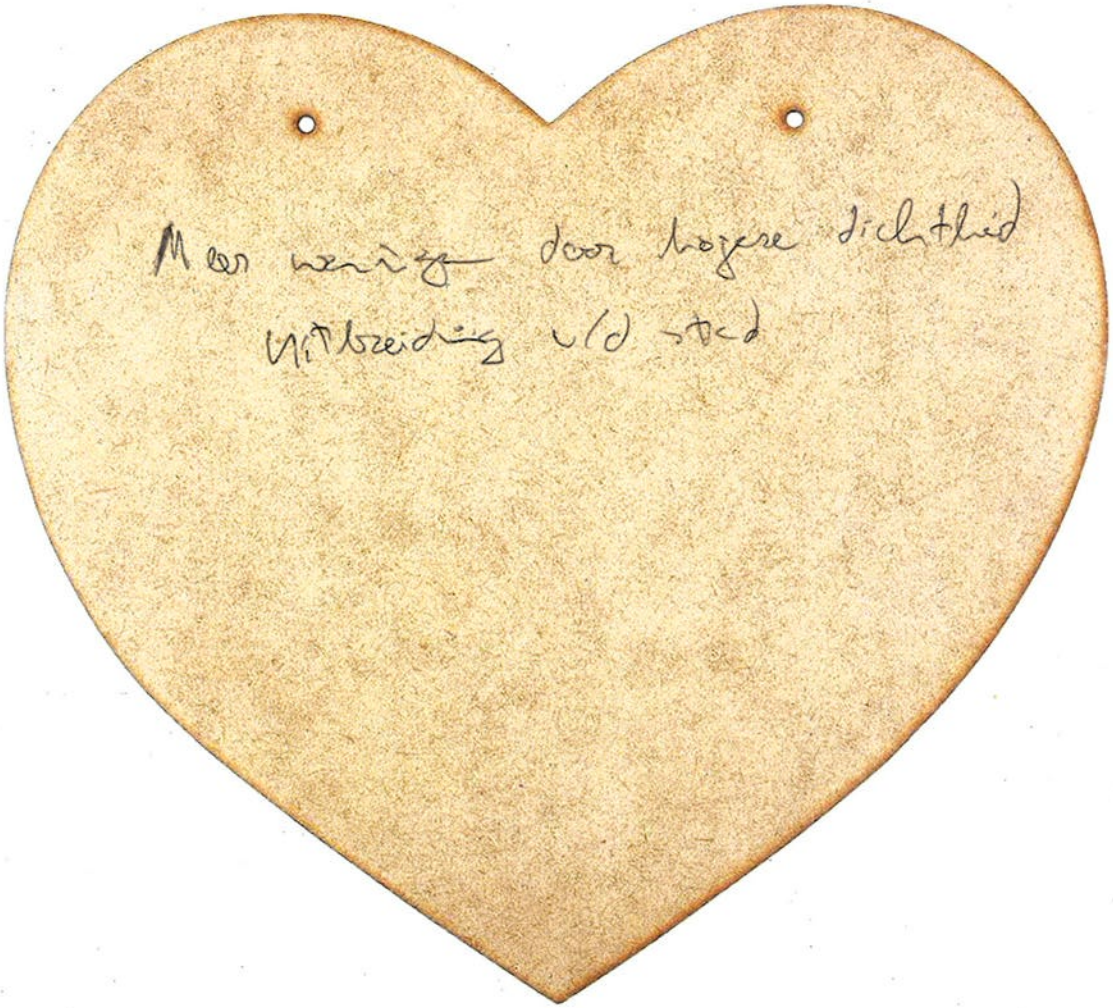

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



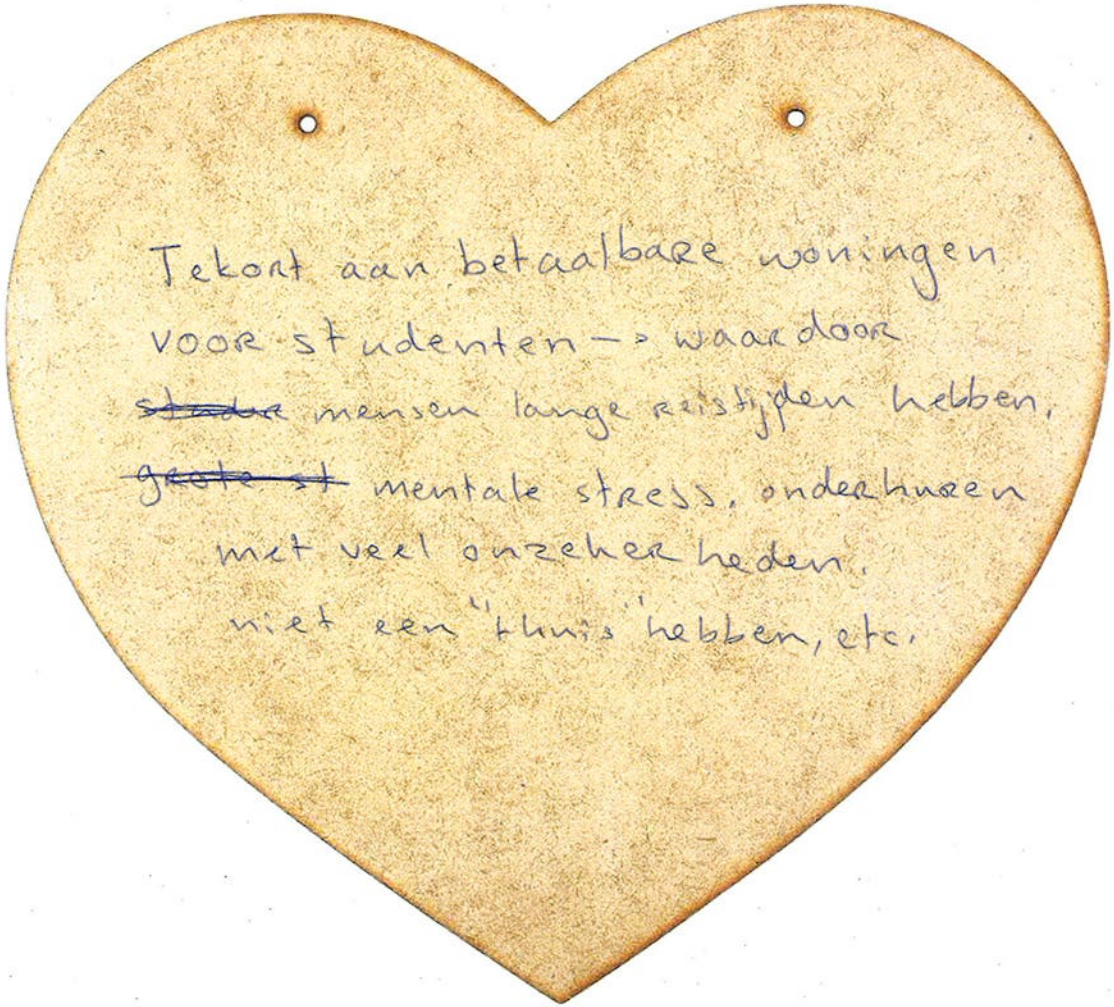

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



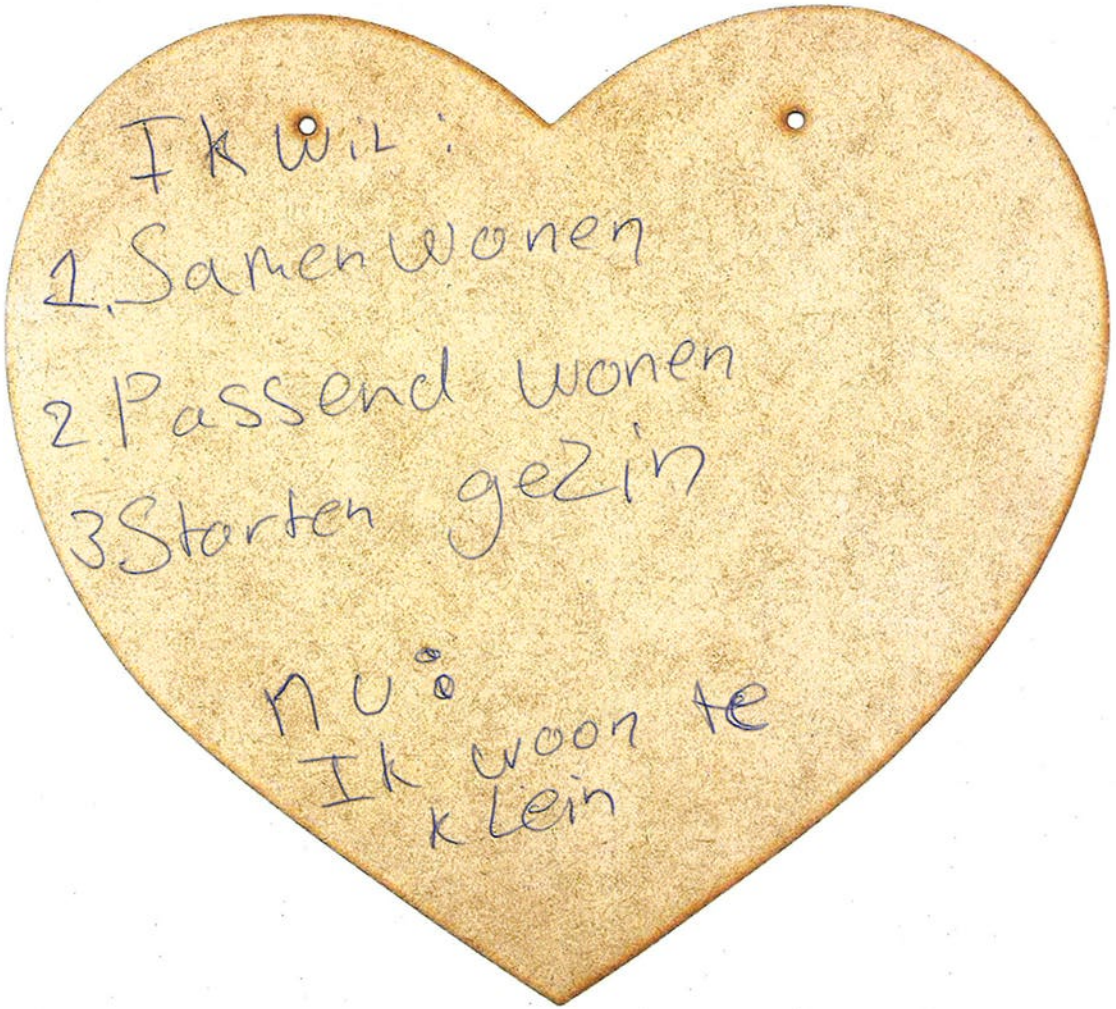

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



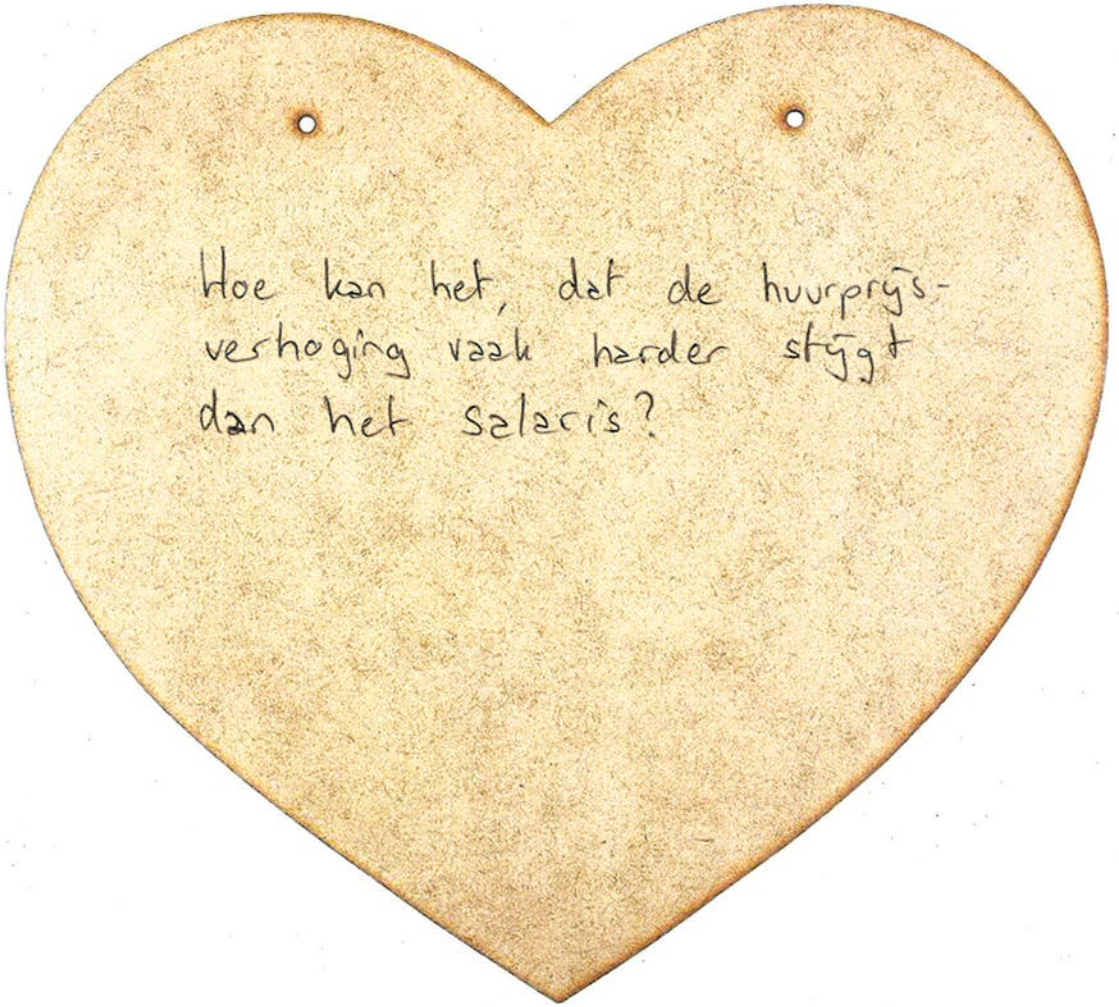

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



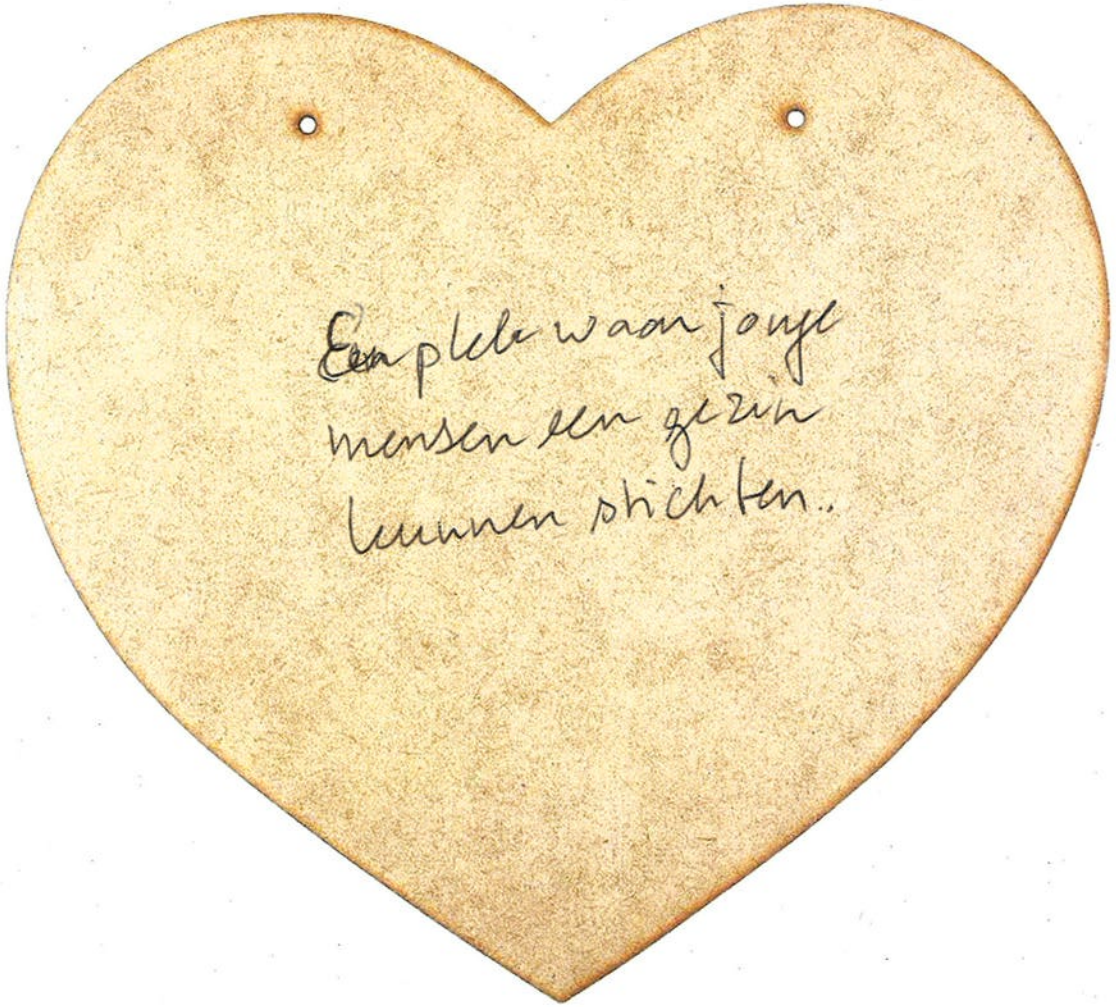

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



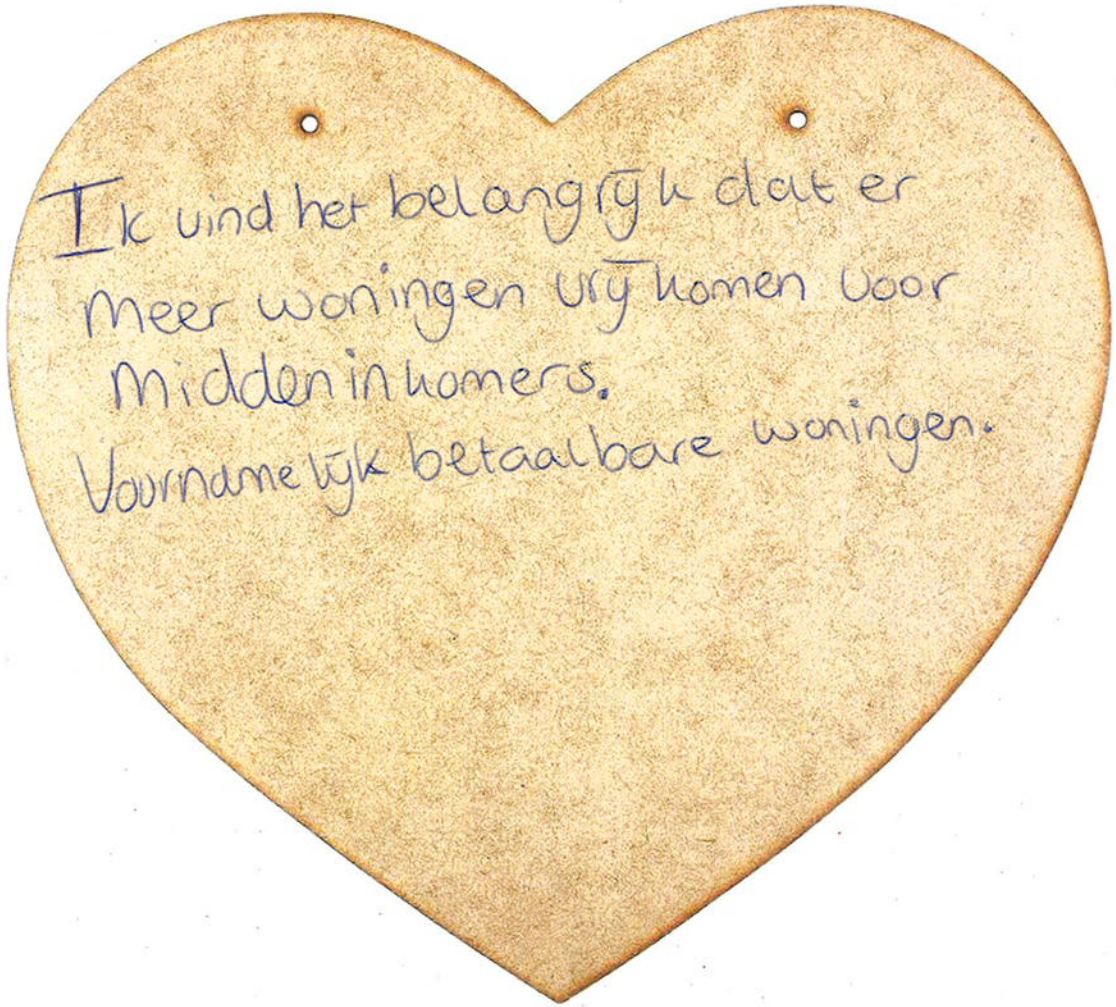

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



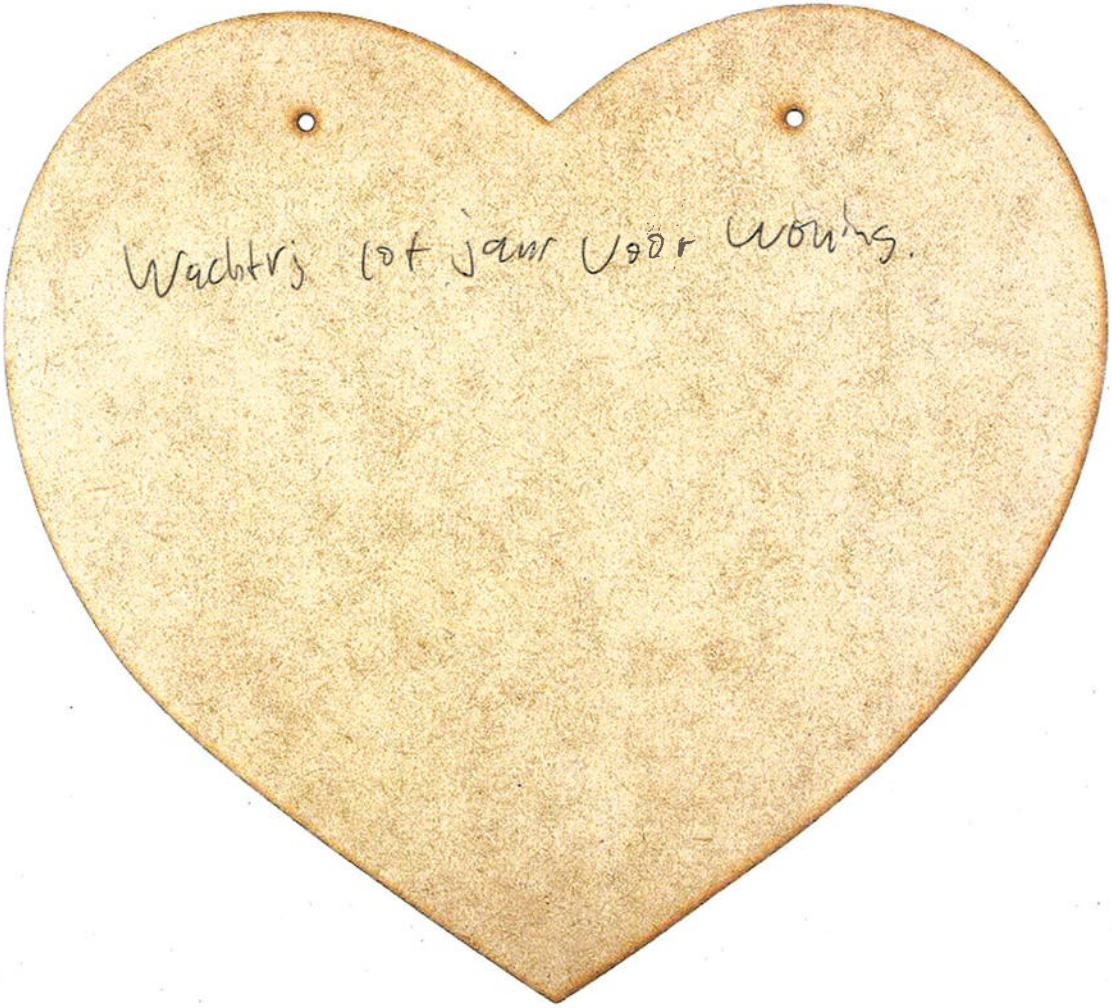

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



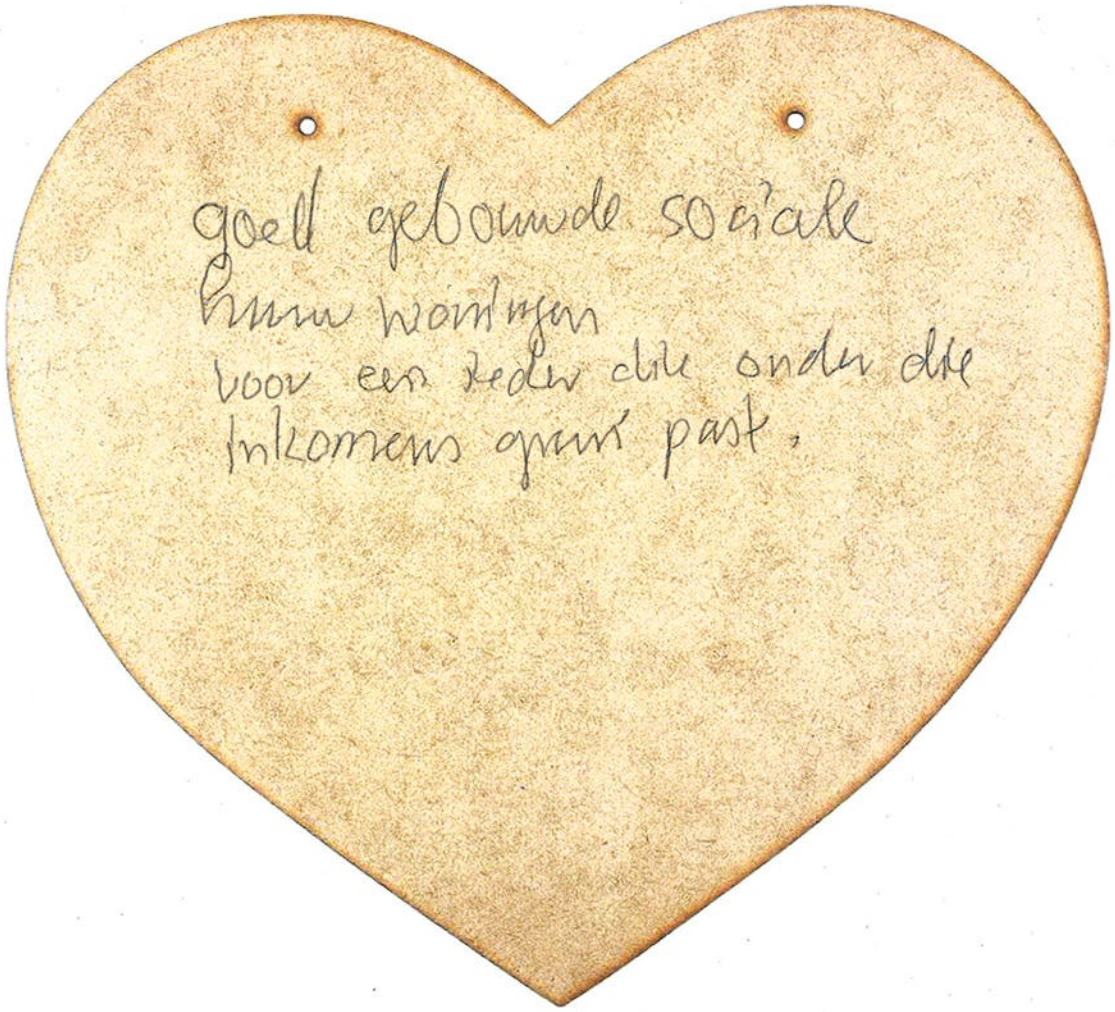

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



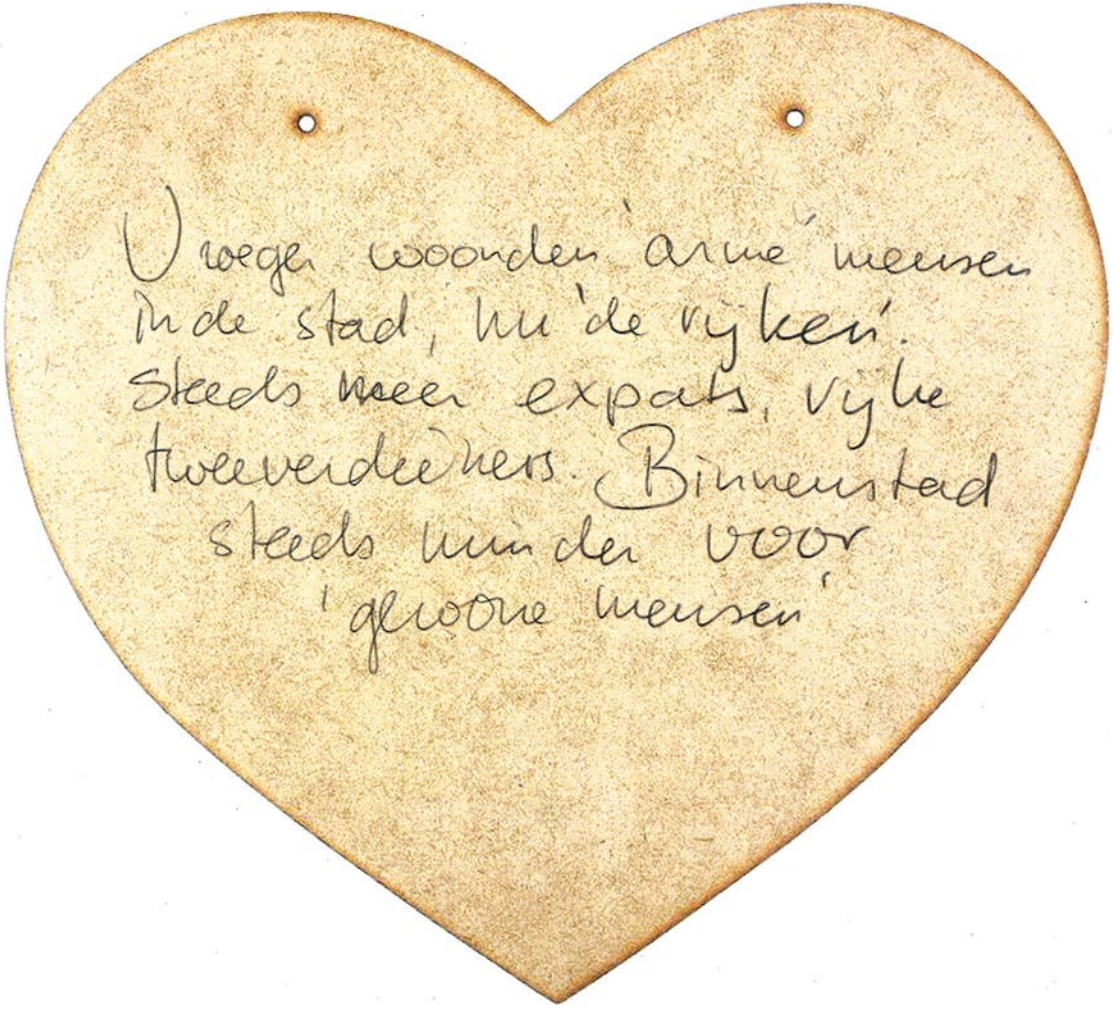

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



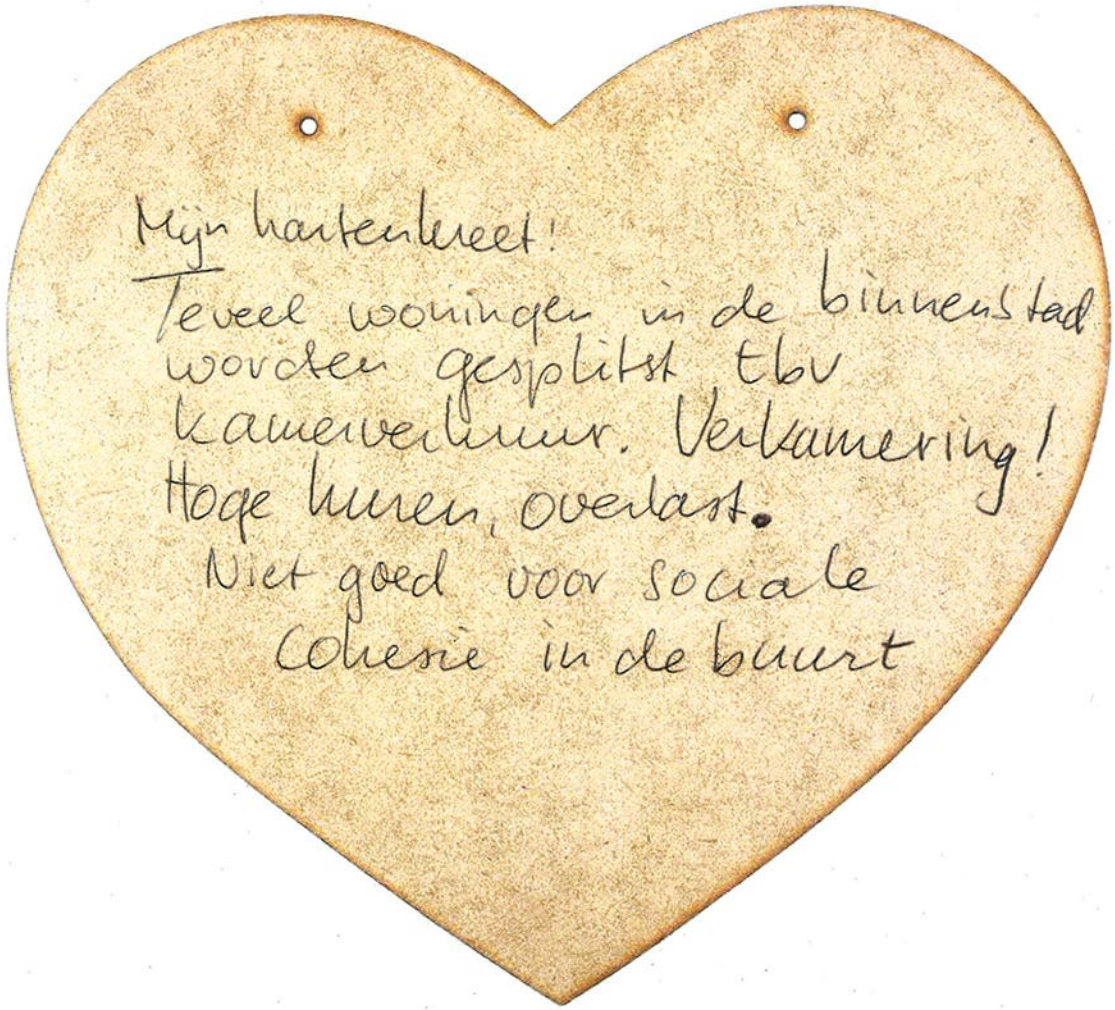

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



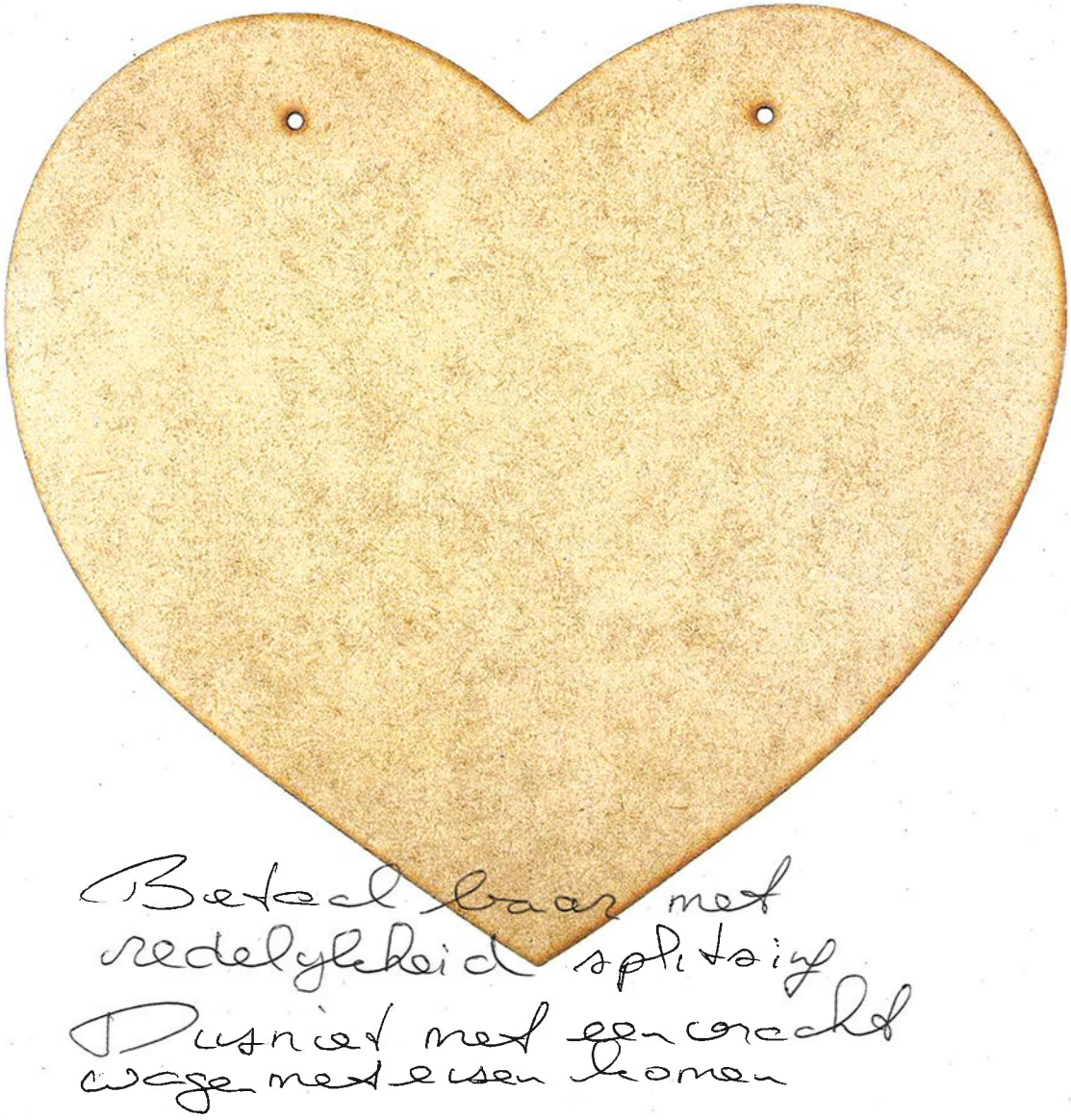

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



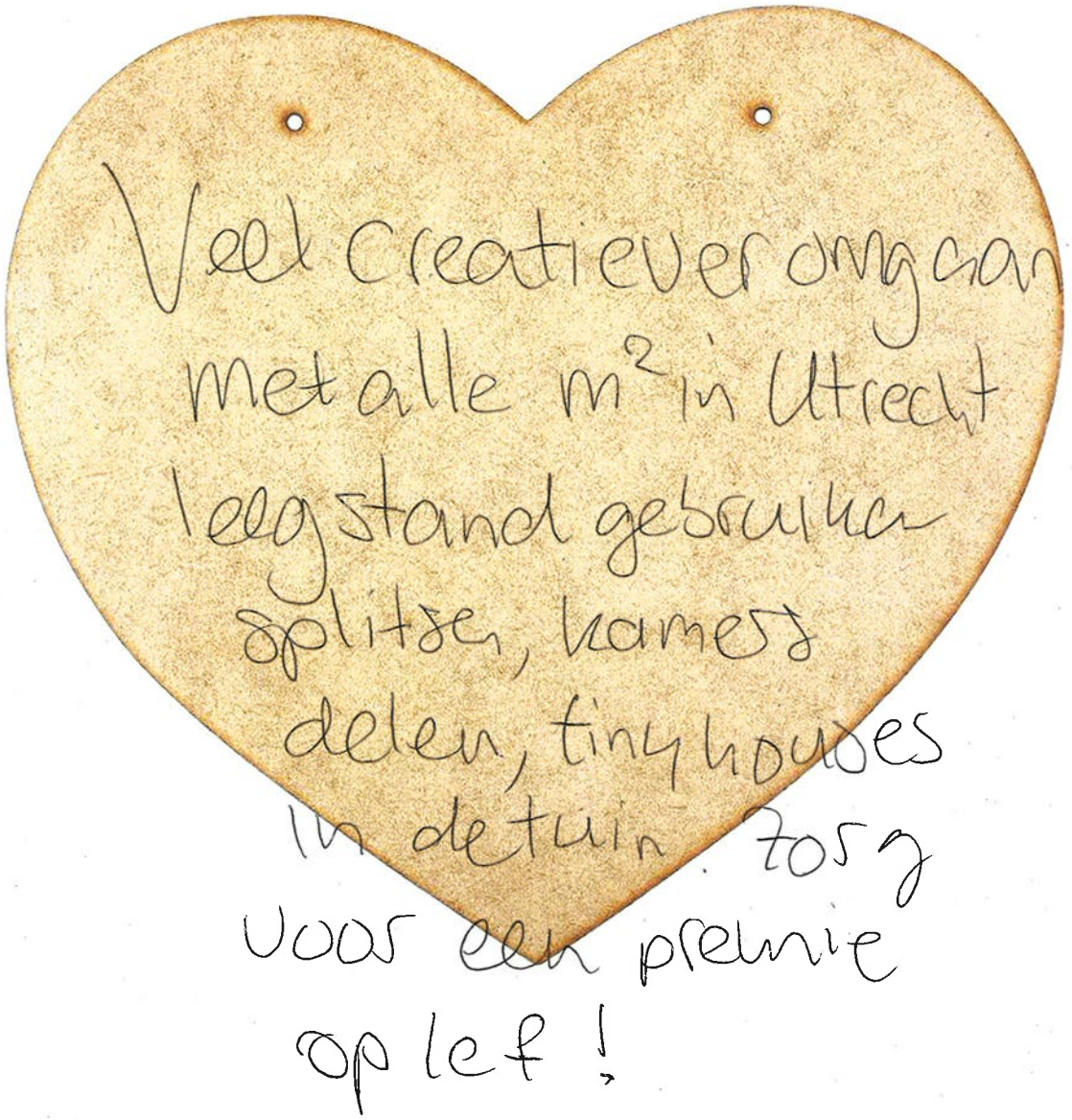

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ◙ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



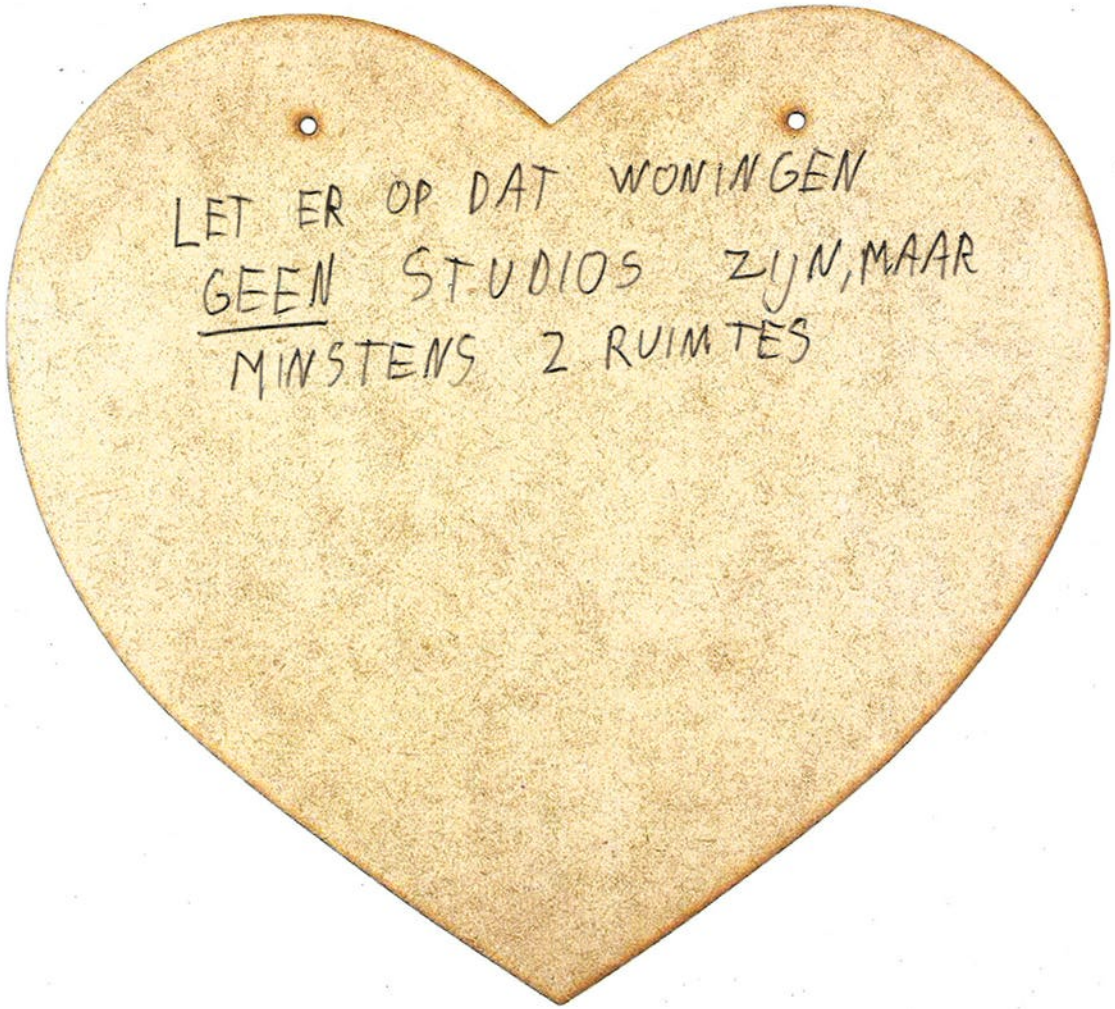

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen ~~door splitsing~~
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



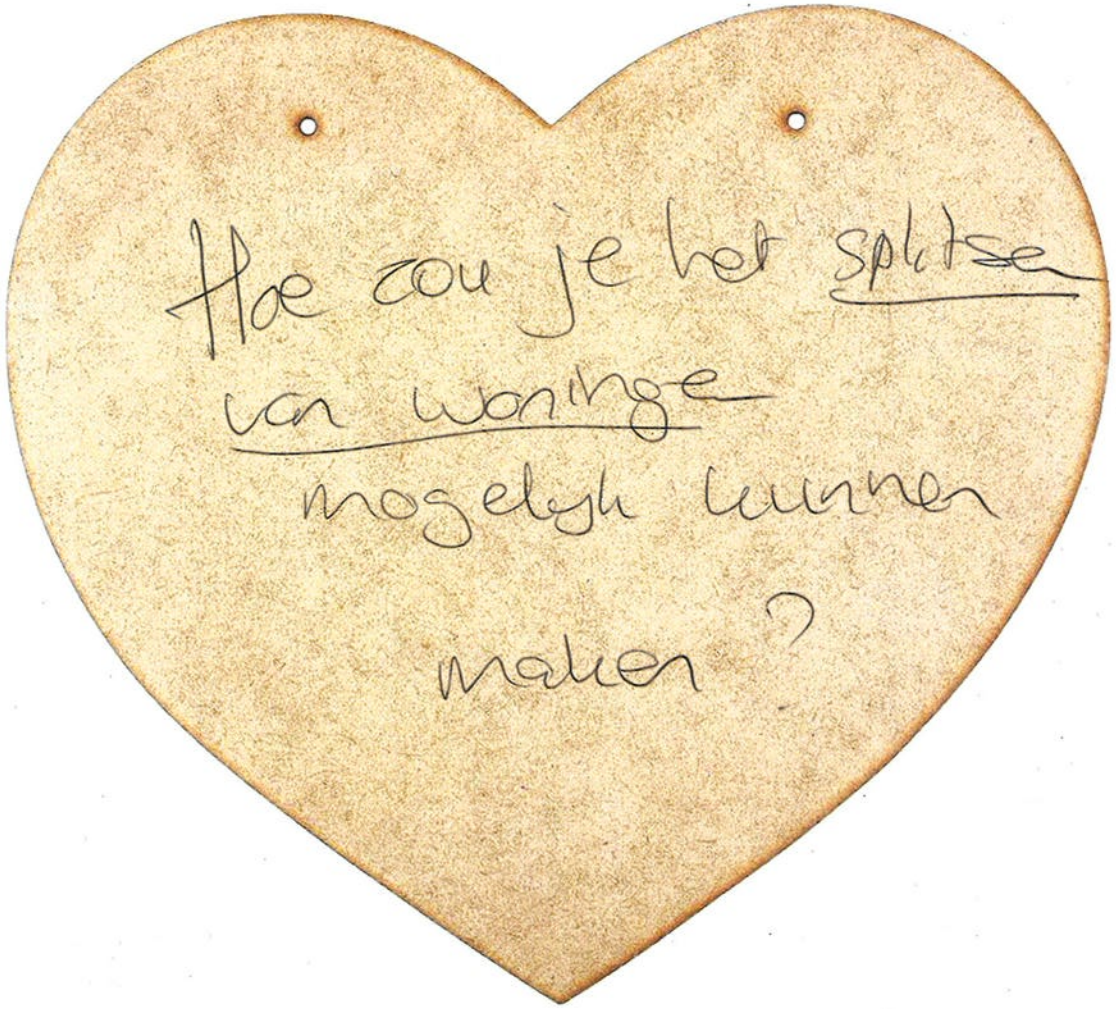

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



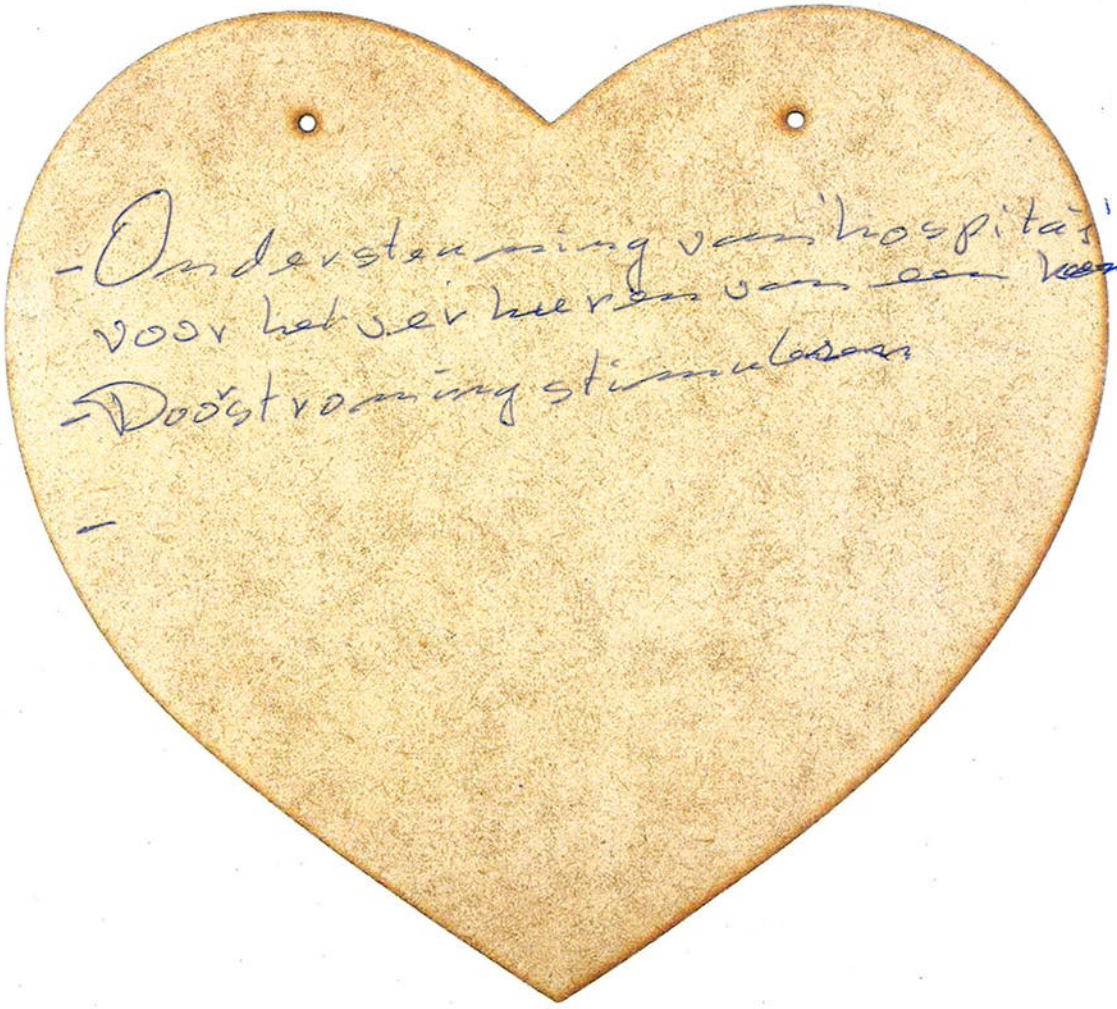

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



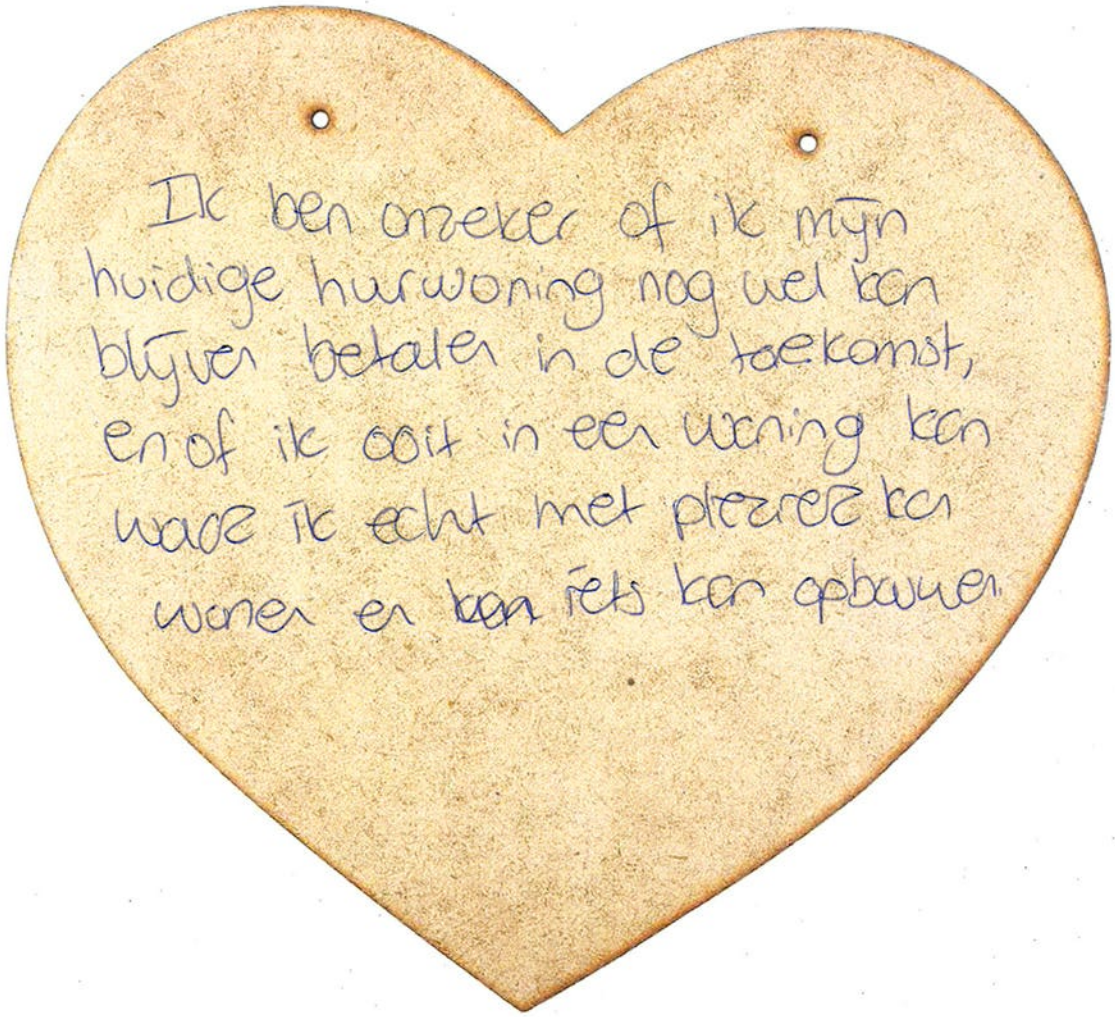

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



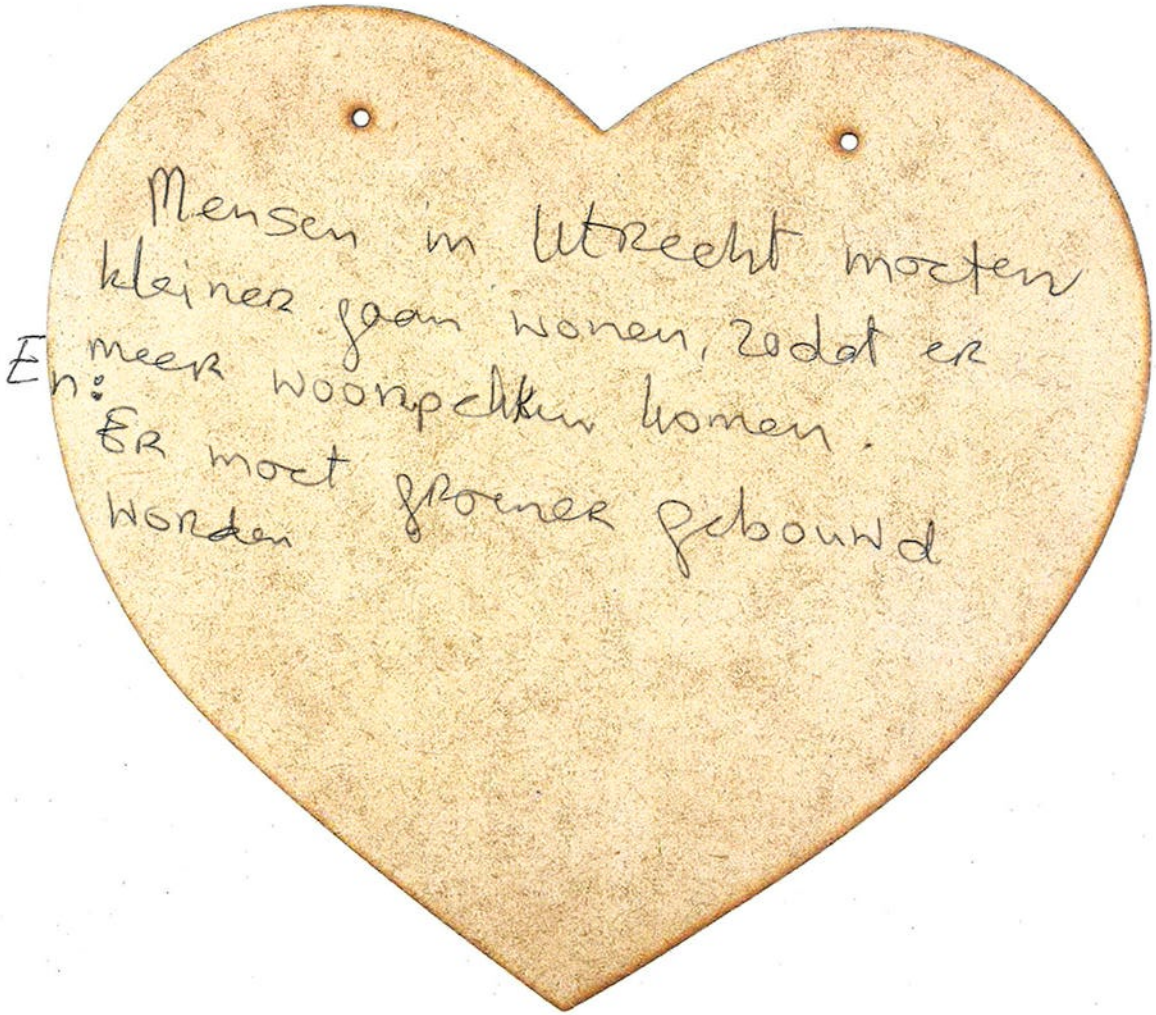

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



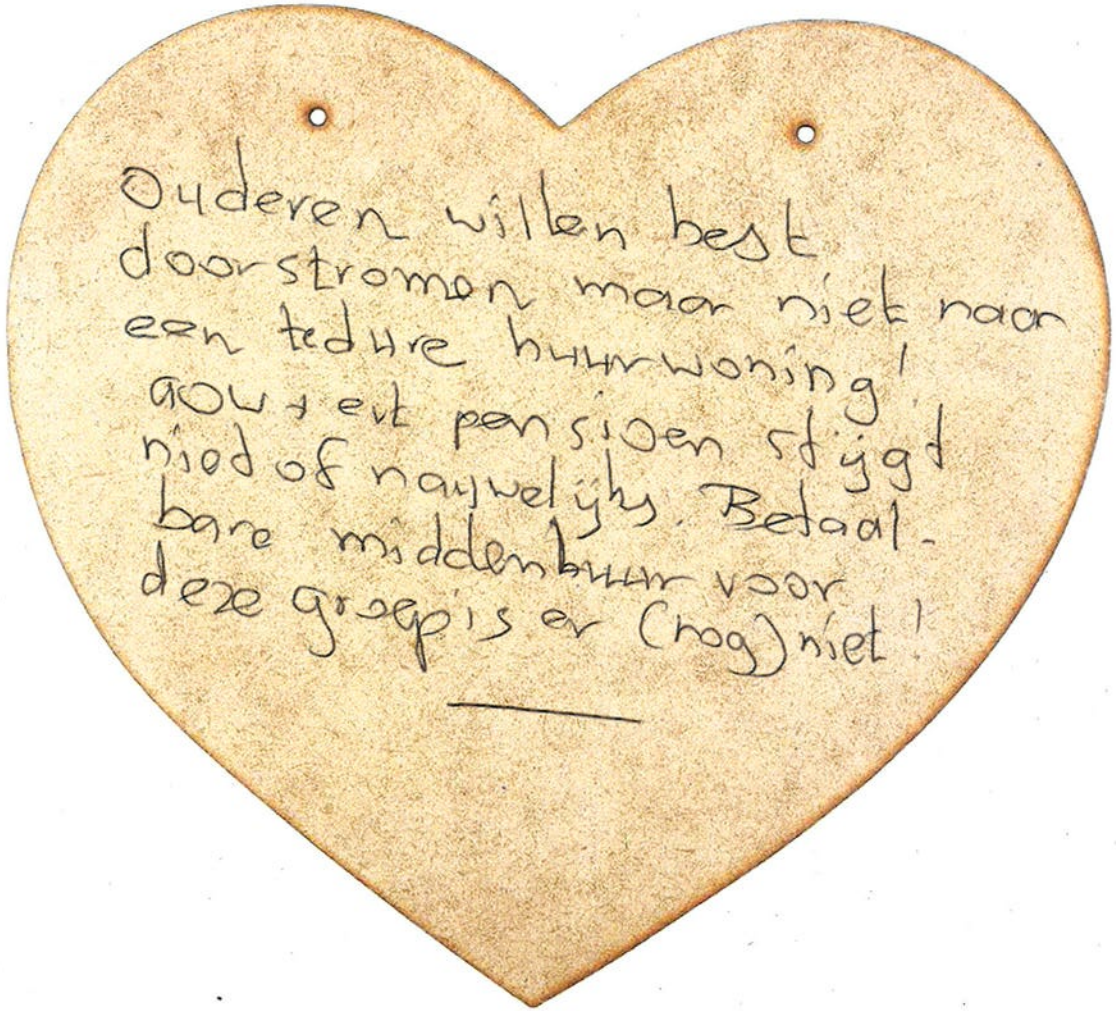

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

betaalbaarheid
middeninkomens
doorstroming

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht

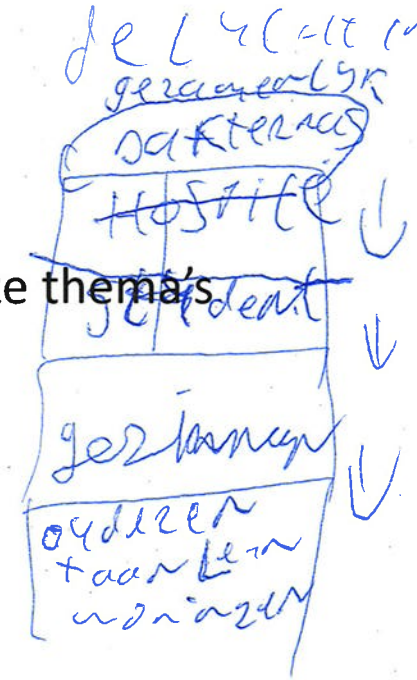



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's



# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



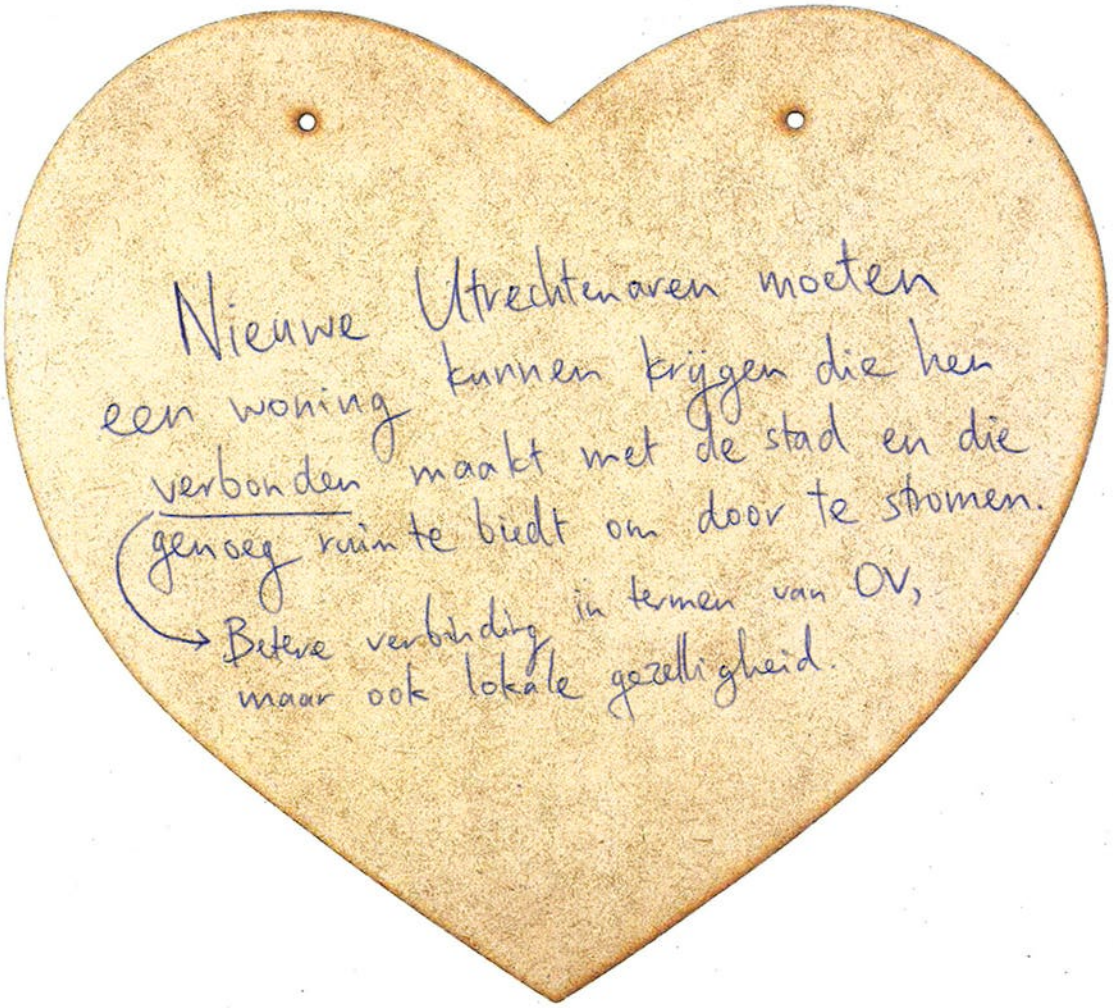

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



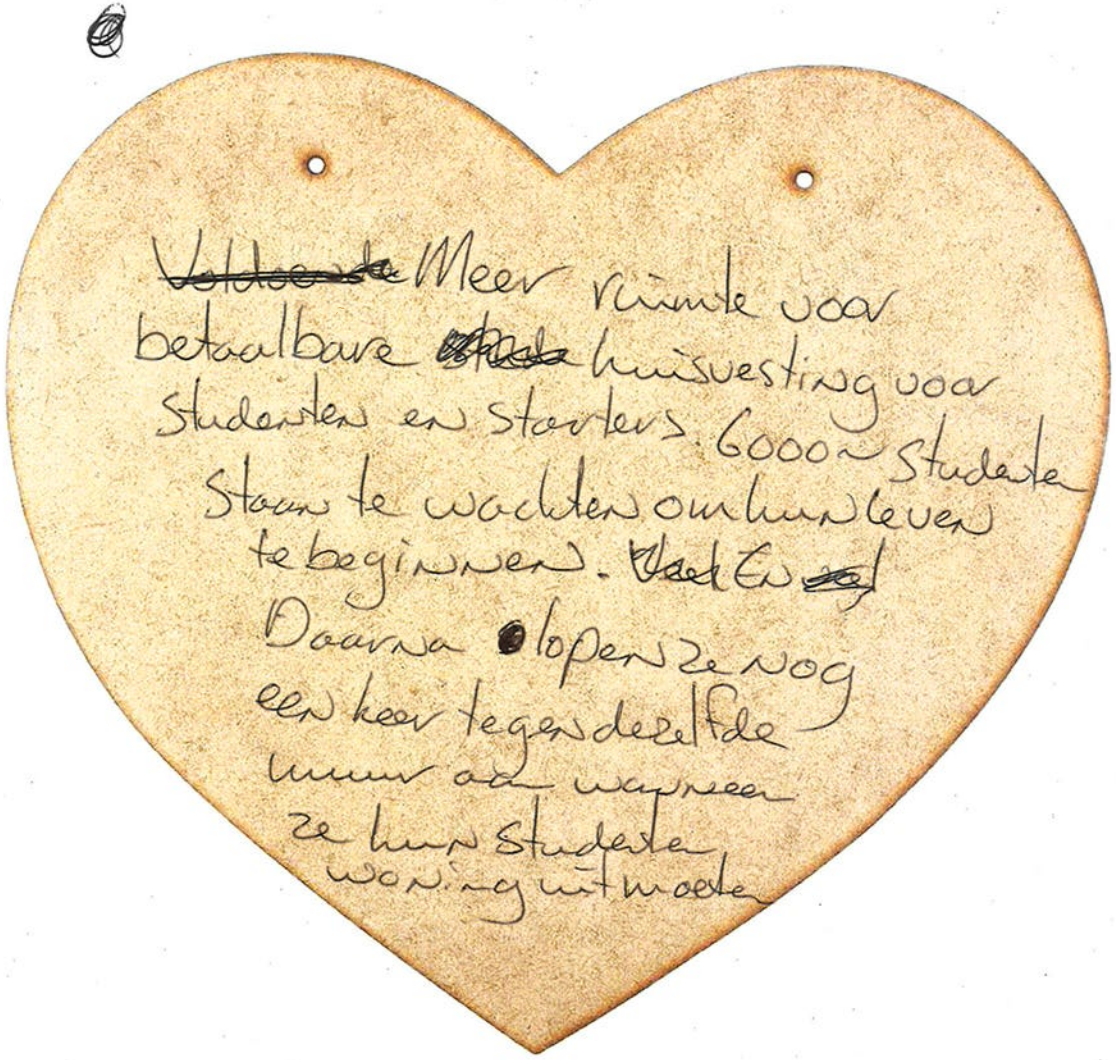

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



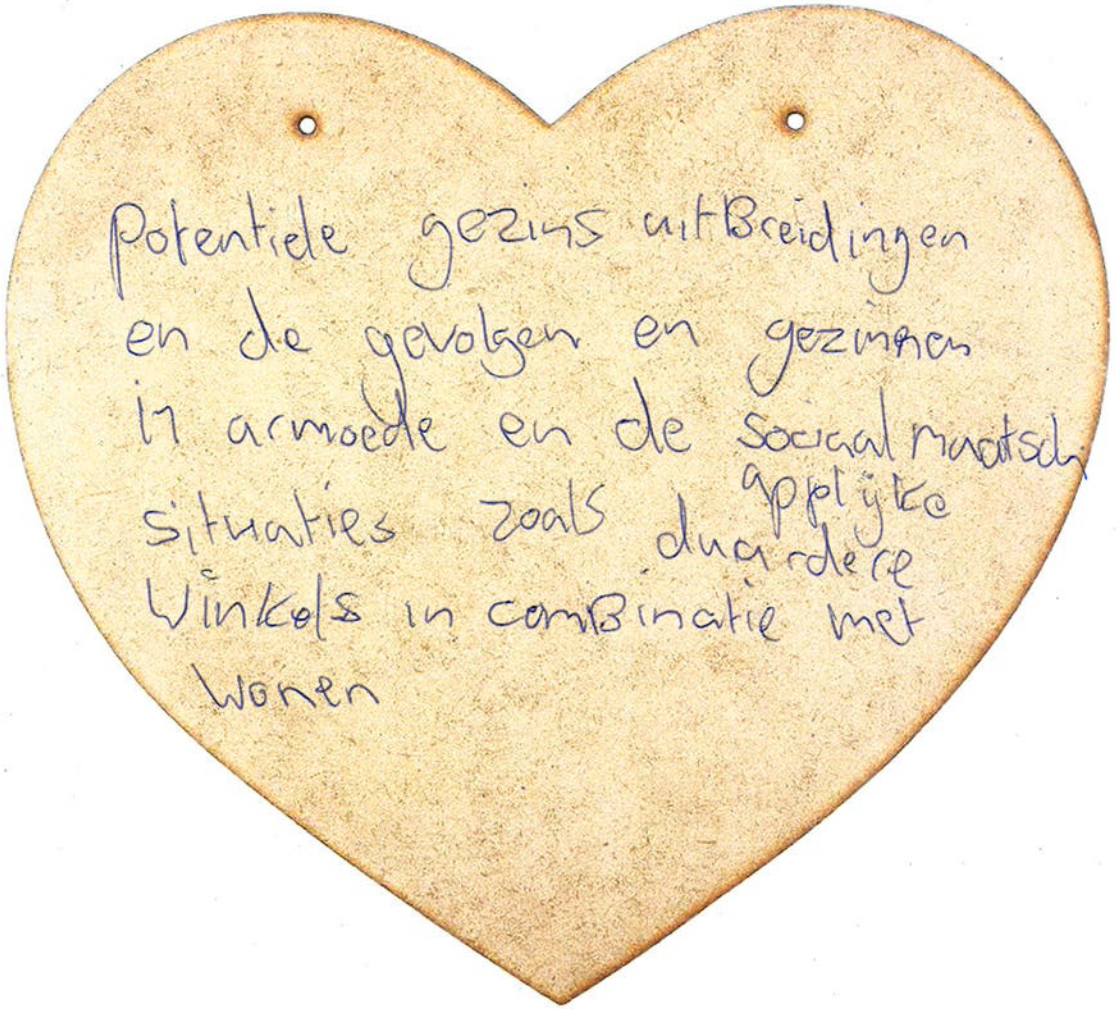

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



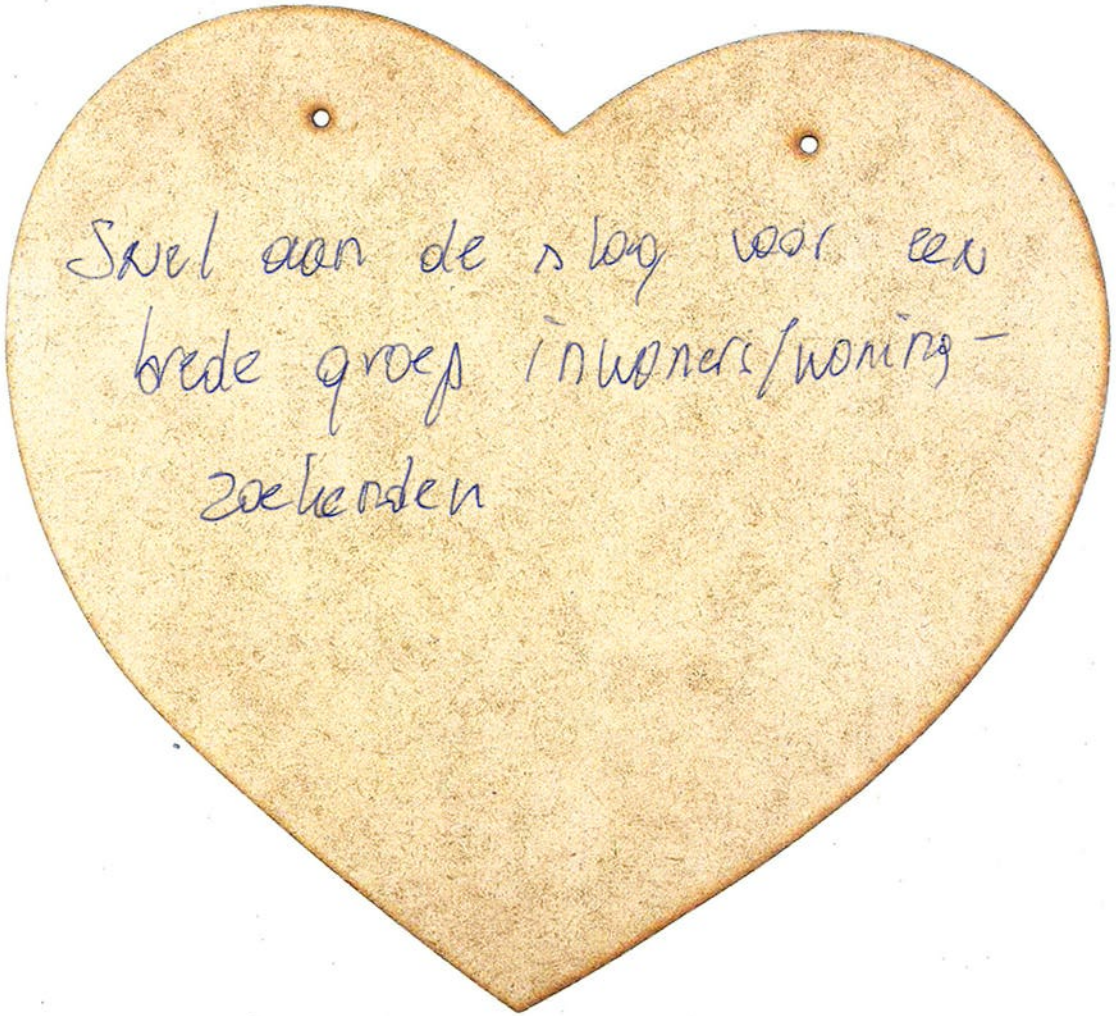

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☑ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



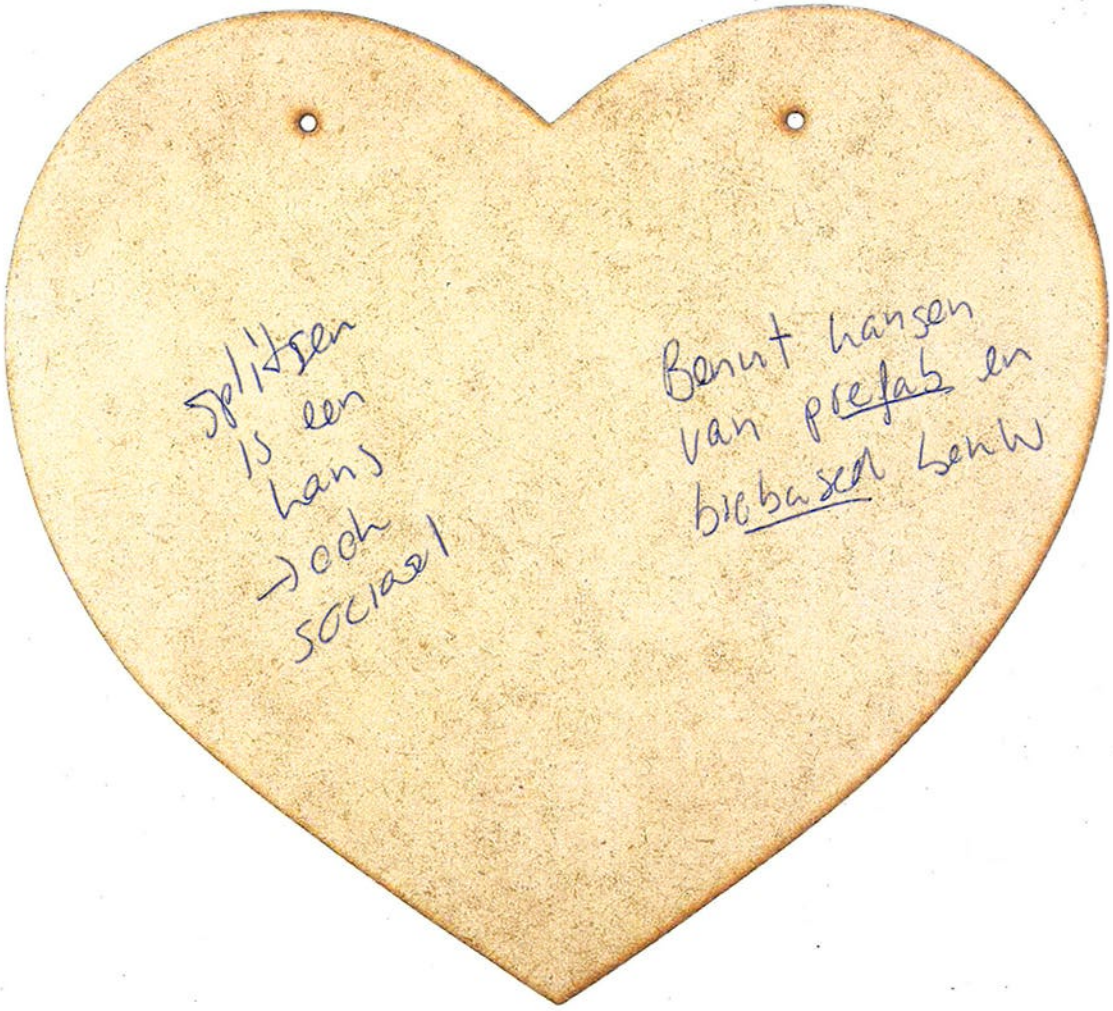

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [x] Een plek voor middeninkomens
- [x] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



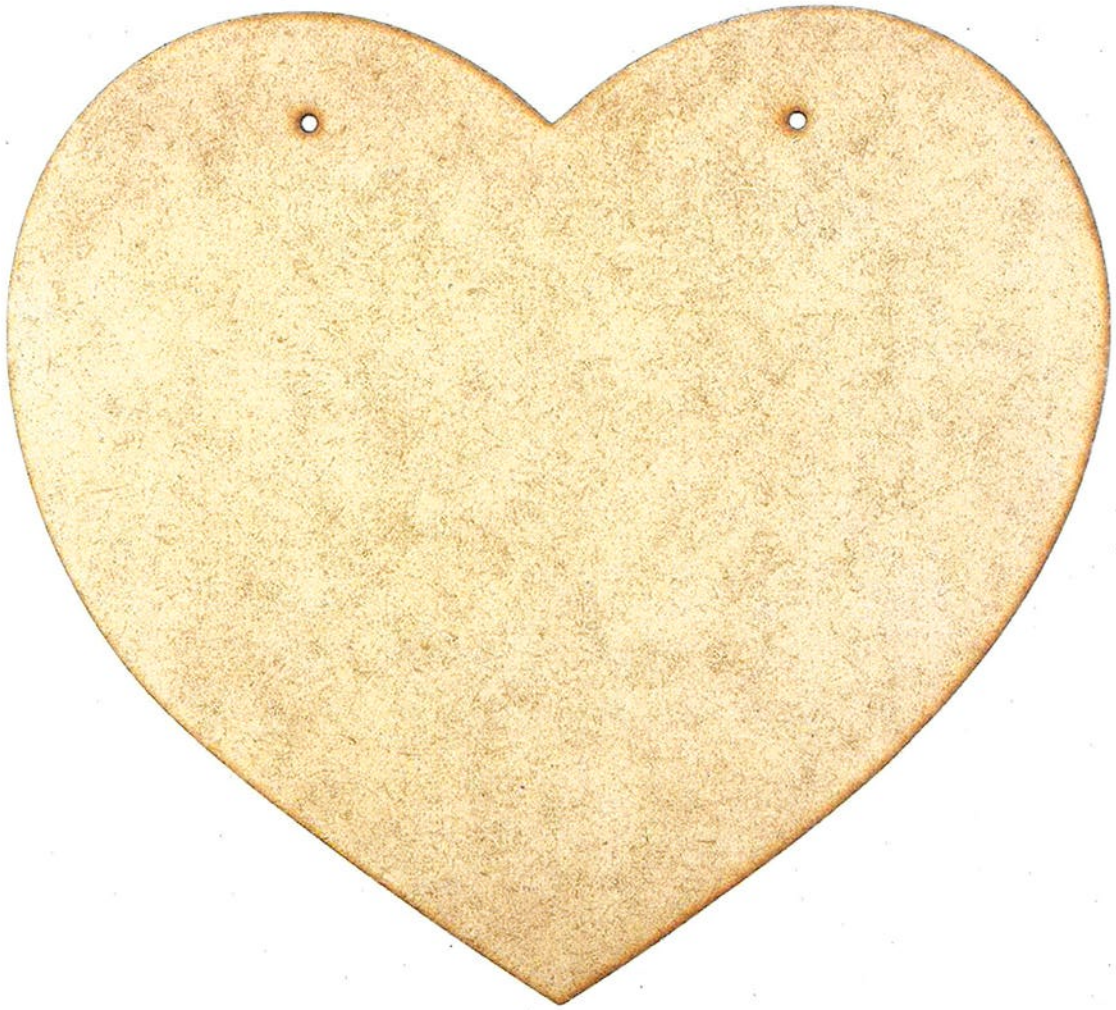

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



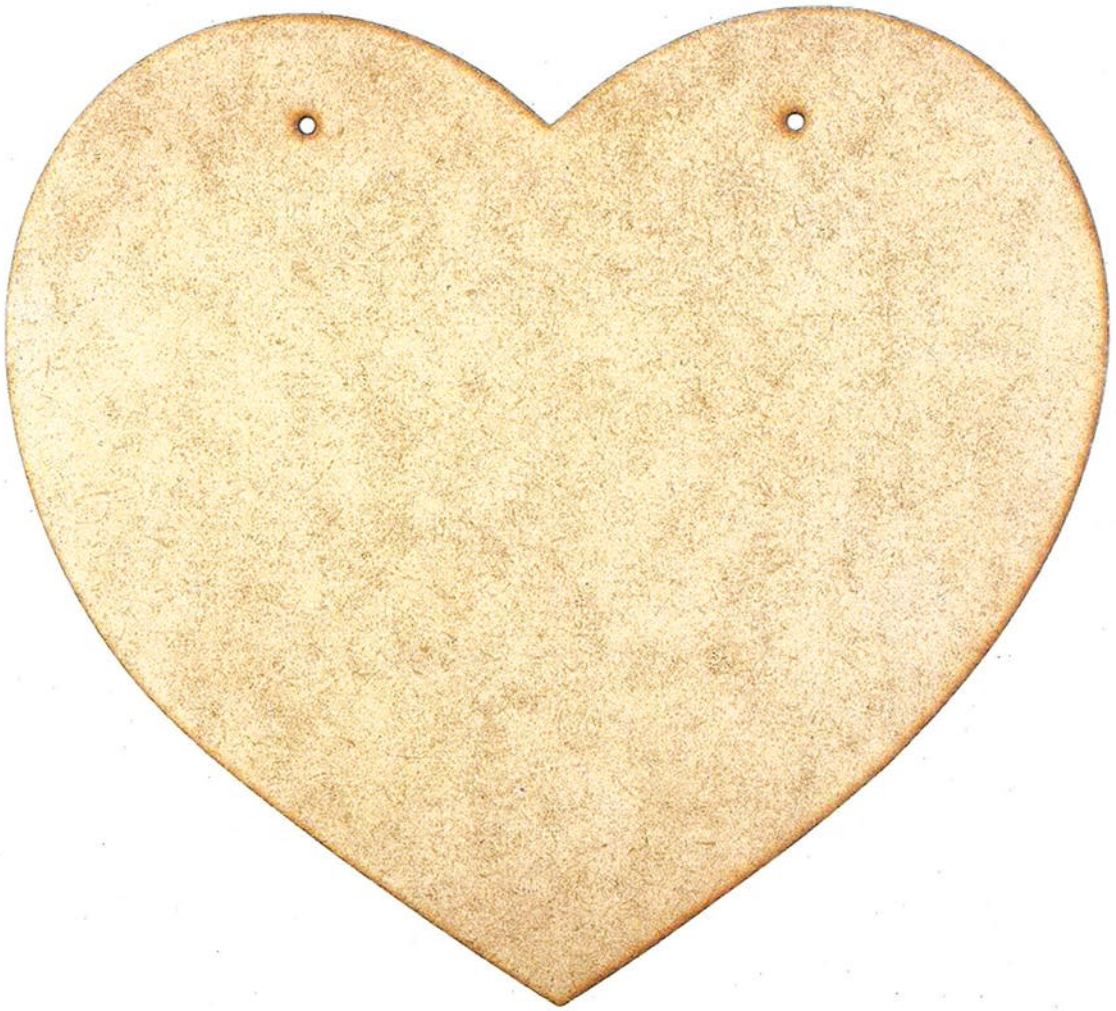

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



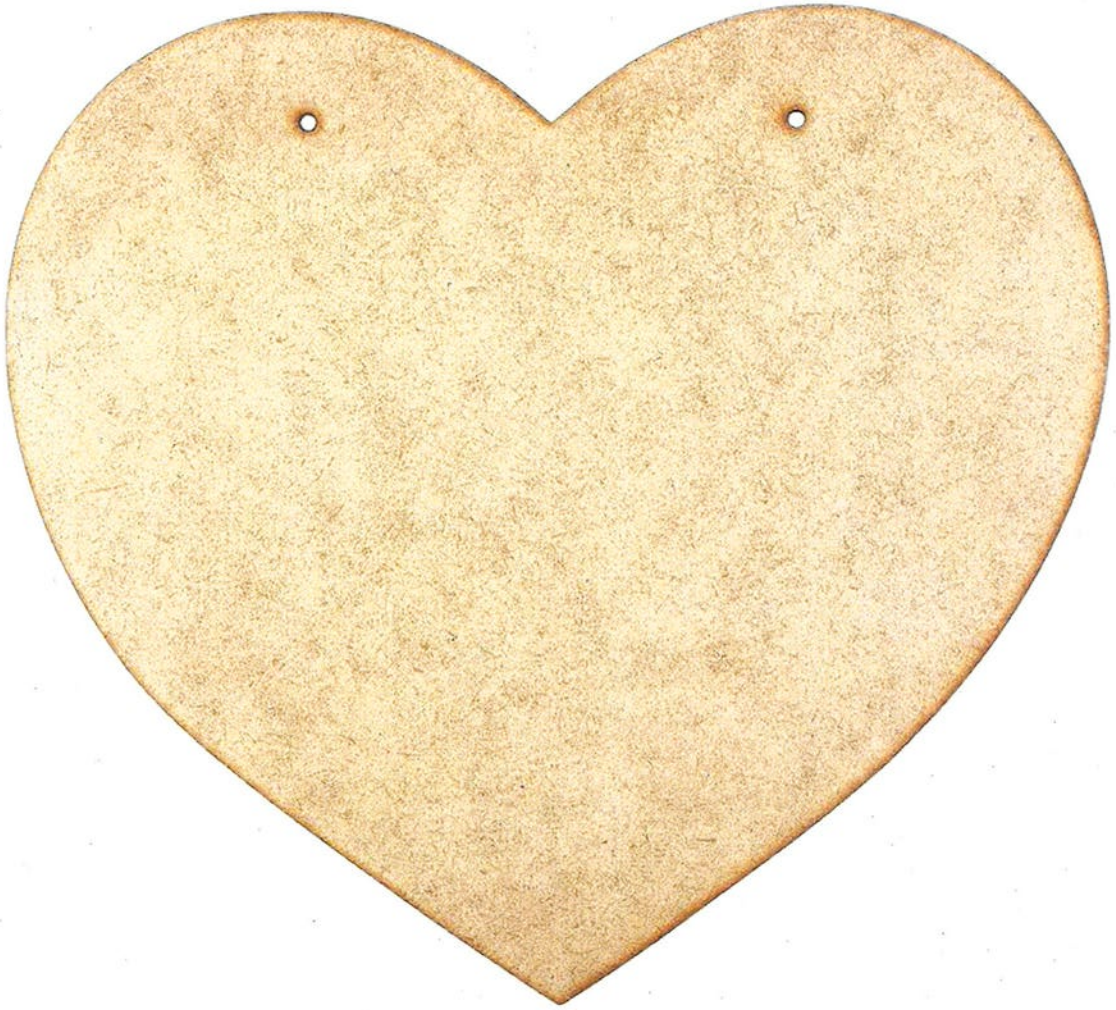

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

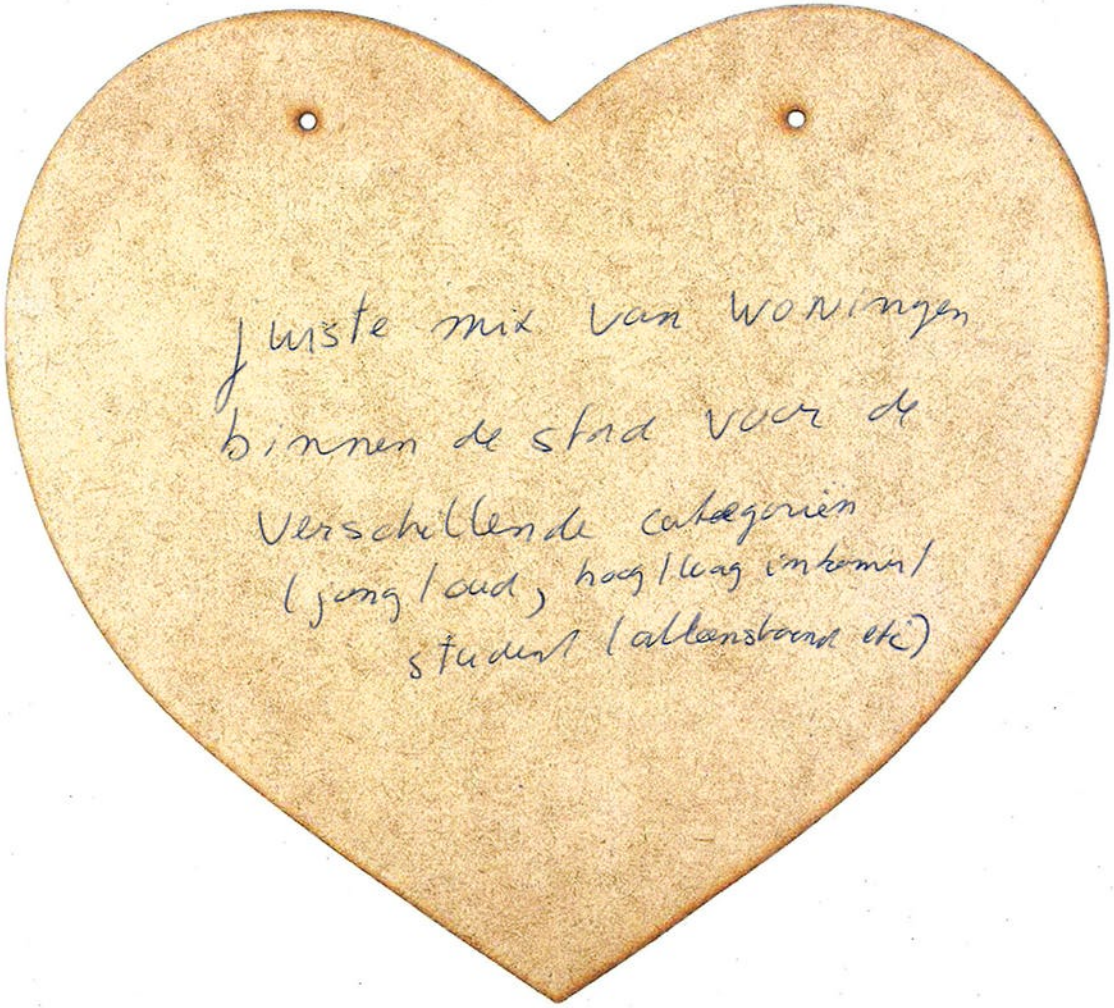
- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [x] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [x] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [x] Doorstroming
- [x] Wakantiewoningen tot gehele jaar laten bewonen.

of

- [x] Past **niet** binnen deze thema's

Financieel onaantrekkelijk worden op
't Adres

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



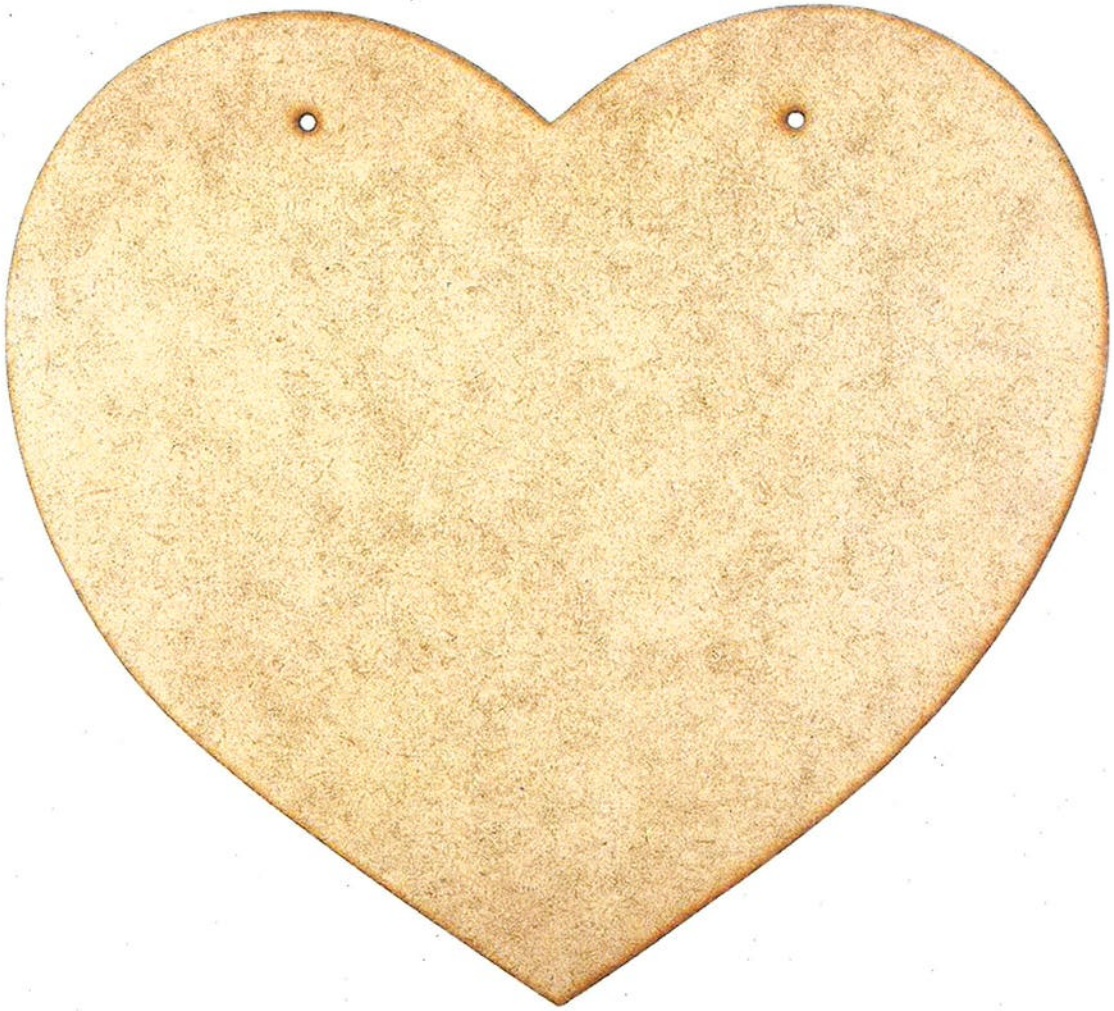

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



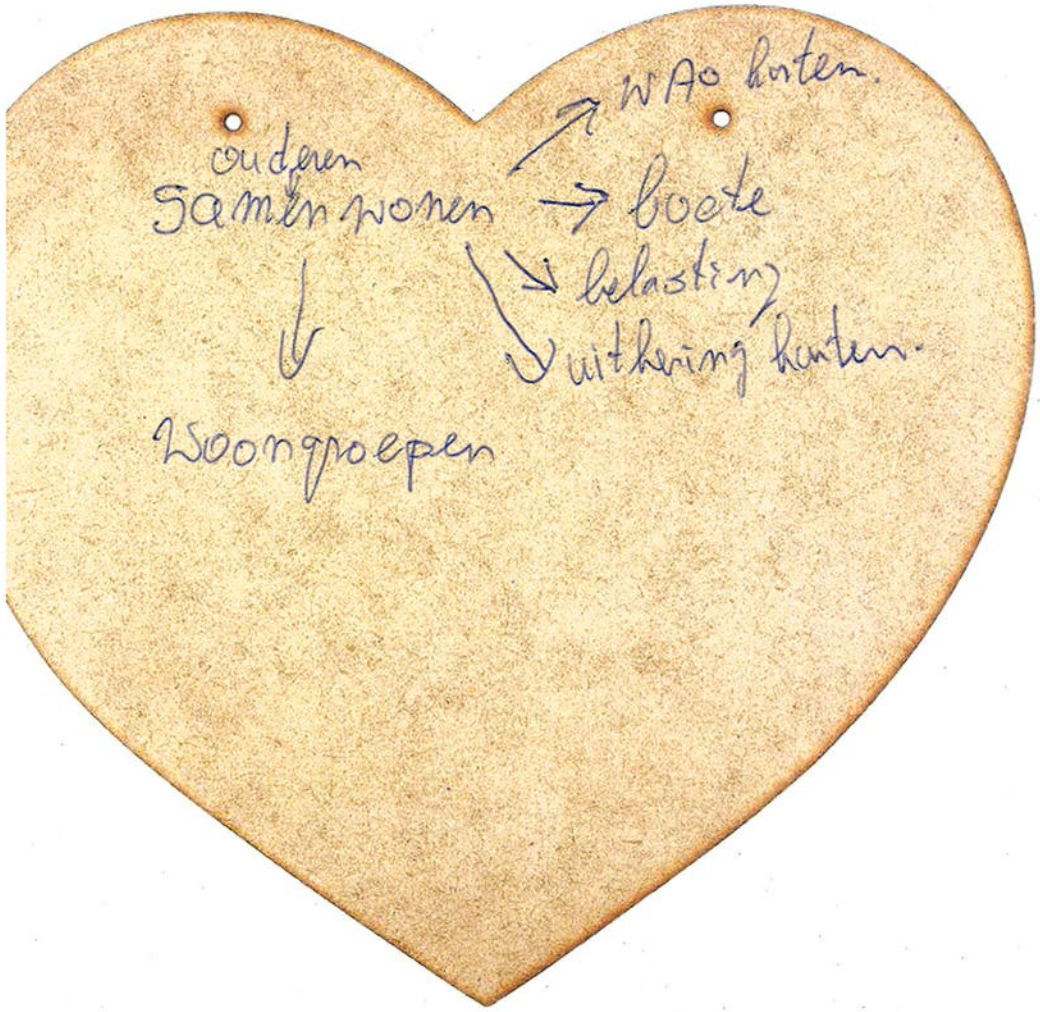
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# artenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



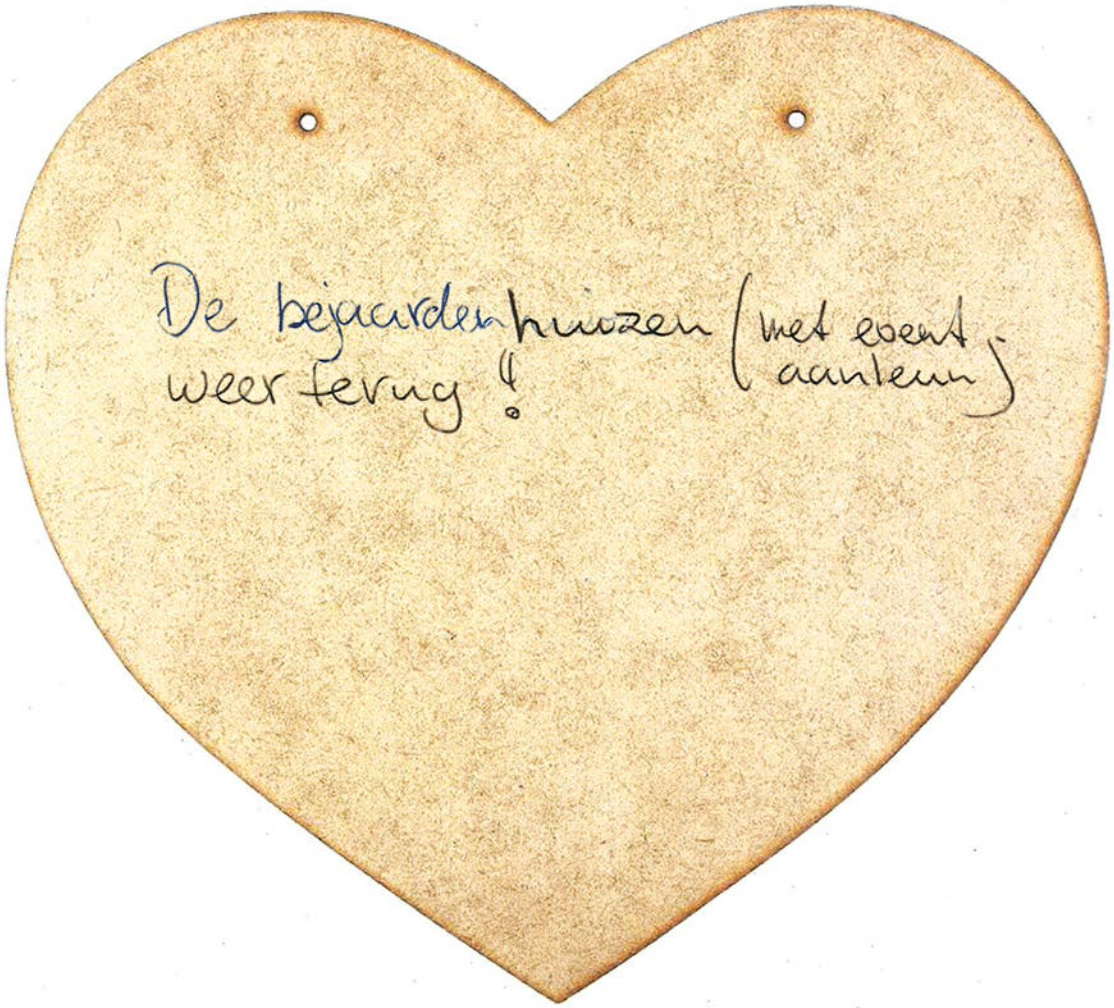

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



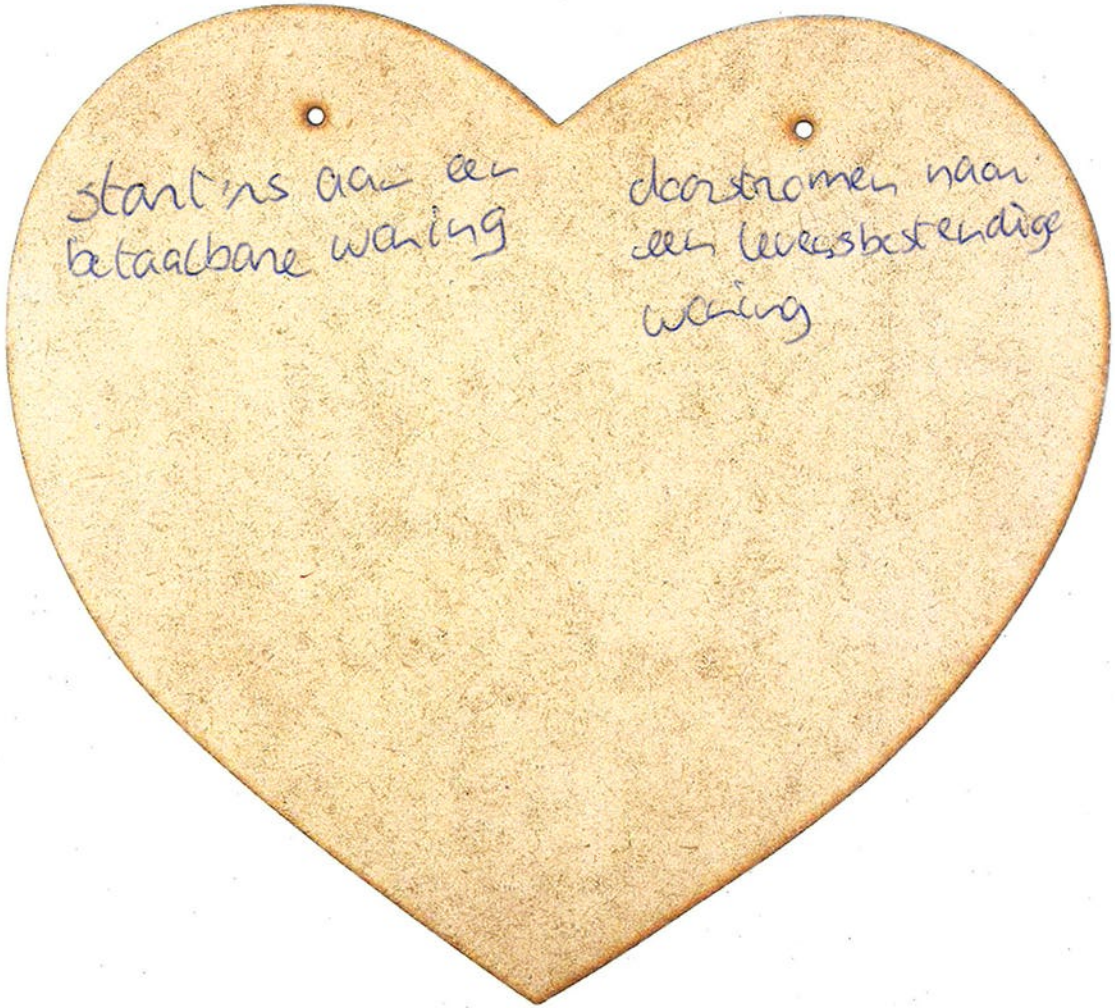

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☑ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Het startpunt van deze bijeenkomst is al een keuze.
Ja; het niet uitbreiden van de woningvoorraad heeft impact.
Maar uiteindelijk werkt dat verplaatsend naar andere regio's.

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



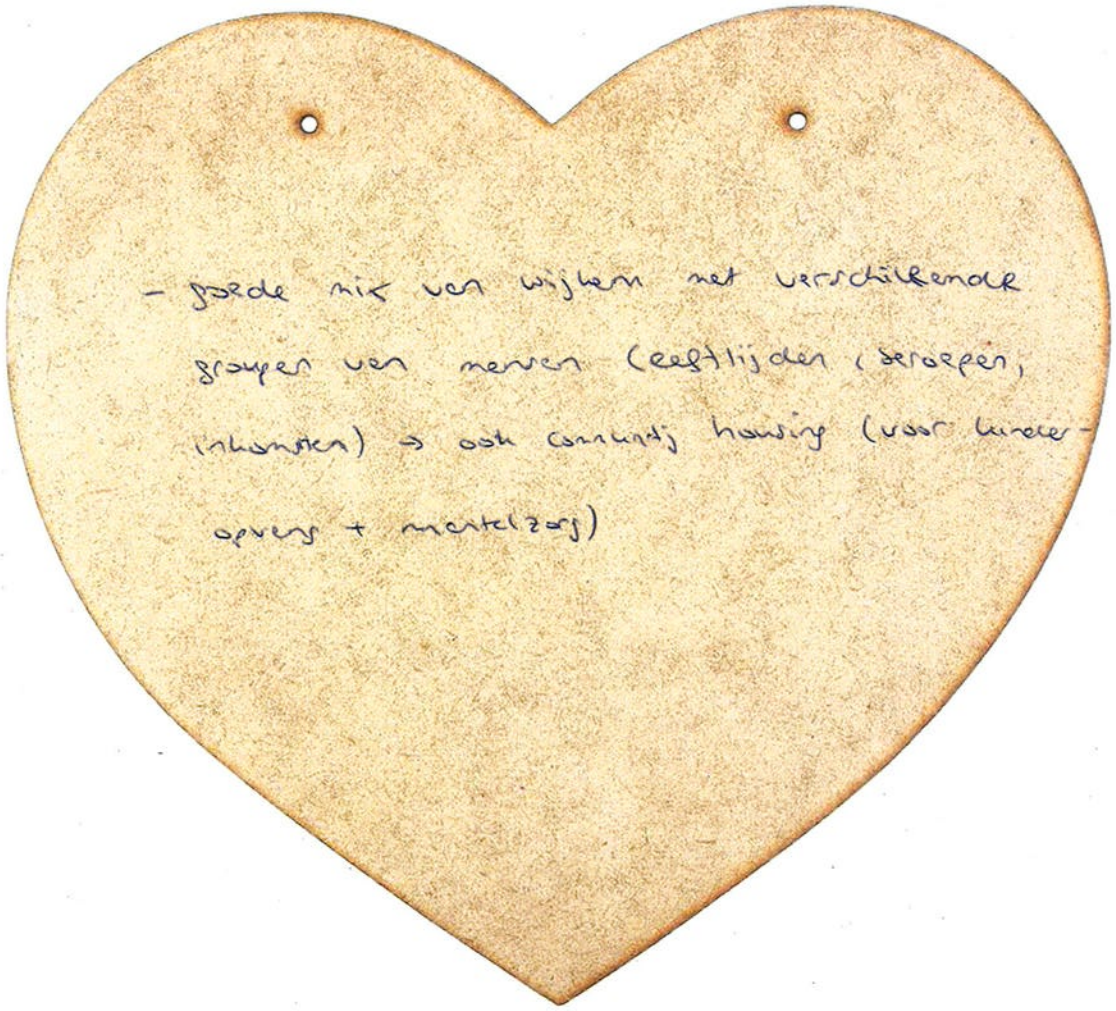

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



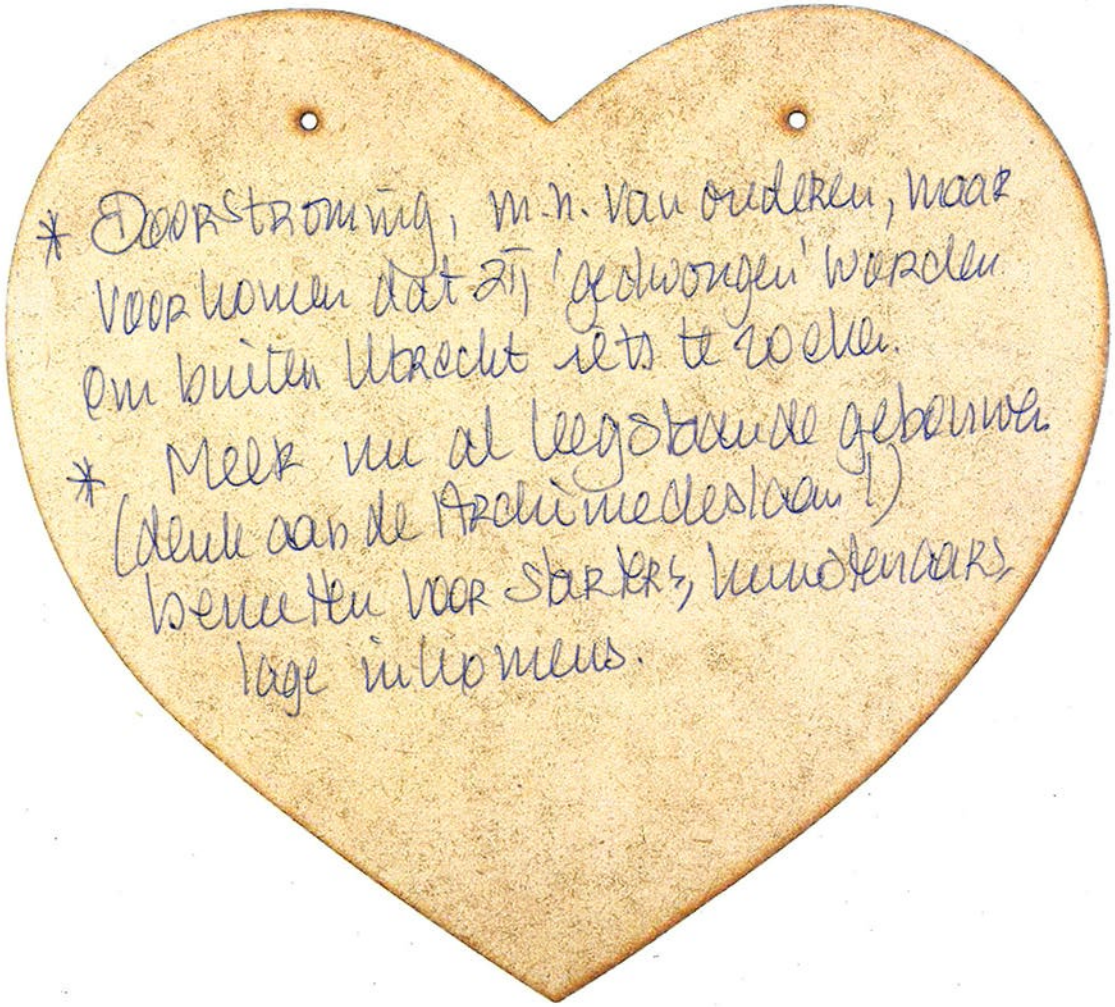

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [ ] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [x] Doorstroming

of

- [x] Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



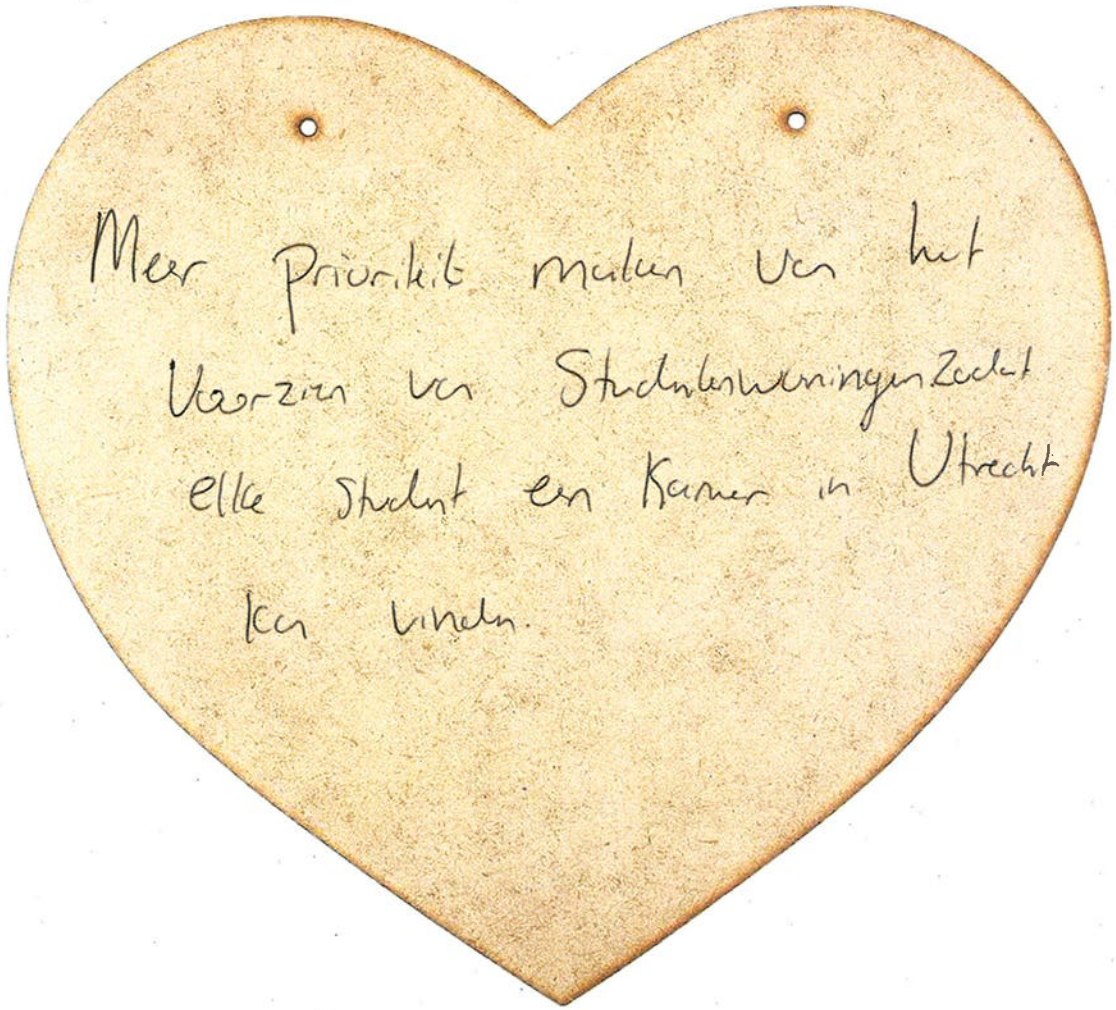

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☑ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



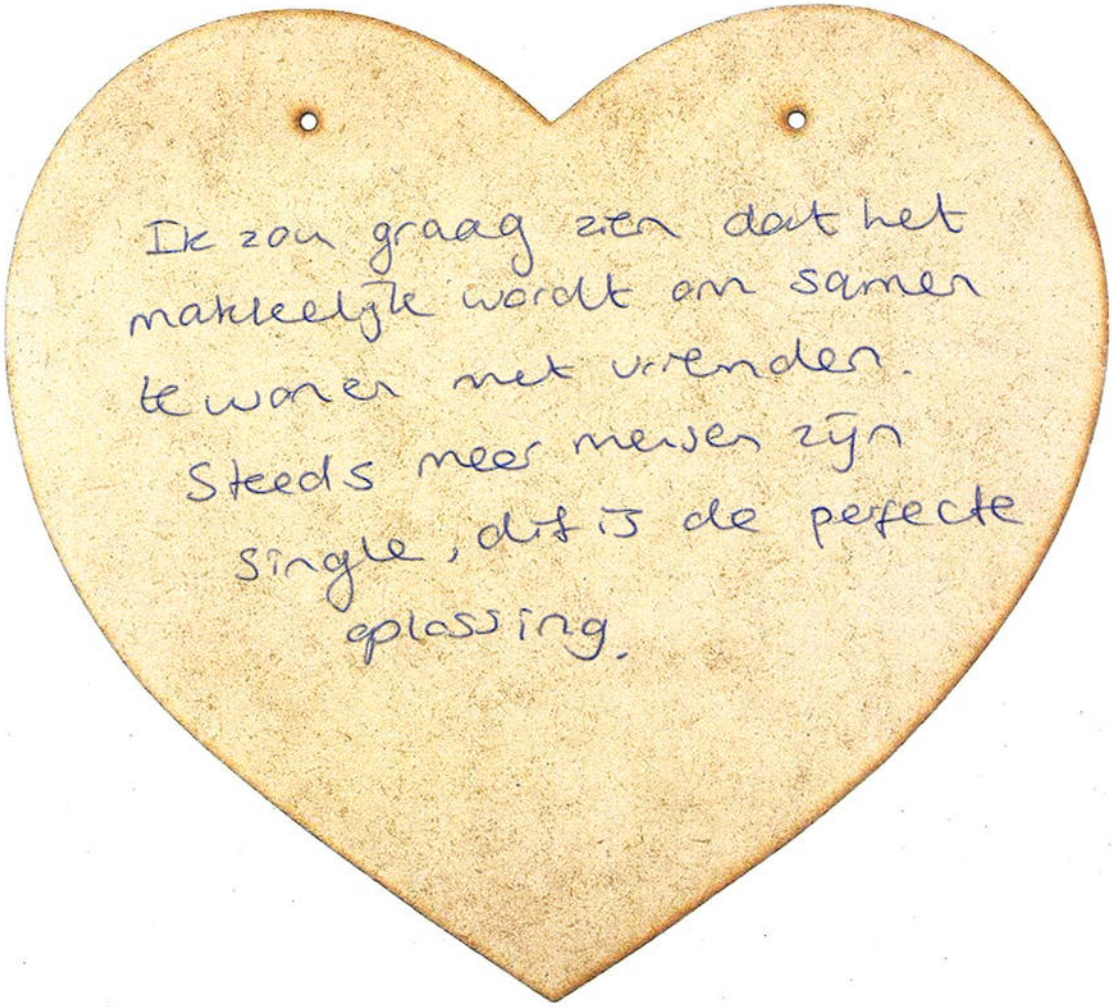

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens 40-80k (400k/huis)
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming lijst: 4 jaar / kwetsbaren
  met name winst bij ouderen

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



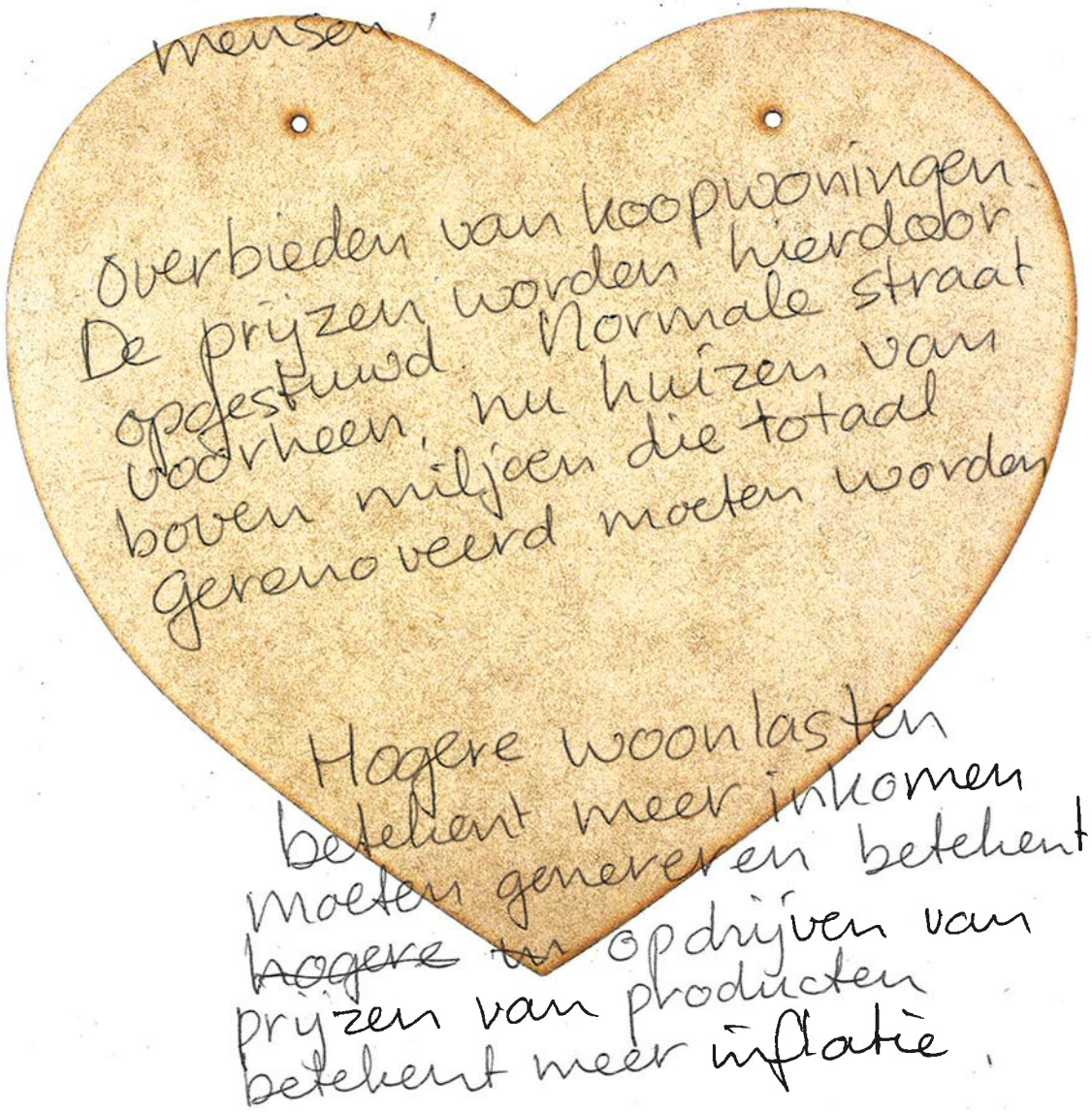

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



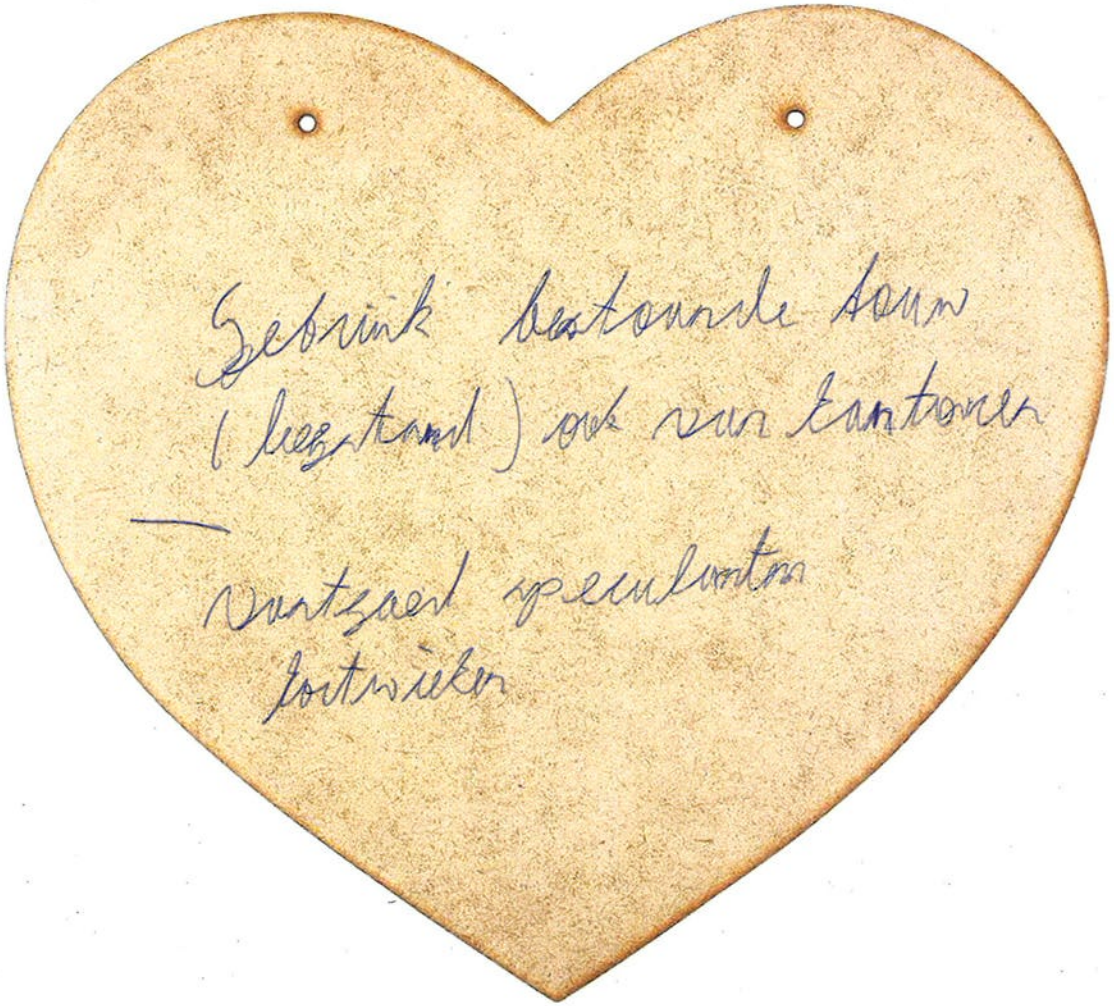

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



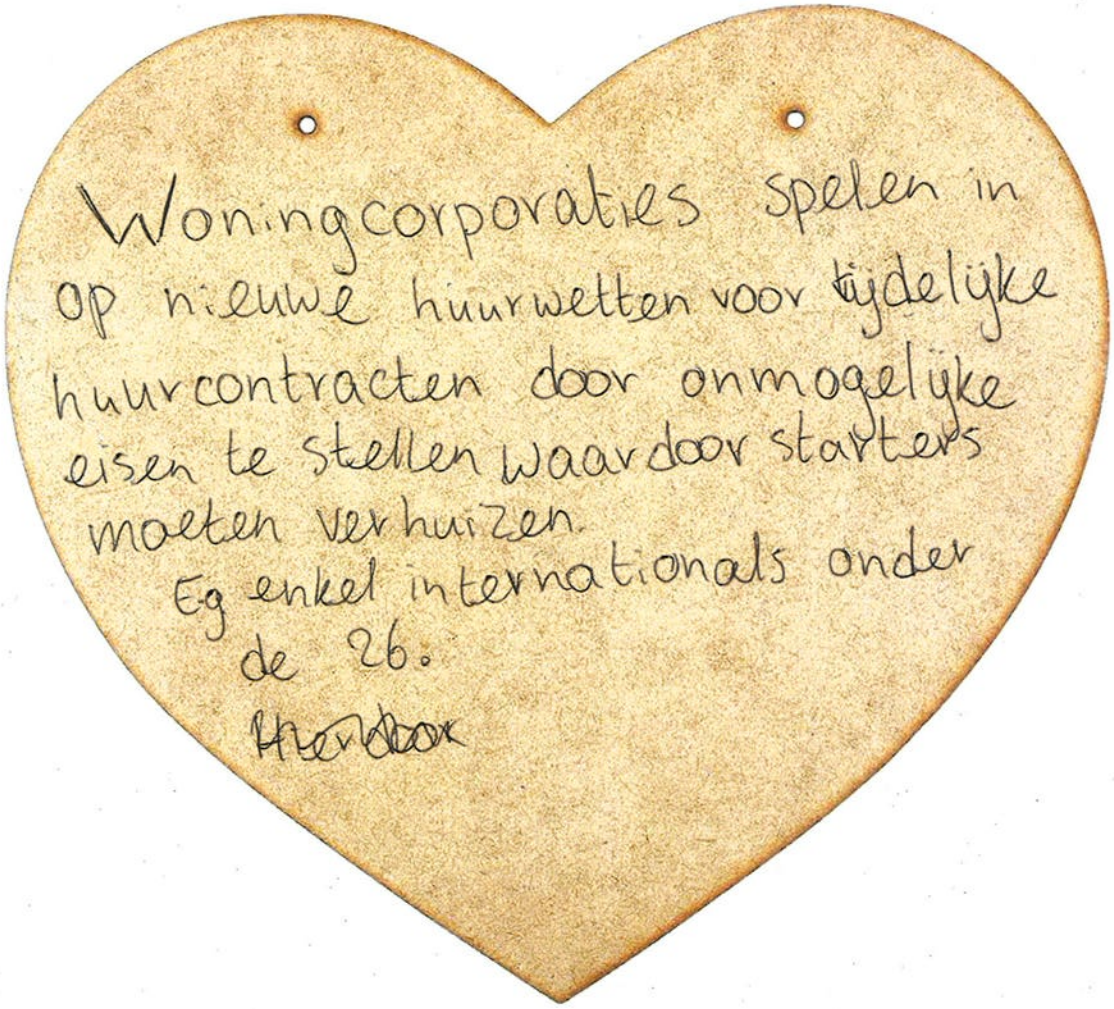

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



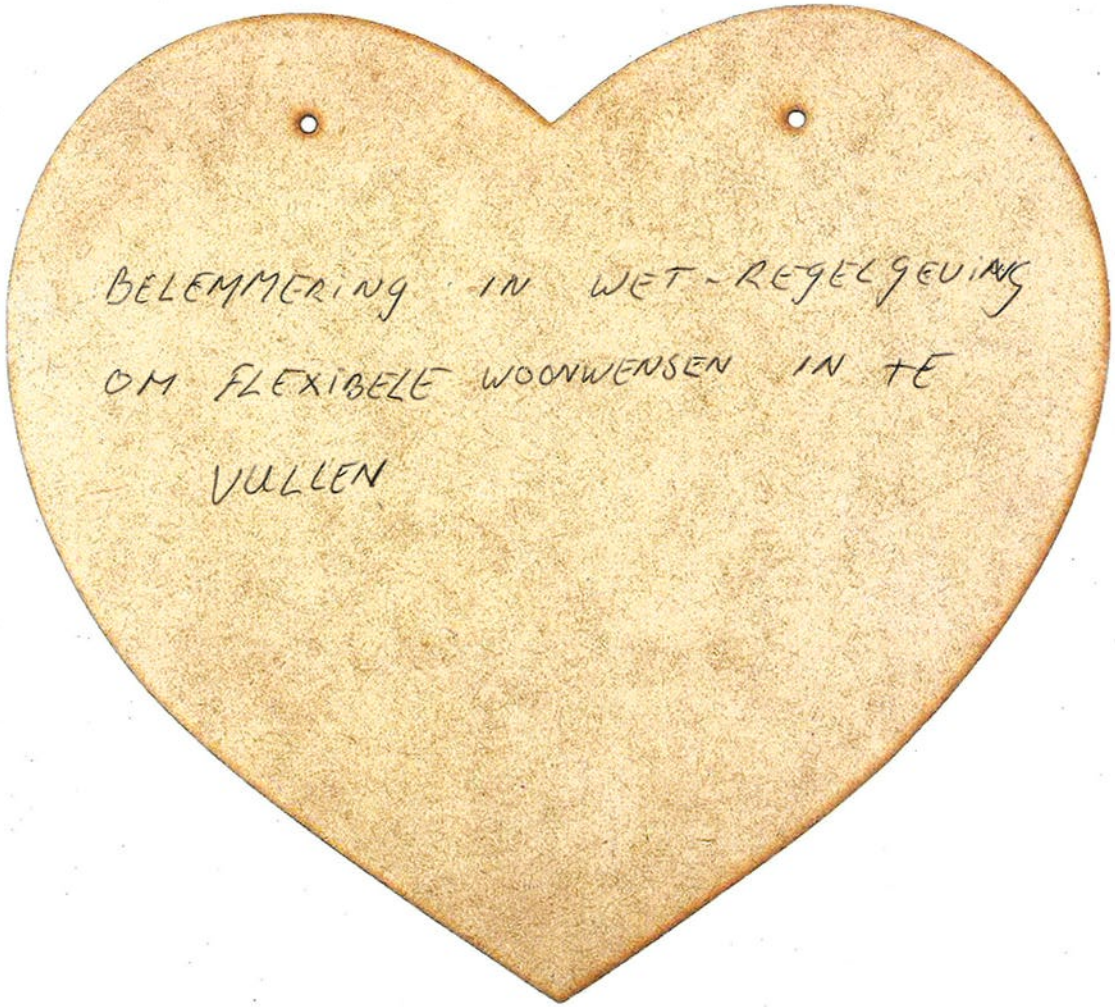

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



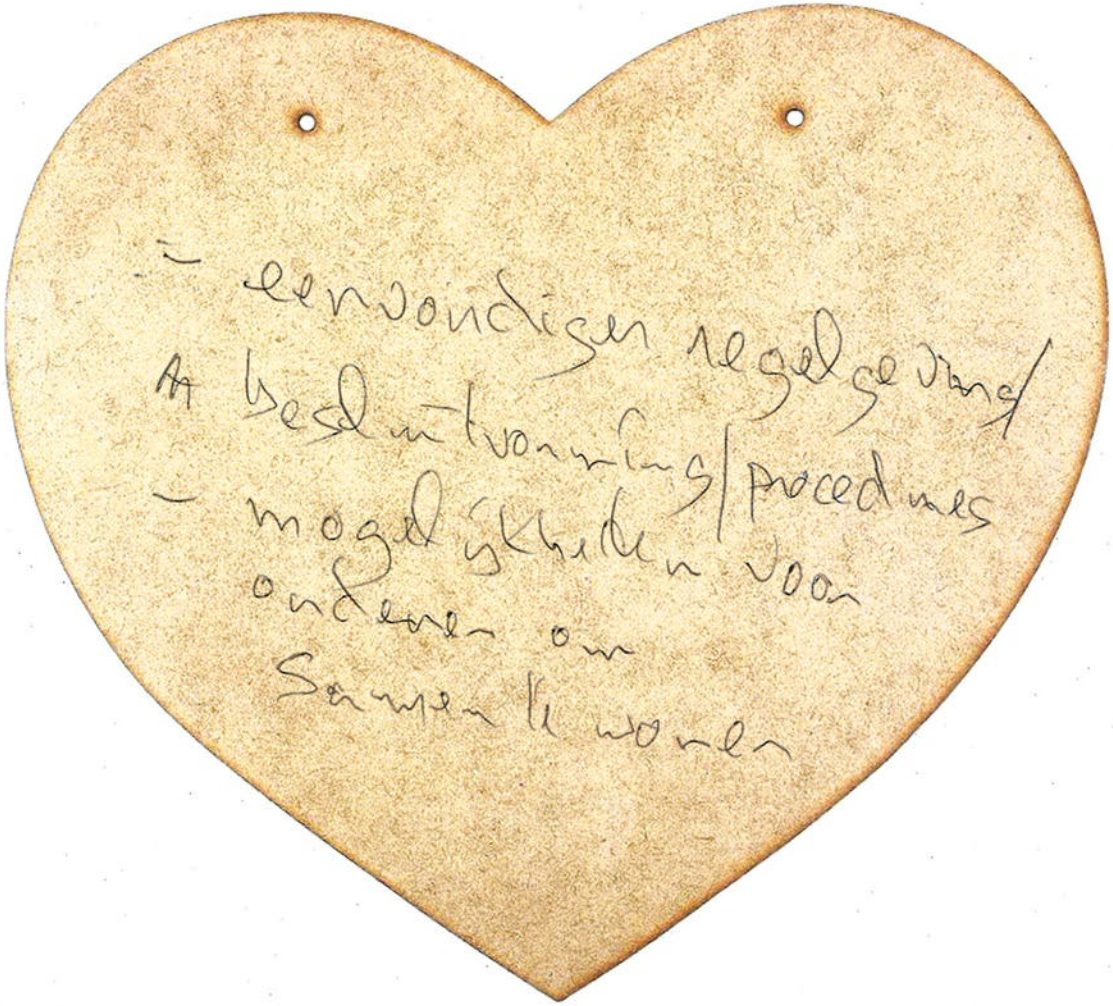

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



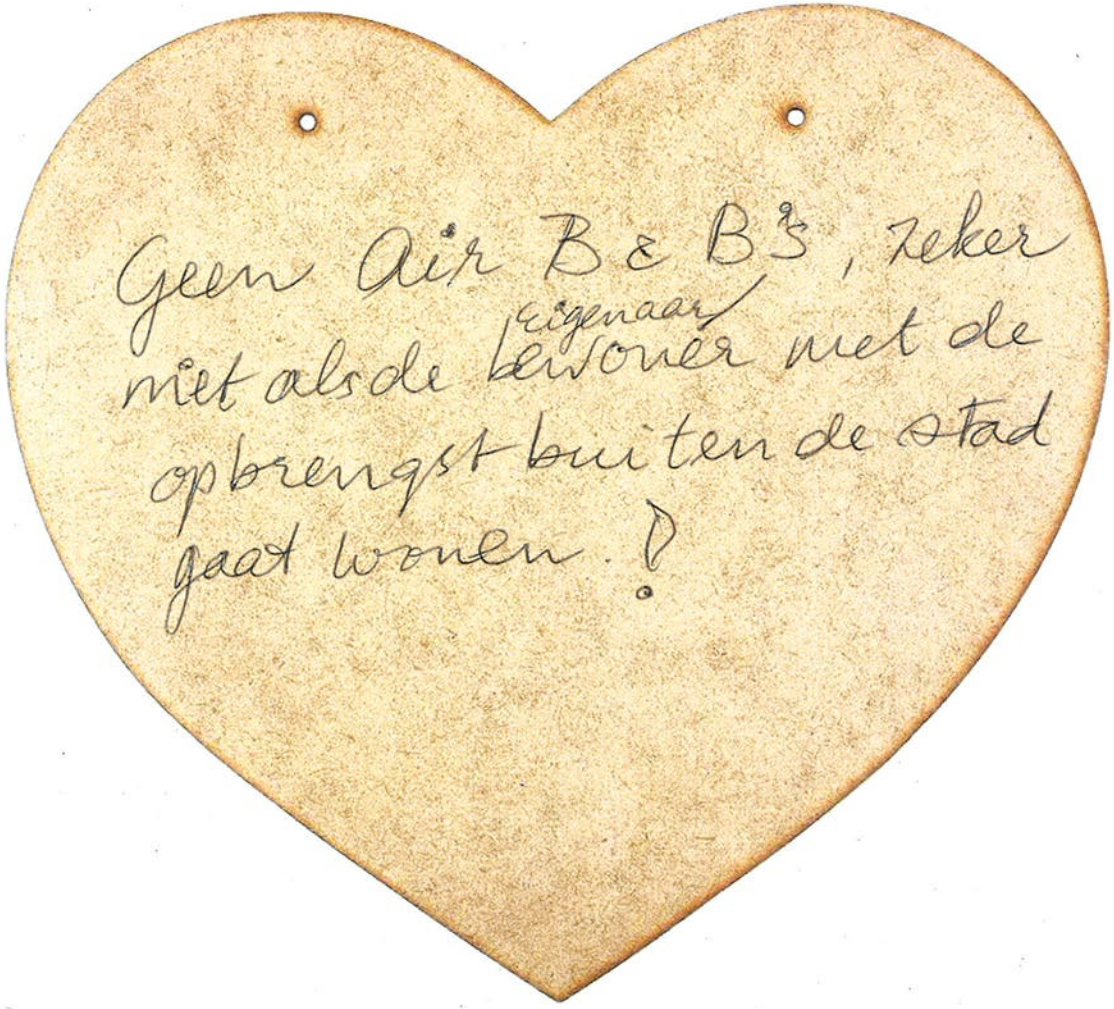

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

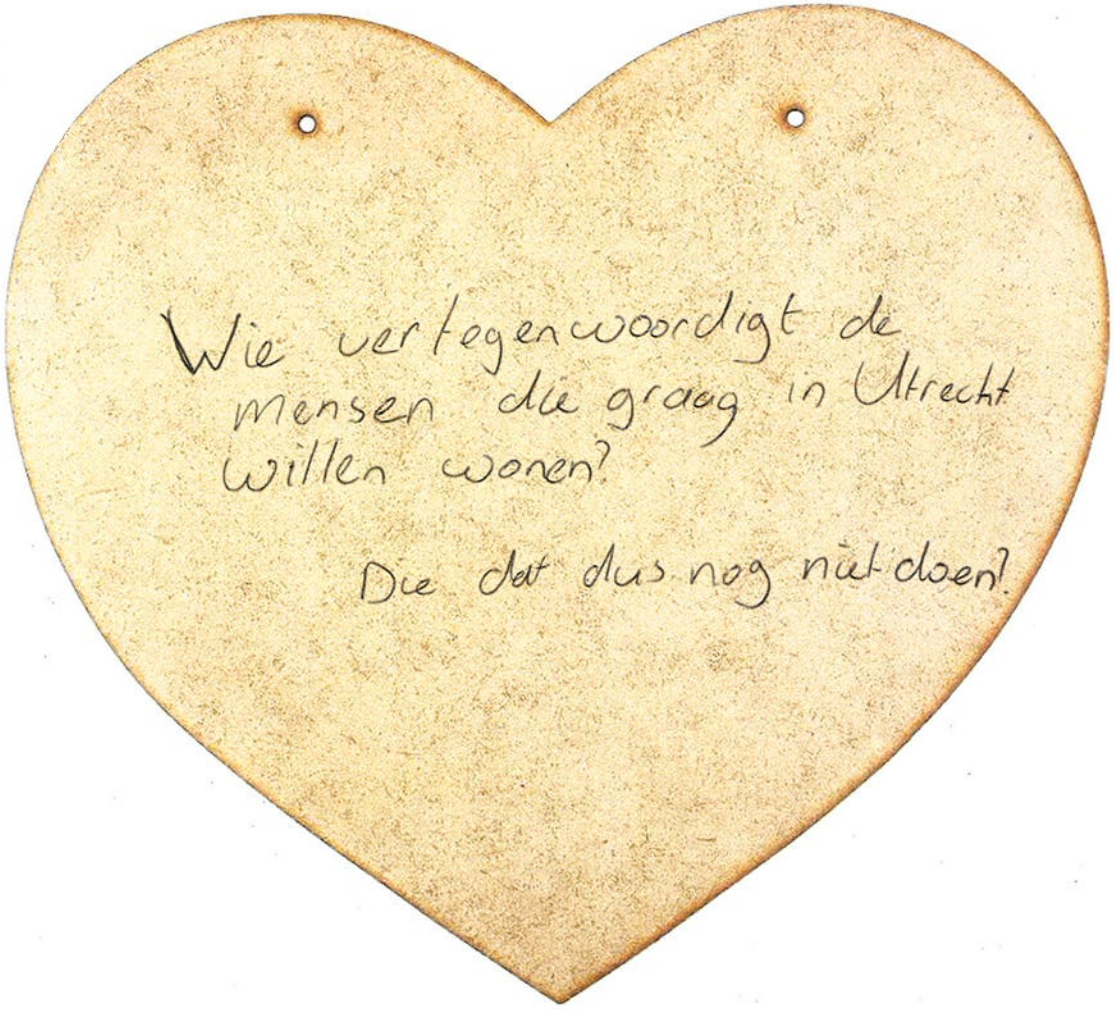
- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Een woning voor starters

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



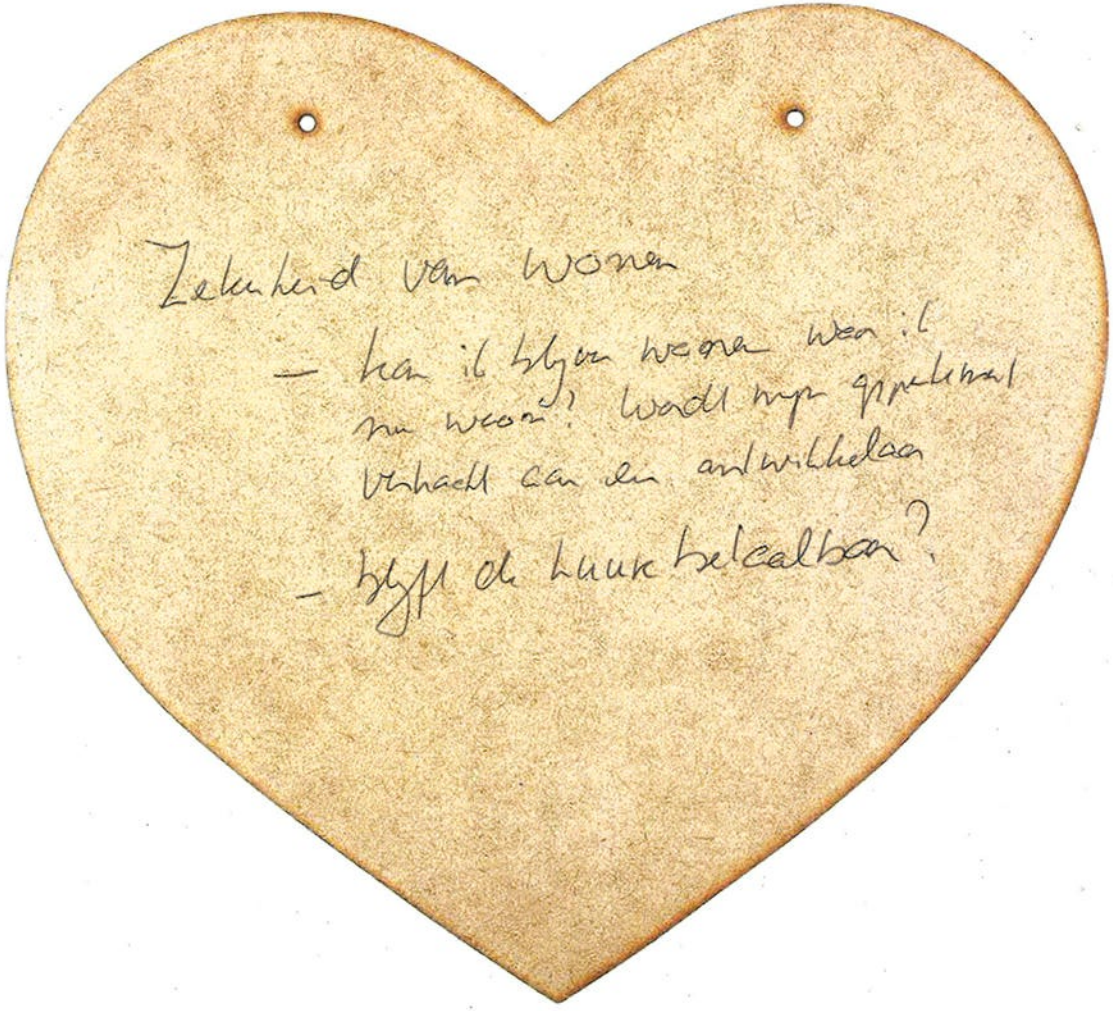

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



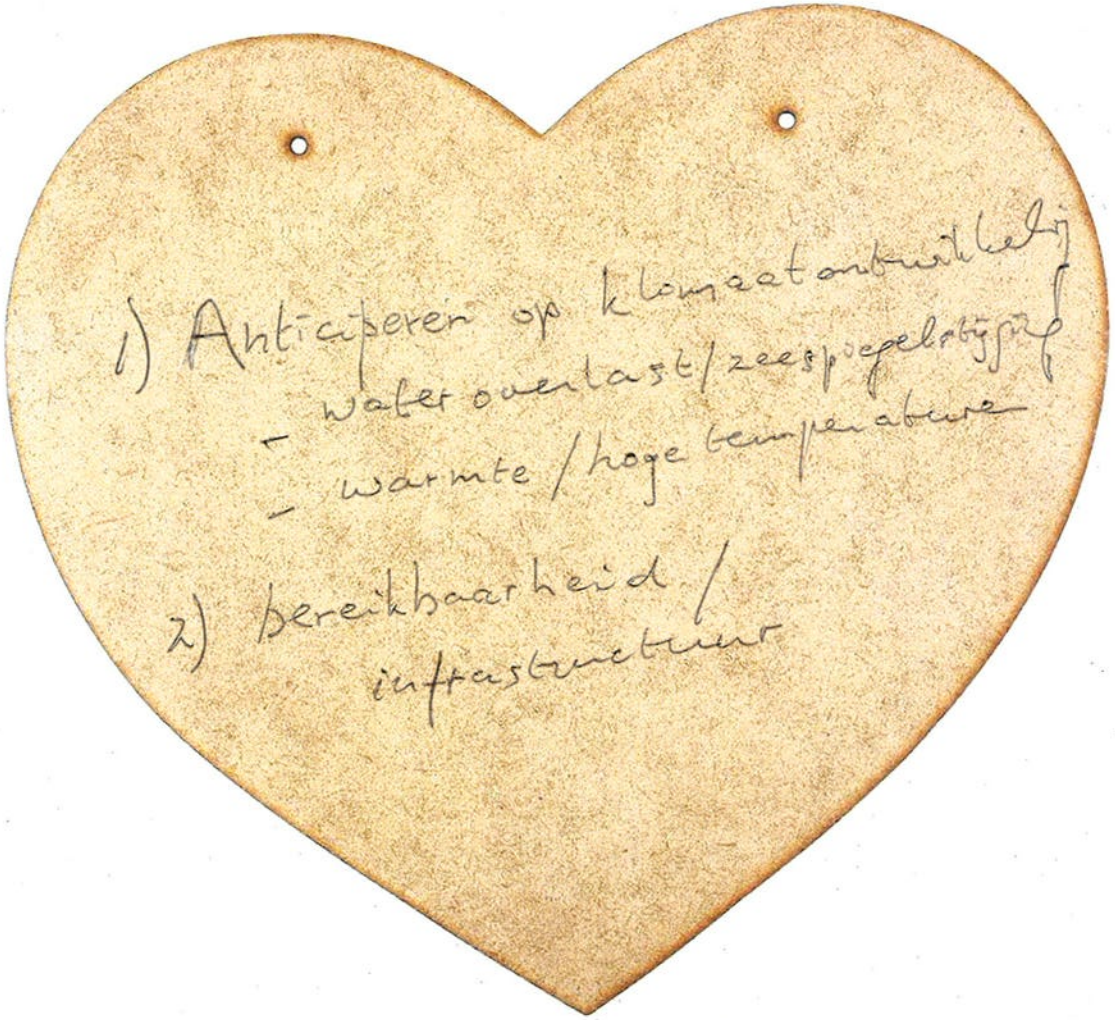

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



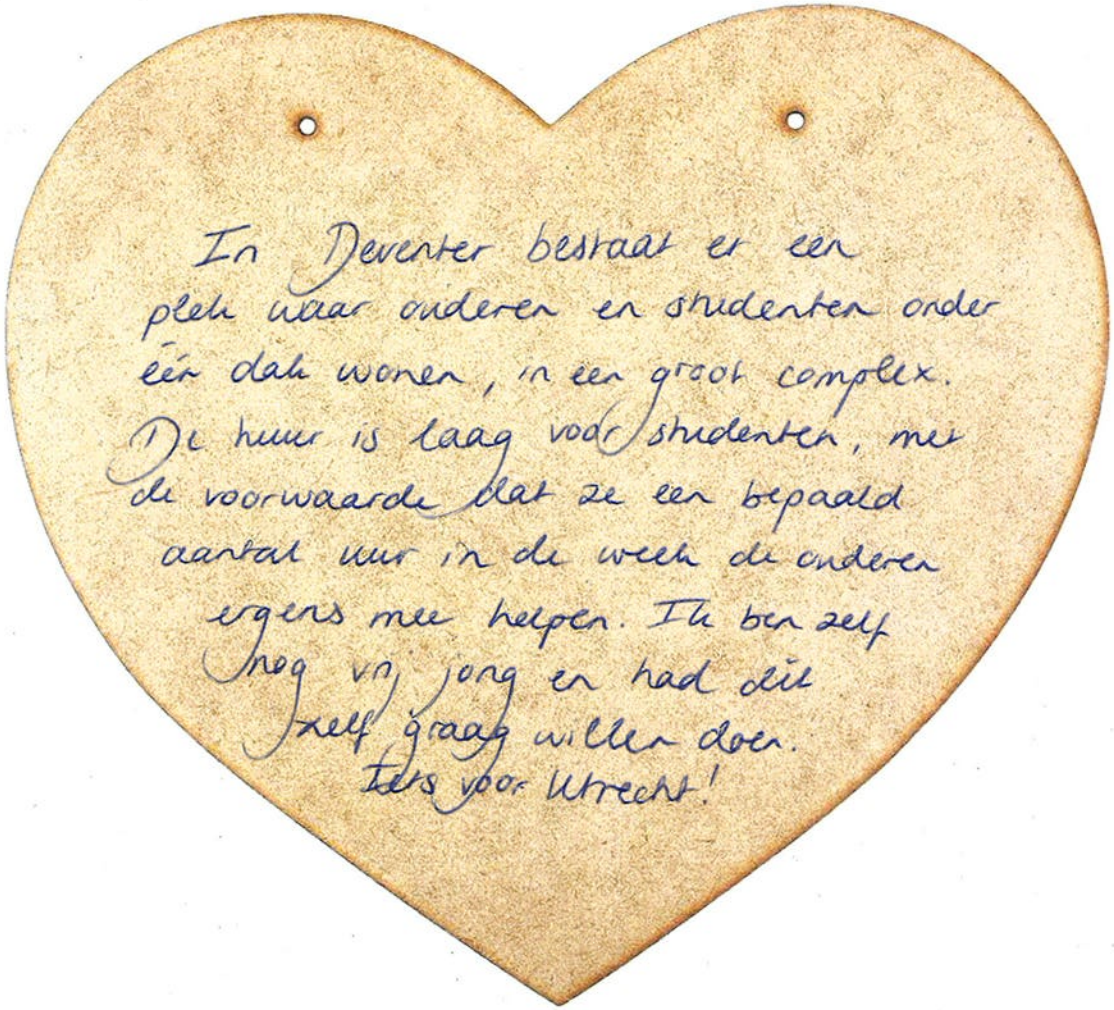

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht



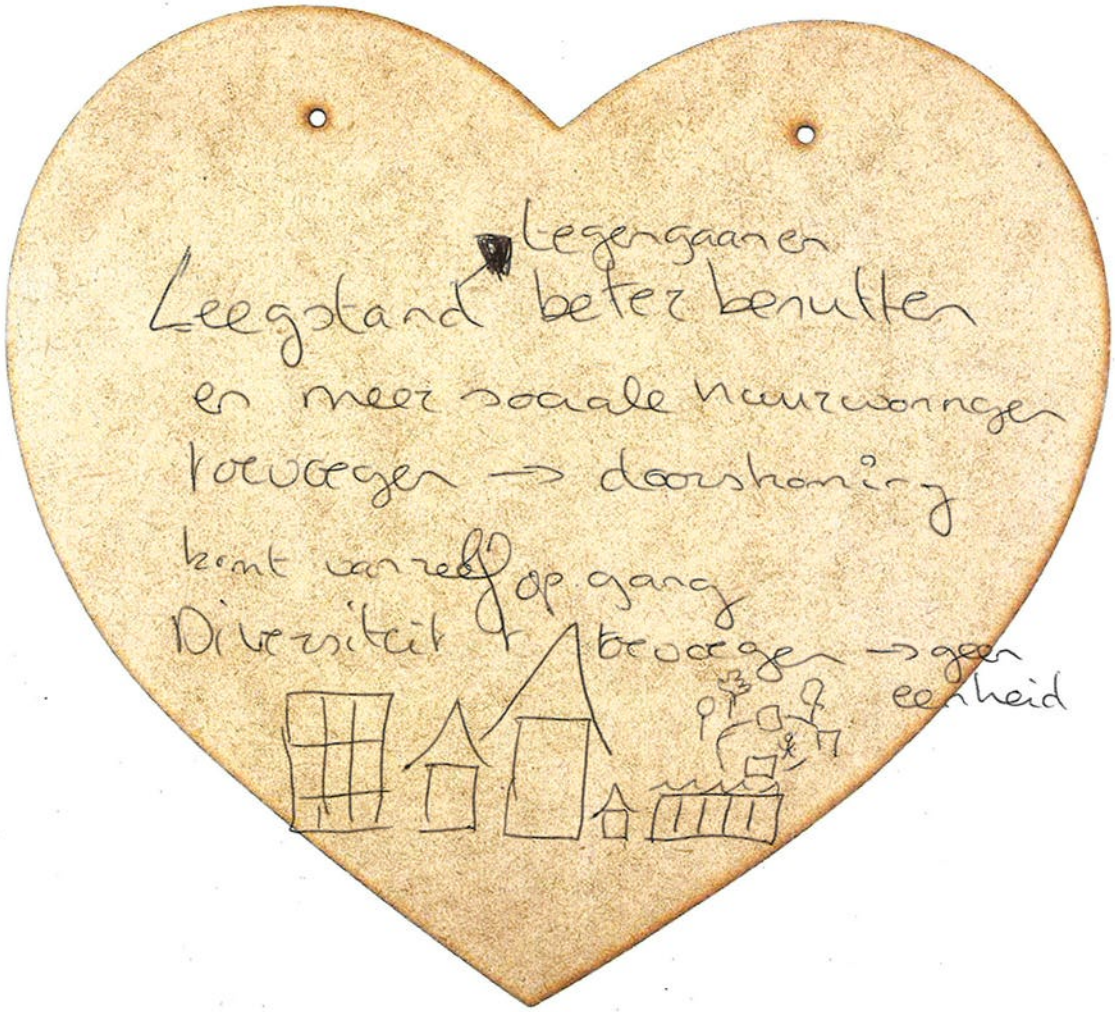

Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

# Hartenkreet over Wonen in Utrecht




Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

# Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen

## Beleidsnota wonen



**Juni 2024**

## Introductie

Deze bijlage geeft duiding bij de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen rondom het wonen in Utrecht. Dit stuk is tot stand gekomen met behulp van gegevens uit de Rapportage Wonen in Utrecht en overige monitoringsdocumenten of analyses zoals de bevolkingsprognose Utrecht, Meerjarenprogramma Ruimte (MPR), het Scheidslijnenrapport en de Utrecht Monitor.

## 1. Demografie

Utrecht is een jonge stad met veel studenten en starters (bron: bevolkingsprognose Utrecht). Utrecht groeit al jarenlang sterk en zal dat ook in de toekomst blijven doen. In alle leeftijdsgroepen is een toename te zien. Volgens de bevolkingsprognose uit 2023 groeit het aantal inwoners van Utrecht tussen 2024 en 2040 met 26%. De procentueel sterkste groei zal plaatsvinden in de groep 65-plussers (+51% tot 2040). Dit is in lijn met de landelijke trend van 'dubbele vergrijzing': er komen meer ouderen en zij worden bovendien steeds ouder. De vergrijzing verloopt in Utrecht echter minder hard dan in de rest van het land. Na een daling in het afgelopen decennium gaat het aantal kinderen onder de 4 jaar naar verwachting ook weer sterk toenemen (+33% tot 2040). Sinds 2021 zien we ook weer een gestage toename van 18 t/m 26-jarigen in de stad. De huishoudenssamenstelling van Utrecht is de afgelopen 10 jaar stabiel: ruim de helft van de Utrechtse huishoudens is alleenstaand, 21% is een paar zonder kinderen, 20% een paar met kinderen en 6% een eenoudergezin.

Een grote studentenstad als Utrecht fungeert als maatschappelijke ladder voor jongvolwassenen. Jongeren trekken naar de grote stad voor opleiding en verhuizen – vaak in het kader van gezinsvorming – naar een ruimere woning in de regio of in de stad zelf. We zien daarom dat de meerderheid van de vestigers en vertrekkers in de leeftijd van 18-34 jaar zitten. Ten opzichte van andere studentensteden blijven veel van de nieuwe stedelingen langer in Utrecht wonen, ook als ze een gezin stichten. Dit is terug te zien in het grote aantal jonge kinderen in de stad (bron: Utrecht Monitor).

Sinds 2012 is het aandeel verhuizingen (van huishoudens in en naar Utrecht) naar particuliere huurwoningen flink gestegen (van 26% in 2012 naar 49% in 2021). Een mogelijke verklaring hiervoor is dat men voor de particuliere huursector kiest als alternatief voor de koopsector, waar sprake is van flinke prijsstijgingen in deze periode. Het aandeel verhuizingen naar huurwoningen van woningcorporaties neemt van 2012 tot 2018 juist af (van 42% in 2012 naar 18% in 2018). Na 2018 stabiliseert de verhuisstroom naar corporatiewoningen. Vanaf 2018 is een daling van de verhuizingen naar koopwoningen zichtbaar. Beide ontwikkelingen duiden erop dat de doorstroming in de sociale huur en koop daalt. Ook blijkt uit onderzoek van Kences dat 22% van de afgestudeerden na drie jaar of langer na hun afstuderen nog in de 'studentenkamer woont.

Zowel onder de Utrechtse kopers als huurders zijn relatief de meeste verhuizingen zichtbaar bij de jongeren tot 35 jaar. Onder oudere kopers en huurders (van 65 jaar en ouder) is al jarenlang een trend zichtbaar van relatief weinig verhuizingen. Als wij kijken naar verhuizingen op basis van inkomen, geldt voor Utrecht: hoe lager het inkomen, hoe minder men verhuist. In de huursector vinden relatief de meeste verhuizingen plaats door mensen met een inkomen beneden modaal. Er is in de loop van de jaren wel een daling zichtbaar in het aandeel verhuizers in deze inkomensgroep (van 69% in 2012 naar 42% in 2021). Een verklaring hiervoor is de toegenomen druk (en dus schaarste) op de huurwoningmarkt (bron: rapportage Wonen in Utrecht). Daarnaast zien we bij een vergelijking tussen woonvoorkeuren en gerealiseerde verhuizingen dat verhuizingen naar dure huur een stuk groter is dan de vraag naar dure huur. Dit laat zien dat verhuisgeneigde huishoudens vaak zijn aangewezen op vrijkomende dure huurwoningen (maandhuur > 1.000 euro), ook als ze een voorkeur hebben voor een (goedkope of betaalbare) koopwoning.

## 2. Ongelijkheid en armoede

In Utrecht en alle G4-steden zien we in vergelijking met de landelijke verdeling minder middeninkomens. We zien dat in vergelijking met de andere G4-steden in Utrecht meer huishoudens wonen met een hoog inkomen en minder met een laag inkomen. De inkomensverdeling in Utrecht is de afgelopen 10 jaar redelijk stabiel. In Utrecht is het aandeel huishoudens in de laagste twee inkomensgroepen de afgelopen jaren licht gedaald en in de hoogste twee inkomensgroepen licht gestegen. Het CBS geeft aan dat het armoederisico de afgelopen jaren landelijk is gedaald. Het armoederisico is het percentage huishoudens met een inkomen onder de lage-inkomensgrens. In vergelijking met de andere G4-steden is het armoederisico in Utrecht lager (5,1%), toch ligt dit boven het landelijke gemiddelde van 3,8%.

Ondanks de algemene beweging zien we dat ruim 22.000 Utrechtse huishoudens (14%) leeft van een inkomen tot 125% van het wettelijk sociaal minimum (WSM). Uit het rekenkameronderzoek Pleisters Plakken blijkt dat het percentage daalt maar dat het aantal gelijk blijft. Voor deze mensen stijgt het inkomen onvoldoende mee met de inflatie waardoor de armoede zich verdiept. Door inwoners die moeite hebben met rondkomen hebben regelmatig ook andere problemen zoals schulden, een slechte gezondheid, psychische problemen, een instabiele woonsituatie. Dit tezamen zorgt voor stress (Rekenkamerrapport Pleisters plakken, 2023). In het Scheidslijnenrapport zien wij dat deze groep ongelijk verdeeld is over de stad en correleert met de verdeling van sociale huur in de stad en relateert ook aan de gezondheid van Utrechters. Armoede en een verminderde gezondheid zet de veerkracht van buurten en wooncomplexen onder druk. In Overvecht wonen relatief de meeste huishoudens met een laag inkomen. Zo heeft bijna een derde van de huishoudens in Overvecht een inkomen tot 125% WSM. In de wijken die na Overvecht de meeste inwoners hebben met een inkomen tot 125% WSM (Zuidwest, Zuid en Noordwest) ligt dat percentage 10 procentpunten lager.

## 3. Leefbaarheid en woontevredenheid

Met de meeste Utrechters gaat het goed en de meeste Utrechters voelen zich gezond. Zoals hierboven beschreven laat het scheidslijnenrapport zien dat er grote verschillen bestaan tussen wijken en het verschil tussen woningeigenaren en niet-woningeigenaren.

De meeste Utrechters zijn positief over hun woning, gemiddeld beoordelen zij de woning met een 7,4. Ongeveer een vijfde (21%) geeft aan de woning te klein te vinden en 16% vindt dat de woning slecht onderhouden is. Dit is een stijging ten opzichte van 2021. Huiseigenaren zijn meer tevreden met hun woning dan huurders. Het aandeel Utrechters dat aangeeft te verwachten dat hun buurt in de toekomst beter wordt, is al vanaf 2018 aan het dalen. De daling over de afgelopen jaren is het meest zichtbaar in de wijken Binnenstad en Zuid en onder 65-plussers. Huurders hebben een positievere toekomstverwachting over hun buurt dan huiseigenaren (35% ten opzichte van 28%).

## 4. Ontwikkeling van de woningvoorraad

Utrecht telt op 1 januari 2024 167.123 woningen. De samenstelling van de woningvoorraad is in beweging onder invloed van bijvoorbeeld nieuwbouw, waardeontwikkeling en onttrekkingen aan de voorraad. In 2023 bestaat de Utrechtse woningvoorraad voor 33% uit sociale huur. Dit zijn met name corporatiewoningen (29%) en een kleiner deel particuliere huurwoningen (4%). Het aandeel sociale huur is de afgelopen jaren gedaald, van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Deze daling komt voor rekening van afname in de particuliere huursector. Mede door krapte op de woningmarkt en de stijgende WOZ-waarden verschuiven de woningen in de particuliere huursector naar het hogere prijssegment. De omvang van de middenhuur in Utrecht groeit van 11% in 2019 naar 16% in 2023. In

2023 is het aandeel betaalbare koopwoningen in Utrecht echter bijna gehalveerd ten opzichte van 2019. De afname van de betaalbare koop wordt vooral veroorzaakt doordat de woningwaardes van bestaande betaalbare koopwoningen zo hard zijn gestegen dat ze nu in de duurdere prijscategorie vallen. Daarom neemt, ondanks de groei van middenhuur, de omvang van de gehele middencategorie af (van 30% in 2019 naar 26% in 2023). Het aandeel dure koop in Utrecht blijft groeien (van 26% in 2019 naar 34% in 2023) (bron: rapportage Wonen in Utrecht). Onder invloed van de op handen zijnde Wet betaalbare huur verwachten we bovendien op korte termijn een verschuiving van particuliere huurwoningen naar de koopmarkt, doordat verhuurders wiens woningen gereguleerd worden ervoor kunnen kiezen hun woning bij mutatie te verkopen. Op de langere termijn moet deze wet echter zorgen voor een groei in het aandeel betaalbare huurwoningen.

In de huidige Woonvisie (2019) is een kaart met de gewenste ontwikkelrichting per wijk opgenomen van een drietal prijssegmenten in de voorraad: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. We zien dat ondanks de inzet op betaalbare nieuwbouw (zie 7. Woningbouw) de gewenste richting in de voorraad niet overal wordt gehaald. Gezien de stedelijke cijfers zien we in de voorraad in veel wijken wel een gewenste ontwikkeling voor wat betreft middenhuur. De gewenste richting per wijk voor sociale huur en betaalbare koop blijkt lastiger te realiseren. Dat ligt voor het overgrote deel in de hierboven genoemde reden van stijgende woningwaardes in de bestaande voorraad van de afgelopen jaren.

In het aantal transacties zien we het aandeel gekochte woningen door koopstarters toenemen en het aandeel gekochte woningen door investeerders dalen tussen 2021 en 2023. In de woningvoorraad zien we tussen 2021 en 2023 een daling in het aantal aangevraagde vergunningen voor splitsingen en omzettingen.

## 5. Betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van woonlasten wordt vaak uitgedrukt in de woonquote, die aangeeft welk deel van het inkomen besteed wordt aan de kosten van het wonen. De gemiddelde netto woonlasten (dat is inclusief bijkomende woonuitgaven, maar ook een eventuele hypotheekrenteaftrek en huursubsidie) per vierkante meter in Utrecht liggen bij de particuliere verhuur het hoogst en deze zijn de laatste jaren gestegen.

In algemene zin zien we de afgelopen jaren een dalende trend in de woonquote bij eigenaarbewoners en een stijging of stabilisatie bij huurders. Jongeren en ouderen in de huursector zitten het vaakst boven de 30% woonquote, in de particuliere huursector is dit het hoogst. Bij koopwoningen is de woonquote gemiddeld lager dan 30%. De verschillen tussen eigendomsvormen nemen af naarmate het inkomen toeneemt. Inkomens beneden modaal en tot 1,5 keer modaal hebben het vaakst een woonquote hoger dan 30%.

Uit de rapportage Wonen in Utrecht blijkt dat de gemiddelde koopsom per vierkante meter sinds halverwege 2023 is toegenomen in Utrecht. De betaalbaarheid van bestaande koopwoningen verschilt sterk per wijk (van € 3.663 in Overvecht tot € 6.354 in de Binnenstad). Tussen 2009 - 2023 zien we de sterkste procentuele stijging in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern, Overvecht, Zuidwest en West. Huishoudens met een middeninkomen van €60.000 en €83.000 kunnen op dit moment respectievelijk circa €260.000 en €390.000 lenen. Dit betekent dat de toegankelijkheid van grotere betaalbare koopwoningen voor middeninkomens steeds moeilijker wordt.

Door de sterke stijging van woningwaardes (uitgedrukt in WOZ-waarden) van woningen is met name het aandeel betaalbare koop sterk gedaald, waardoor middeninkomens steeds moeilijker een passende woning kunnen kopen. Daardoor zijn ze aangewezen op het particuliere huursegment. In 2023 zien wij dat ook de huurprijzen in de vrije sector zijn gestegen. Net als bij de koopprijzen zien wij

in de vrije huursector sterke verschillen per wijk. De binnenstad is het duurst en Leidsche Rijn heeft de laagste huurprijs per vierkante meter.

## 6. Toegankelijkheid sociale huur

Wij zien in de rapportage Wonen in Utrecht dat de krapte binnen de sociale huurvoorraad toeneemt. Diverse doelgroepen doen een beroep op dit aanbod. Het aantal actief woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties op een aangeboden sociale huurwoning stijgt, vooral bij de woningen die verloot worden. De gemiddelde slaagkans blijft rond de 4% liggen. Hoe jonger de woningzoekende, hoe lager de slaagkans. Jongeren hebben doorgaans een kortere inschrijftijd, terwijl woningzoekenden tot 35 jaar juist het meest actief op zoek zijn naar een woning en ouderen het minst.

Daarnaast zien we dat de sociale huur steeds meer wordt gebruikt door de doelgroep van woningcorporaties onder invloed van het rijksbeleid (passend toewijzen). Daar zien we een afname van goedkope scheefheid (huurders met een te hoog inkomen voor de sociale huur) van 12% in 2012 naar 6% in 2021 terwijl er een stijging is van dure scheefheid (huurders binnen aandachtsgroep huurtoeslag en een huurprijs boven de aftoppingsgrens) van 7% in 2012 naar 11% in 2021.

## 7. Toenemende vraag aandachtsgroepen en mensen met een zorgvraag

De meeste mensen kunnen gelukkig zelf voorzien in hun woonruimte. Toch zijn er verschillende kwetsbare en bijzondere groepen die dit (tijdelijk) niet kunnen en die extra aandacht behoeven zoals statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen, (jong) volwassenen in een kwetsbare positie, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten, studenten, senioren, en woonwagenbewoners.

We zien mede door de extramuralisering en ambulantisering van de zorg een toenemende vraag naar passende woonruimte voor aandachtsgroepen, met voldoende ondersteuning en begeleiding aan huis. Ook zien we door de krapte op de woningmarkt dak- en thuisloosheid en de druk op de maatschappelijke opvang toenemen. Daarnaast doen in toenemende mate ook andere aandachtsgroepen, zoals statushouders en kwetsbare ouderen een beroep op de schaarse woningvoorraad in de stad. Voor het jaar 2023 kreeg Utrecht bijvoorbeeld de taak om 792 statushouders te huisvesten, een aanzienlijk hogere taakstelling dan in voorgaande jaren. Hiervan zijn 434 statushouders daadwerkelijk gehuisvest. Deze aandachtsroepen zijn vaak aangewezen op kleine, betaalbare woningen (de kwaliteits- en lage aftoppingsgrens). Tegelijkertijd zien we het aandeel van deze woningen dalen in de stad en regio (bron: RWU-monitor). We zien aan de ene kant dus een krapte ten aanzien van betaalbare woningen in Utrecht, terwijl de oplossing die we in het sociaal domein zien steeds meer uitgaan van sneller een dak boven het hoofd en lager thuis wonen. Daarbij komt nog dat we zien dat er in de loop der jaren een onevenredige verdeling is ontstaan in de huisvesting van kwetsbare inwoners in onze regio. Dit heeft onder andere te maken met de voormalige rol van de centrumgemeente, waar veel woning- en zorgaanbod werd gecentraliseerd. Ook zien we dat in een aantal gemeenten relatief meer sociale huurwoningen zijn en hierdoor sneller woningen vrij komen. Daardoor is in sommige gemeenten de verhouding tussen dragende en vragende inwoners in wijken uit balans geraakt.

Zoals uit de bevolkingsprognose blijkt vergrijst Utrecht: het aantal en aandeel 65-74 en 75 jaar en ouder neemt 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. Tegelijkertijd groeit het tekort aan personeel, zijn er mindermantelzorgers en krimpen de zorgbudgetten. Daarnaast van de Utrechtse 65-plussers die mantelzorg verlenen voelt 18% zich zwaar belast. Ouderen blijven langer thuis wonen. Dat willen

ze zelf, maar het is ook nodig. In het verleden konden ouderen terecht in het verzorgingshuis, met de opheffing van deze woonvorm is een gat ontstaan tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Ouderen wonen hierdoor langer thuis, ook bij grote kwetsbaarheid.

## 8. Woningbouw

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de opgave van 60.000 woningen benoemd. Sinds 2020 zijn er circa 12.000 woningen opgeleverd, circa 3.000 woningen per jaar. In 2023 is een dip in het aantal opgeleverde woningen zichtbaar. Dit kan niet los gezien worden van de veranderende marktomstandigheden, waardoor woningbouwprojecten financieel lastiger haalbaar worden en vertragen. We zien ook dat het aantal vergunde nieuwbouwwoningen sinds 2022 weer stijgt. In het aantal opleveringen van de afgelopen jaren zien we een stijgende trend naar het aantal betaalbare woningen in aanbouw. In toekomstige harde plancapaciteit van het MPR is in totaal circa 2/3 betaalbaar (38% sociaal, 11% betaalbare koop (<NHG grens) en 17% middenhuur).

Tegelijkertijd zien we dat de omvang van de middencategorie (middenhuur en betaalbare koop) daalt de afgelopen jaren. Daarnaast zien we dat nieuwe woningen (ongeacht segment) gemiddeld steeds kleiner worden in Utrecht. De gemiddelde woninggrootte van alle woningen in 2023 bedraagt 96 m². Woningen die vanaf 2015 zijn gebouwd hebben een gemiddelde grootte van 84 m².
Eengezinswoningen worden steeds groter en meergezinswoningen (appartementen) worden steeds kleiner (bron: rapportage Wonen in Utrecht).

Als we kijken naar de woningbouwopgave in de regio (bron: Woondeal U10) zien we dat er ongeveer een 50/50 verdeling is tussen de plancapaciteit in de gemeente Utrecht en in de andere U10-gemeenten. Tot en met 2030 staan er ongeveer 61.000 woningen op de planning, waarvan ruim 33.000 in de gemeente Utrecht.
Pijlenschema, beperkte invloed want bestaande voorraad

## 9. Toekomstbestendige woningvoorraad

We zien dat het energie- en warmteverbruik in de gebouwde omgeving een significantie bijdrage levert aan de CO2-uitstoot van Utrecht. Hierbij is sprake van een dalende trend tussen 2015 en 2022. We stimuleren de diverse doelgroepen om hun woning te verduurzamen. Met corporaties zijn daarvoor afspraken gemaakt. Eigenaar-bewoners bieden we instrumenten langs de klantreis (informatie, advies, acties, subsidies en financiering). Met name particuliere verhuurders en Verenigingen van Eigenaren blijven achter qua verduurzaming.

abf Trendsettend in cijfers

# Woningbehoefte onderzoek U10 – Utrecht

In opdracht van

Regio U10

Datum

20 maart 2025

In opdracht van
Regio U10

Datum
20 maart 2025

Auteurs
Alysa Eijkelenboom en Michael Stuart-Fox

Kenmerk
r2024-0025AEI



ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2024 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

# Inhoudsopgave


**Samenvatting** 4

**Inleiding** 8

01 **Huidige situatie woningmarkt** 10

1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens 11
1.2 Ontwikkeling en samenstelling woningvoorraad 16
1.3 Spanning op de koopwoningmarkt 21
1.4 Spanning in de sociale huursector 23

02 **Kwalitatieve woningbehoefte** 26

2.1 Toelichting consumentgericht bouwprogramma 27
2.2 Verwachte huishoudensontwikkeling 32
2.3 Consumentgericht bouwprogramma 33
2.4 Vergelijking met plancapaciteit 38

**Bijlagen** 41

Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model 42
Bijlage B: toelichting inkomens- en prijsgrenzen 45
Bijlage C: toelichting woonmilieus 47
Bijlage D: Tabellen achterliggende cijfers H1 52

# Samenvatting

De regio U10[1] staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. In opdracht van de regio U10 brengt ABF in dit rapport de woningbehoefte in de gemeente Utrecht in beeld, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Daarbij gaat het om woningtypen, prijsklassen en woonmilieus. Naast dit rapport voor de gemeente Utrecht is er nog het regiorapport met de uitkomsten op regionaal niveau. Het rapport start met een overzicht van de huidige situatie qua demografie, woningvoorraad en spanning op de woningmarkt (H1). Daarna komen de woningbehoefte  en de vergelijking met de bestaande woningbouwplannen aan bod (H2). Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste bevindingen en conclusies.

## Huidige situatie demografie en woningmarkt (H1)

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Utrecht is in de periode 2012-2024 met ca. 18% toegenomen. In Utrecht ligt de groei daarmee beduidend hoger dan in de regio als geheel (12%).
- De groei is naar verhouding het sterkst geweest bij huishoudens 65-74 jaar en het minst sterk bij jonge huishoudens (< 30 jaar). Met name het aantal alleenstaanden groeit sterk.
- Met name het buitenlands migratiesaldo (meer immigranten dan emigranten) draagt bij aan de groei. De groei door migratie zit met name bij jonge en middelbare leeftijdsgroepen. Er is ook sprake van groei door natuurlijke aanwas (meer geboorte dan sterfte) maar deze vertoont wel een dalende trend. Het binnenlands migratiesaldo fluctueert sterker tussen de jaren en is in een deel van de jaren negatief (meer vertrekkers dan vestigers).
- De woningvoorraad in Utrecht is in de periode 2012-2024 gegroeid met ruim 24.000 woningen (17%). De groei is in deze periode het sterkst geweest bij private huurwoningen (71%), gevolgd door koopwoningen (14%). De woningvoorraad van corporaties is per saldo weinig toegenomen (6%).
- Begin 2023 bestaat naar schatting 36% van de voorraad uit woningen in het sociale huursegment[2]. Dat is een duidelijk hoger aandeel dan het regionale gemiddelde (31%). Het aandeel betaalbare koopwoningen (< € 390.000[3]) in de totale voorraad ligt op 6% en dat is juist lager dan het regionale gemiddelde (9%).
- De spanning op de koopwoningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Een gemiddelde bestaande koopwoning in Utrecht kost in 2024[4] inmiddels € 512.400. Bij alle

[1] U10 is een netwerkorganisatie van de volgende 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.
[2] Woningen van woningcorporaties en private verhuurders met een huurprijs onder de sociale huurgrens (€ 879,66 in 2024). De huurprijzen van woningen van private verhuurders betreffen schattingen. Er is dus sprake van een onzekerheidsmarge als het gaat om het totale aandeel woningen in de categorie ‘sociale huur’.
[3] Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen. De vraag- en transactieprijzen kunnen hier natuurlijk van afwijken.
[4] Eerste halfjaar van 2024.

woningtypen is de gemiddelde koopsom sterk toegenomen. Koopwoningen zijn daardoor steeds minder bereikbaar voor koopstarters en (lagere) middeninkomens.

- Ook in de sociale huursector is de krapte in de afgelopen jaren toegenomen. Dat uit zich onder andere in meer actief woningzoekenden en een stijging van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd.

## Kwalitatieve woningbehoefte (H2)

### Uitgangspunten

- Op basis van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF is de kwalitatieve woningbehoefte per gemeente in beeld gebracht. Per gemeente is daartoe een zogenoemd consumentgericht bouwprogramma berekend dat weergeeft welke woningen, gegeven de verhouding tussen vraag en aanbod per segment, idealiter aan de woningvoorraad worden toegevoegd (bruto)[5]. Hierbij wordt bewust geen rekening gehouden met de (prijs)segmentering van bestaande woningbouwplannen[6], de afspraken in de Woondeal, ruimtelijke beperkingen en de soms gebrekkige financiële haalbaarheid van woningbouw in lage prijsklassen. Het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zo zoveel mogelijk de 'zuivere' woningbehoefte. Bij de behoefte aan sociale huurwoningen per gemeente is echter geen rekening gehouden met het meer evenwichtig spreiden van aandachtsgroepen over de regiogemeenten[7]. In gemeenten die meer aandachtsgroepen gaan huisvesten zou het aandeel sociale huur in het bouwprogramma daarom hoger kunnen liggen dan in dit onderzoek is aangegeven. In hoofdstuk 2 is ook aandacht voor de kwantitatieve woningbehoefte maar omdat de kwalitatieve samenstelling van de bouwopgave de kernuitkomst is, ligt daar in deze samenvatting de focus op.

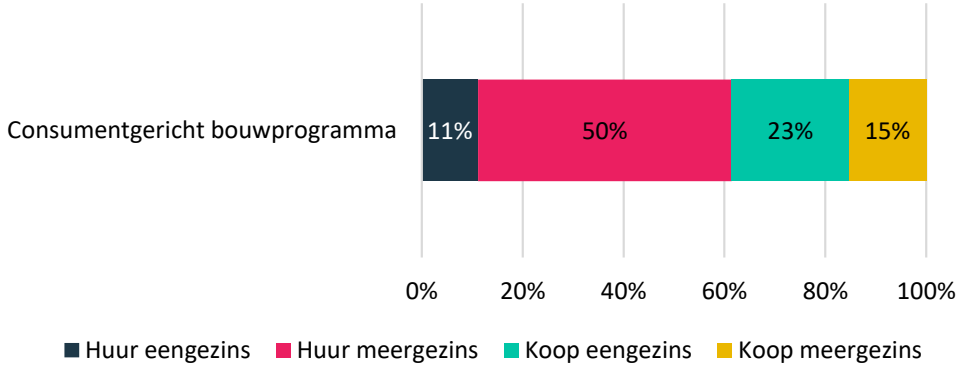
### Consumentgericht bouwprogramma voor Utrecht

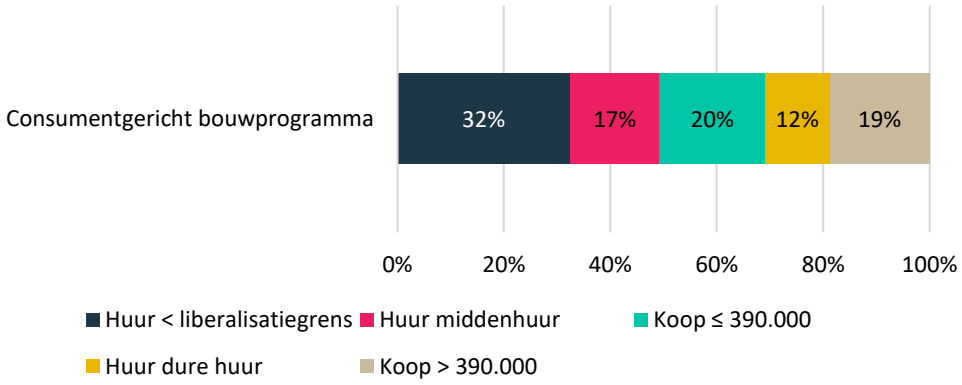
- De onderstaande figuren en tabel tonen het consumentgerichte bouwprogramma voor de gemeente Utrecht voor de periode 2024 t/m 2030. De percentages tonen van elk segment het aandeel van dat segment in de totale bouwopgave (bruto). Iets meer dan 30% van de bouwopgave bestaat uit sociale huurwoningen, 17% uit middenhuur en 20% uit betaalbare koopwoningen (tot € 390.000, prijspeil 2024). Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zijn samen goed voor 69% van de bouwopgave. Dure huur (12%) en dure koop (19%) vormen samen het resterende een derde deel van de bouwopgave.
- Bekeken naar woningtype bestaat de woningbouwopgave in Utrecht met name uit huurappartementen (50%) en eengezinskoopwoningen (23%). Koopappartementen (15%) en eengezinshuurwoningen (11%) hebben een kleiner aandeel.

[5] Het gaat om alle bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. Dus niet alleen om reguliere nieuwbouw maar ook om flexwoningen en overige toevoegingen zoals transformaties.
[6] De totale omvang van de plancapaciteit per gemeente speelt wel een rol bij het bepalen van de totale kwantitatieve omvang van het bouwprogramma per gemeente. Maar de verdeling van de plancapaciteit over de prijssegmenten en woningtypen speelt dus geen enkele rol bij het bouwprogramma.
[7] In het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

- In de tabel is de combinatie van prijsklassen en woningtypen opgenomen. Daaruit blijkt dat de opgave voor sociale huur en middenhuur voor het overgrote deel appartementen betreft. De opgave voor betaalbare koopwoningen bestaat uit een mix van eengezinswoningen en appartementen. Bij dure koopwoningen gaat het overwegend om eengezinswoningen.
- In de periode 2031 t/m 2040 is de (kwalitatieve) samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma nagenoeg gelijk aan de periode t/m 2030.

Figuur S.1.1- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x type en eigendom x prijs (prijspeil 2024) in periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 (maatwerk)



Tabel S.1.1- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in periode 2024 t/m 2030; bron: Socrates 2023 (maatwerk)

| | Periode 2024 t/m 2030 | | |
|---|---|---|---|
| | Percentages | | |
| | Eengezins | Meergezins | Totaal |
| Tot liberalisatiegr. | 6% | 26% | 32% |
| Middenhuur (tot 1.130) | 2% | 14% | 17% |
| Dure huur | 2% | 10% | 12% |
| **Totaal huur** | **11%** | **50%** | **61%** |
| Koop ≤ 390 dzd | 9% | 11% | 20% |
| Koop ≥ 390 dzd | 14% | 5% | 19% |
| **Totaal koop** | **23%** | **15%** | **39%** |
| **Totaal betaalbaar** | **18%** | **51%** | **69%** |
| **Totaal nieuwbouw** | **34%** | **66%** | **100%** |

## Vergelijking met plancapaciteit

- De vergelijking tussen het consumentgerichte bouwprogramma en de huidige plancapaciteit (peildatum oktober 2024) kent als belangrijke kanttekening dat van een aanzienlijk deel van de woningen in plannen (nog) geen woningtype of prijsklasse bekend is. Desondanks laat de vergelijking globaal zien in welke segmenten idealiter – gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod – meer plannen worden ontwikkeld.
- Bekeken naar woningtype zou het aandeel eengezinskoop en, in mindere mate, eengezinshuur in de plancapaciteit moeten worden verhoogd. Uiteraard kunnen er beperkingen zijn vanuit de ruimtelijke ordening of financiële haalbaarheid waardoor dat niet wenselijk of mogelijk is.
- Bekeken naar prijsklasse zou met name het aandeel betaalbare koopwoningen (≤ € 390.000, prijspeil 2024) in de plancapaciteit moeten worden verhoogd.
- Het realiseren van betaalbare koop is vanwege de hoge grond- en bouwkosten vaak lastig. Ook het realiseren van voldoende sociale huur en middenhuur is onder de huidige omstandigheden niet eenvoudig. Indien in een bepaald segment minder kan worden gebouwd dan het consumentgerichte bouwprogramma aangeeft, is het wenselijk om in alternatieve segmenten meer te bouwen. Als nieuwbouw van betaalbare koop niet voldoende mogelijk is, zou extra nieuwbouw in de sociale huur en middenhuur wenselijk zijn. Deze segmenten kunnen voor een deel van de woningzoekenden die eigenlijk betaalbare koop wensen een acceptabel (tijdelijk) alternatief zijn. Als onvoldoende betaalbare koop kan worden gerealiseerd zal er bovendien minder doorstroming zijn vanuit de sociale huur en middenhuur. Ook om die reden is extra nieuwbouw in deze segmenten dan wenselijk. Bij het achterblijven van nieuwbouw in de middenhuur zou extra nieuwbouw in de sociale huur ook wenselijk zijn.

# Inleiding

## Aanleiding en onderzoeksvraag

De regio U10[8] staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. Om dit te kunnen doen heeft de regio behoefte aan een actueel inzicht in de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Daarbij gaat het om woningtypen, prijsklassen en woonmilieus. Het inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte is gewenst tot 2040, met een kwantitatieve doorkijk naar 2050. De centrale onderzoeksvraag is: wat is de woningbehoefte in de regio en gemeenten naar woning- en woonmilieukenmerken en welk woningbouwprogramma draagt optimaal bij aan het oplossen van het woningtekort? Dit rapport geeft voor de gemeente Utrecht inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt en in het (kwalitatieve) bouwprogramma dat zo goed mogelijk tegemoetkomt aan de huidige en toekomstige vraag. Bij dit rapport hoort ook een regiorapport met de uitkomsten voor de regio U10 als geheel. De uitkomsten van het onderzoek kunnen worden benut voor de actualisatie van de Woondeal en voor lokale woonvisies of volkshuisvestingsprogramma's (na inwerkingtreding Wet Versterken Regie Volkshuisvesting).

## Relatie met Woonzorgbehoefteonderzoek

In opdracht van de provincie Utrecht is in juni 2024 een Woonzorgbehoefteonderzoek[9] opgesteld. Dit onderzoek geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van de omvang en woningbehoefte van verschillende aandachtsgroepen zoals ouderen, mensen met een beperking en uitstromers uit instellingen. Het Woonzorgbehoefteonderzoek en dit rapport vullen elkaar in veel opzichten aan maar er is ook sprake van overlap. Het Woonzorgbehoefteonderzoek presenteert de opgave voor het toevoegen van nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen (voor ouderen) en tevens de woningbehoefte van verschillende specifieke groepen zoals statushouders en uitstromers uit instellingen. Daar waar het in dat onderzoek om de uitbreidingsbehoefte aan *zelfstandige woningen* (geschikt voor ouderen)[10] gaat, is er qua totale aantallen sprake van overlap met dit rapport. Dit rapport geeft inzicht in de gewenste toevoegingen van zelfstandige woningen aan de woningvoorraad (consumentgericht bouwprogramma) maar maakt daarbij geen onderscheid naar mate van geschiktheid voor ouderen. Met andere woorden: de gewenste toevoegingen van zelfstandige woningen geschikt voor ouderen zitten ook in het bouwprogramma in dit rapport. De opgave aan zelfstandige woningen uit het Woonzorgbehoefteonderzoek komt dus niet boven op de aantallen in dit rapport.

---

[8] U10 is een netwerkorganisatie van de volgende 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.
[9] Opgesteld door Companen.
[10] Zoals bijvoorbeeld nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Deze woningen hebben doorgaans een eigen toegang en eigen voorzieningen (keuken, badkamer, toilet) en tellen daarom gewoon mee in de woningvoorraad zoals CBS die afbakent op basis van de BAG.

## Leeswijzer

De uitkomsten van het onderzoek op regionaal niveau zijn opgenomen in het regiorapport en de uitkomsten voor Utrecht zijn opgenomen in dit rapport. Enkele onderdelen zijn uitsluitend in het regiorapport opgenomen. Het gaat dan met name om de overzichtstabellen waarin alle gemeenten zijn opgenomen en om de woonvoorkeuren van woningzoekenden.

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 1**: dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt in de gemeente. Achtereenvolgens staat dit hoofdstuk stil bij de recente ontwikkeling van bevolking en huishoudens, de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad en de spanning op de koopwoningmarkt en in de sociale huursector.
- **Hoofdstuk 2**: dit hoofdstuk brengt de verwachte demografische ontwikkelingen en de woningbouwopgave in beeld. Dat doen we op basis van de uitkomsten van het woningmarktmodel Socrates 2023. Ook maken we en vergelijking tussen de woningbouwopgave en de huidige plancapaciteit.

In de bijlagen is tot slot het volgende opgenomen.

- Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model
- Bijlage B: toelichting prijsgrenzen
- Bijlage C: toelichting woonmilieus
- Bijlage D: tabellen achterliggende cijfers van H1

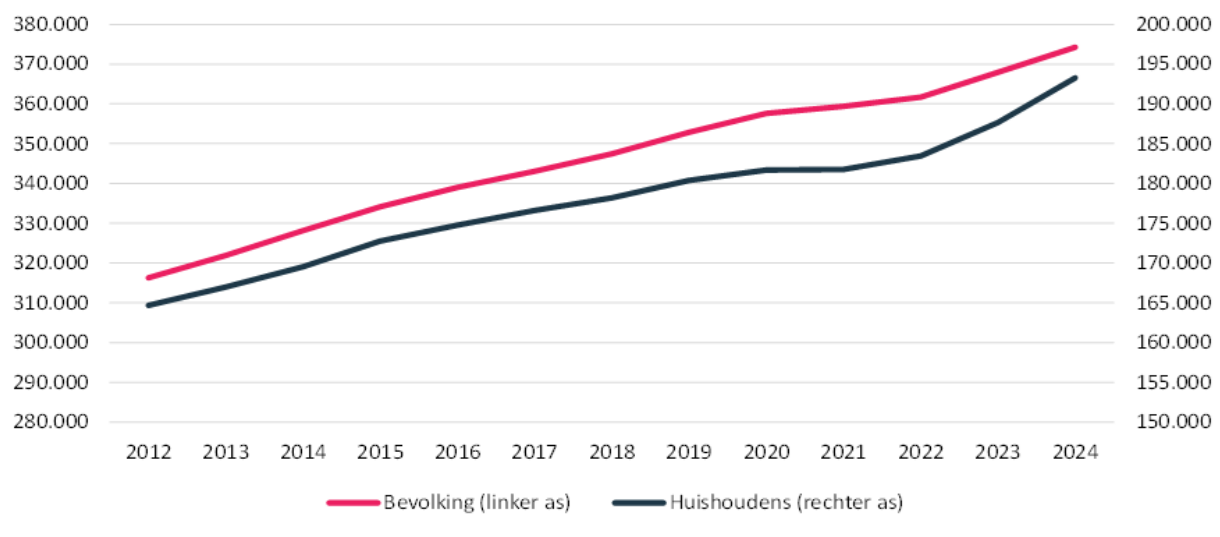
# 01
# Huidige situatie woningmarkt

In dit hoofdstuk komen de recente ontwikkelingen en de huidige situatie op de woningmarkt in de gemeente Utrecht aan de orde. Achtereenvolgens staat dit hoofdstuk stil bij de recente ontwikkeling van bevolking en huishoudens (paragraaf 1.1), de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad (paragraaf 1.2) en de spanning op de koopwoningmarkt (paragraaf 1.3) en in de sociale huursector (paragraaf 1.4). De achterliggende cijfers van de figuren in dit hoofdstuk zijn opgenomen in bijlage D.

## 1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

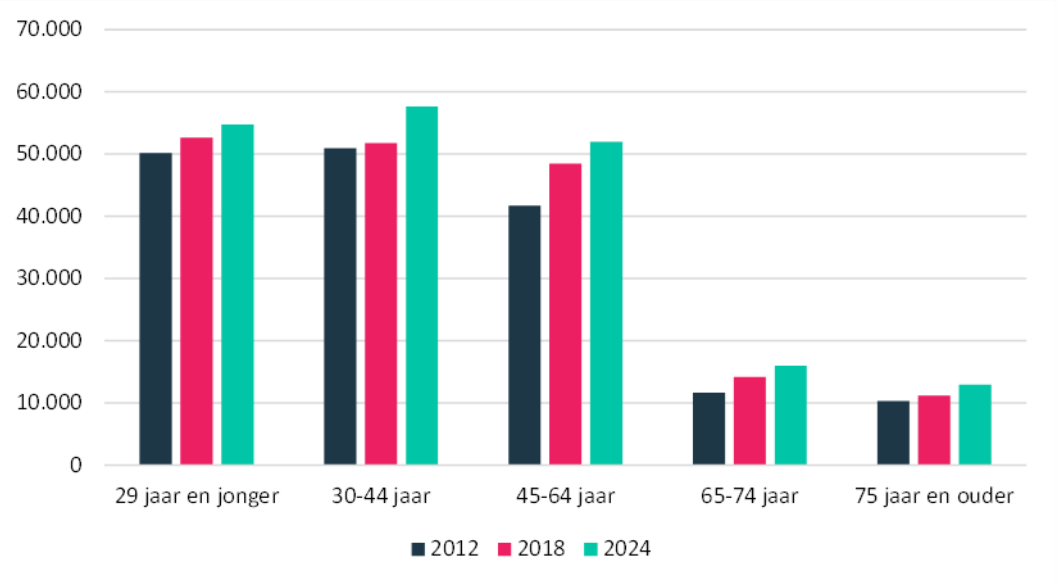
- Er is een grotendeels parallelle stijging te zien van het huishouden- (zwarte lijn) en inwoneraantal (roze lijn) door de jaren heen.
- In figuur 1.1 is te zien dat in 2024 het aantal huishoudens is gestegen tot 193.300 huishoudens. In 2024 is het aantal inwoners in de gemeente ongeveer 374.200.
- De sterke stijging in 2024 kan ten dele toegeschreven worden aan de toestroom van Oekraïense vluchtelingen.
- Sinds 2012 is er een absolute groei van 58.000 inwoners en circa 28.600 huishoudens. Dit is een procentuele stijging van respectievelijk 18% en 17%.

Figuur 1.1 - Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking (linker as) en huishoudens (rechter as), 2012-2024; bron: CBS, bewerking ABF



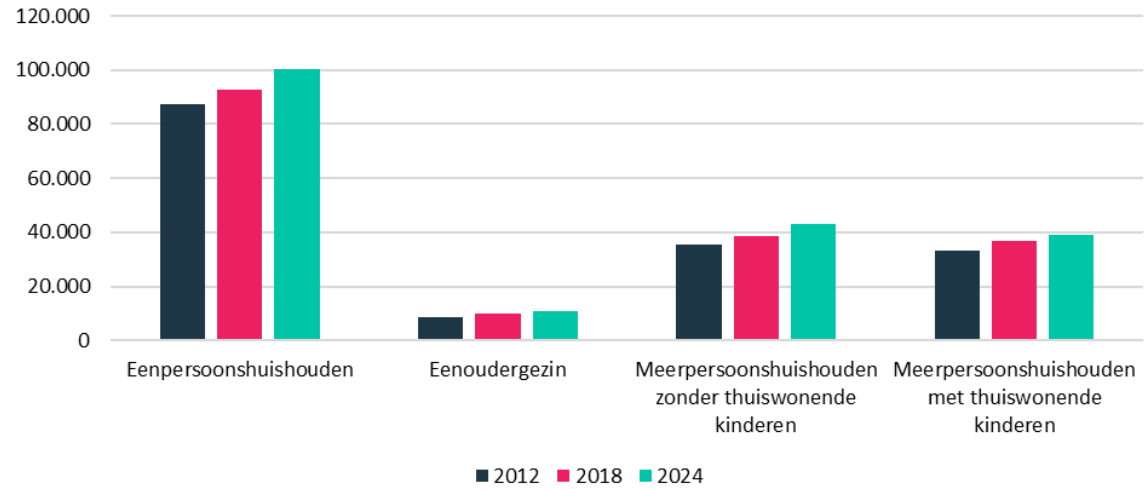

- In Utrecht stijgen alle leeftijdsgroepen door de jaren heen.
- Bij de huishoudens is met name een stijging te zien in de leeftijdsgroep 65-74 jaar (38% sinds 2012). De jongste leeftijdsgroep stijgt het minst hard (9% sinds 2012).
- De huishoudens tussen 45-64 jaar is in absolute aantallen het hardst gestegen (ca. 10.300 sinds 2012).

Figuur 1.2 - Gemeente Utrecht: huishoudens naar leeftijd, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF



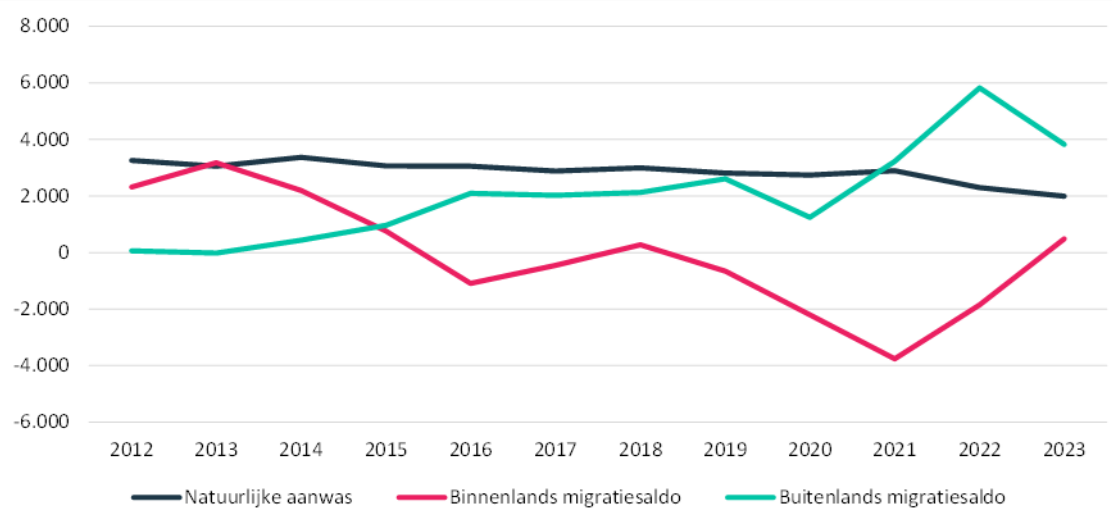

- Alle typen huishoudens zijn in aantal gegroeid door de jaren heen.
- Procentueel gezien stijgt het aantal eenoudergezinnen het hardst in Utrecht (van ongeveer 8.700 in 2012 naar circa 9.900 in 2018 en ca. 10.900 in 2024). Dit is een toename van ongeveer 26%. Deze toename is veel sterker dan bij de eenpersoonshuishoudens (toename van 15%). De meerpersoonshuishoudens stijgen ongeveer even hard.

Figuur 1.3 - Gemeente Utrecht: huishoudens naar samenstelling, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF



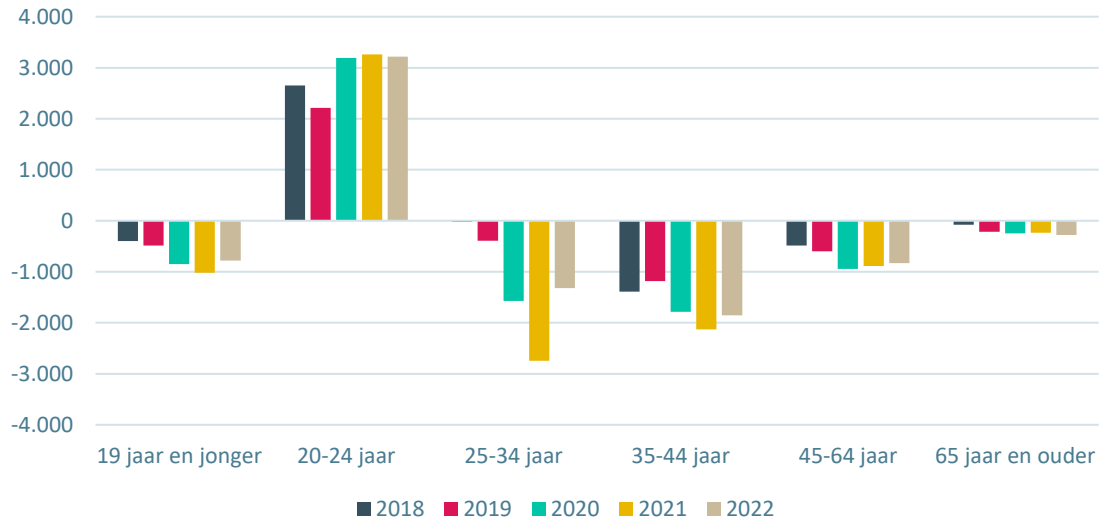
- Utrecht is in de periode sinds 2012 met name gegroeid door een positief buitenlands migratiesaldo. Het binnenlands migratiesaldo daalt na 2013 en heeft vanaf 2016 een negatief saldo. De natuurlijke aanwas kent een positief saldo maar wel een licht neerwaartse trend.
- Er is een piek in 2022 in het buitenlands migratiesaldo. In 2022 zijn er dus veel inwoners vanuit het buitenland naar Utrecht toe verhuisd. Deels betrof dit de instroom van Oekraïners.

Figuur 1.4 - Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking naar component, 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF




- In Utrecht is voor bijna alle leeftijdsgroepen een structureel negatief binnenlands migratiesaldo te zien.
- Er is alleen een positief saldo voor de leeftijdsgroep 20-24 jaar. Deze leeftijdsgroep omvat veel studenten die in de stad gaat studeren.
- Voor de leeftijdsgroepen 19 jaar en jonger, 25-34 jaar, 35-44 jaar, 45-64 jaar en 65 jaar en ouder geldt dat er meer mensen vertrekken uit de gemeente Utrecht dan dat er mensen naar Utrecht toe verhuizen.

Figuur 1.5 - Gemeente Utrecht: binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF




- In onderstaande tabel worden de verhuizingen naar en binnen Utrecht weergegeven voor de grootste tien gemeenten.
- Wanneer wordt gekeken vanuit welke gemeente inwoners richting Utrecht verhuizen valt op dat dit niet alleen omliggende gemeenten zijn. De meeste personen die naar Utrecht toe verhuizen wonen al wel in Utrecht (69%). Een ander groot deel komt uit Amsterdam. Daarnaast zijn er ook mensen die vanuit Groningen en Rotterdam naar Utrecht toe verhuizen.

Tabel 1.1 - Gemeente Utrecht: verhuizingen in personen naar en binnen de gemeente tussen 2012-2023, naar gemeente van herkomst, top 10 gemeenten; bron: CBS, bewerking ABF

| Vestiging in Utrecht | Aantal gemiddeld per jaar | Totaal 2012-2023 | % van totaal |
|---|---|---|---|
| Utrecht | 29.123 | 349.473 | 69% |
| Amsterdam | 2.088 | 25.051 | 5% |
| Zeist | 894 | 10.722 | 2% |
| Nieuw egein | 794 | 9.522 | 2% |
| Stichtse Vecht | 774 | 9.291 | 2% |
| Rotterdam | 567 | 6.805 | 1% |
| De Bilt | 562 | 6.747 | 1% |
| Groningen | 554 | 6.647 | 1% |
| Amersfoort | 527 | 6.323 | 1% |
| Den Haag | 506 | 6.069 | 1% |
| **Totaal (alle gemeenten)** | **50.395** | **503.945** | |

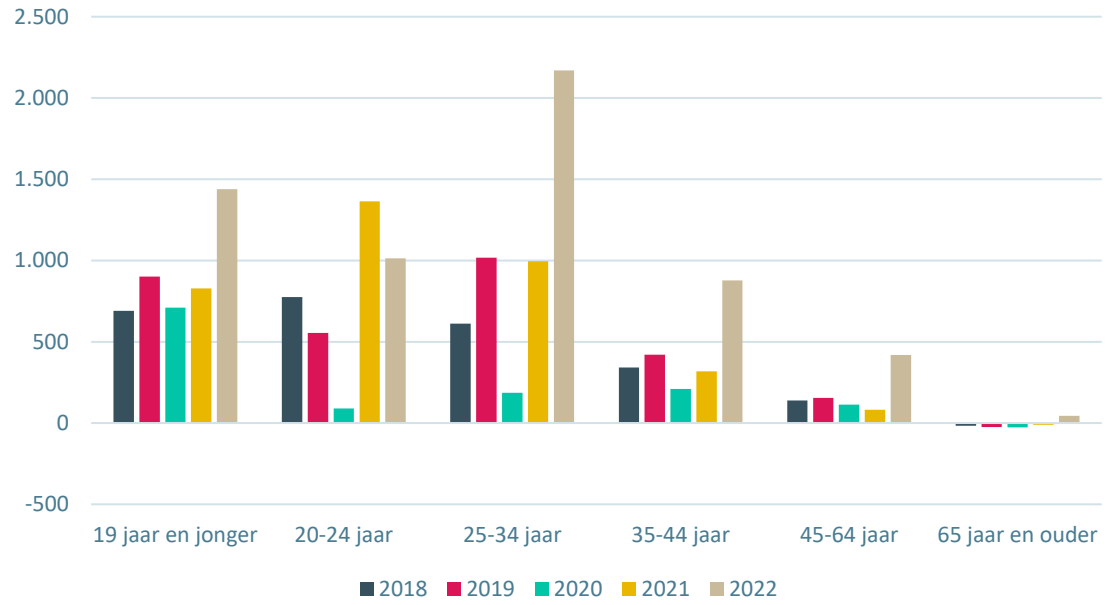
- Wanneer wordt gekeken naar welke gemeente mensen vanuit Utrecht verhuizen valt op dat dit met name omliggende gemeenten zijn. De meeste huishoudens verhuizen binnen Utrecht. Hierna volgt de gemeente Amsterdam. Ook zijn er mensen die naar Rotterdam en Den Haag verhuizen.

Tabel 1.2 - Gemeente Utrecht: verhuizingen in personen binnen en weg uit de gemeente tussen 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF

| Vertrek uit Utrecht naar | Aantal gemiddeld per jaar | Totaal 2012-2023 | % van totaal |
|---|---|---|---|
| Utrecht | 29.123 | 349.473 | 57% |
| Amsterdam | 2.243 | 26.916 | 4% |
| Nieuw egein | 1.139 | 13.663 | 2% |
| Zeist | 1.138 | 13.659 | 2% |
| Stichtse Vecht | 1.036 | 12.429 | 2% |
| De Bilt | 948 | 11.374 | 2% |
| Amersfoort | 680 | 8.154 | 1% |
| Houten | 664 | 7.967 | 1% |
| Rotterdam | 657 | 7.886 | 1% |
| Utrechtse Heuvelrug | 538 | 6.455 | 1% |
| **Totaal (alle gemeenten)** | **50.774** | **609.290** | |

- In de periode 2018-2022 is voor de meeste leeftijdsgroepen in Utrecht een positief buitenlands migratiesaldo te zien. De oudste leeftijdsgroep kent een heel klein positief dan wel negatief saldo. Een negatief aantal betekent dat meer mensen naar het buitenland vertrokken dan dat er migranten vanuit het buitenland in Utrecht kwamen wonen.
- Er is een grote stijging te zien in het buitenlands migratiesaldo in 2022 voor alle leeftijdsgroepen, dit is met name het geval voor de leeftijdsgroep 25-34 jaar.
- In vergelijking met binnenlandse migratie is er meer buitenlandse migratie.

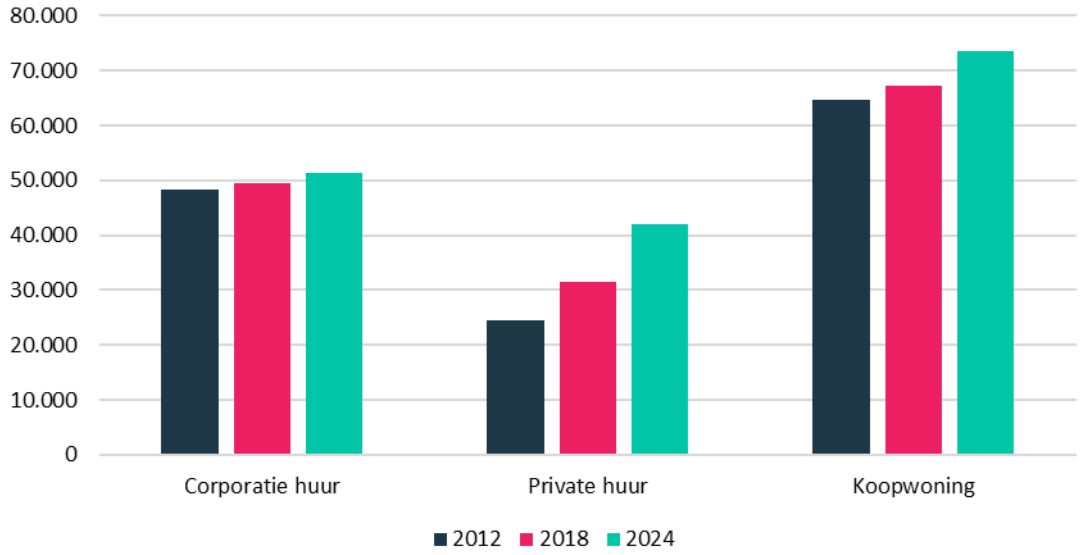
Figuur 1.6 - Gemeente Utrecht: buitenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF




## 1.2 Ontwikkeling en samenstelling woningvoorraad

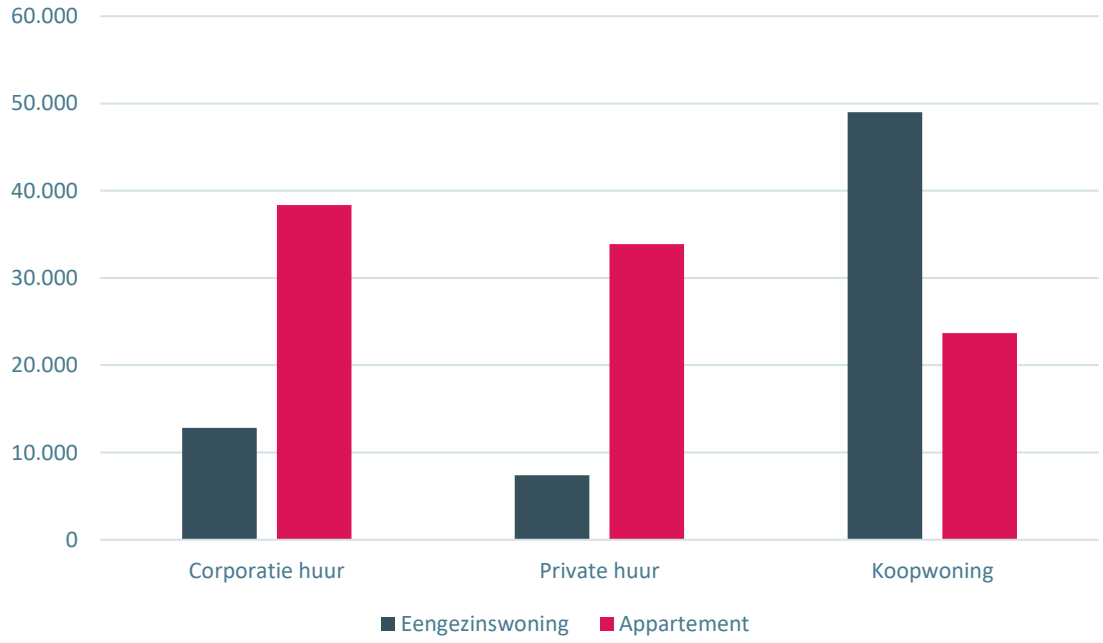
- De woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, corporatiehuurwoningen en private huurwoningen. Deze laatste categorie omvat alle huurwoningen die niet van corporaties zijn. Het gaat dan dus zowel om kleine particuliere investeerders als om grote bedrijfsmatige investeerders.
- De gehele woningvoorraad is toegenomen tussen 2012 en 2024, van 143.000 in 2012 tot ongeveer 167.100 in 2024. Voor de corporatiehuur gaat het per saldo om een toevoeging van circa 3.000 huurwoningen, voor koopwoningen is dit ruim 8.800 woningen. Het aantal private huurwoningen is het meest gestegen: met circa 17.400 woningen.

Figuur 1.7 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad, 2012, 2018, 2024; bron: CBS, bewerking ABF[11]




- In Utrecht zijn er meer appartementen dan eengezinswoningen. Binnen de koopsector zijn er meer eengezinswoningen dan appartementen. Binnen de huursector zijn er juist meer huurappartementen.

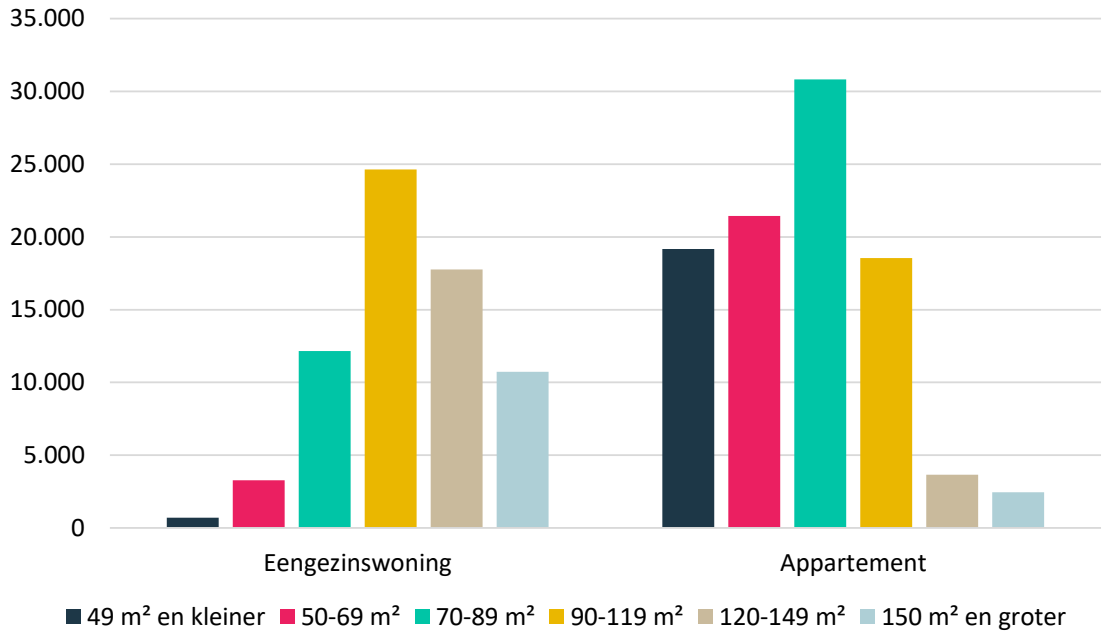
Figuur 1.8 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad uitgesplitst naar type woning, 2023; bron: CBS, bewerking ABF[12]




[11] Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.
[12] Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

- Zoals eerder ook duidelijk werd, kent Utrecht met name eengezinskoopwoningen en huurappartementen. Eengezinswoningen hebben over het algemeen een grotere oppervlakte dan appartementen.

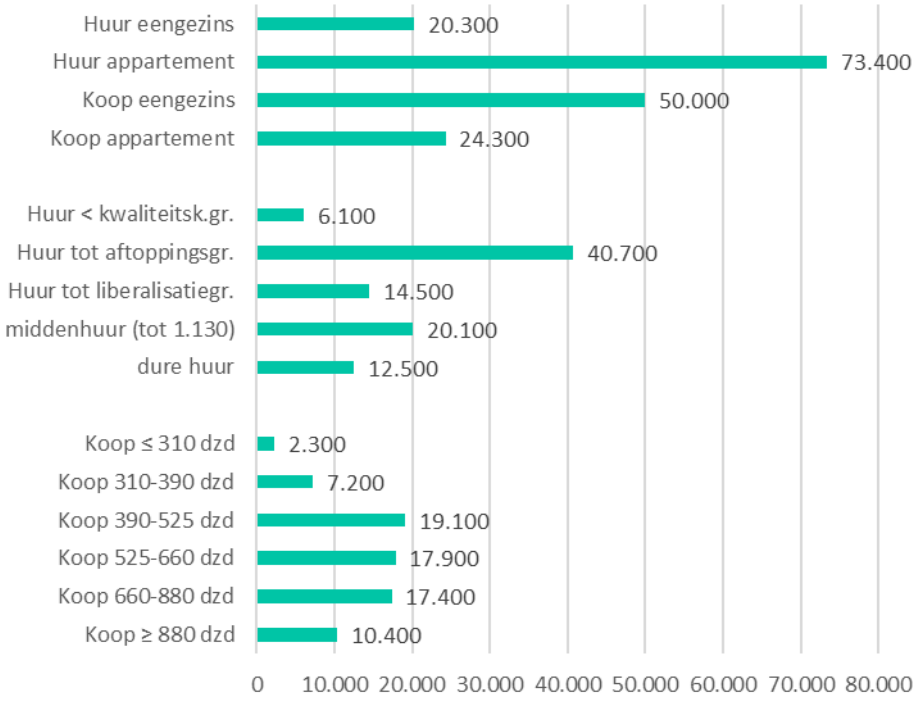
Figuur 1.9- Gemeente Utrecht: type woningen uitgesplitst naar woonoppervlakte, 2023; bron: CBS, bewerking ABF[13]



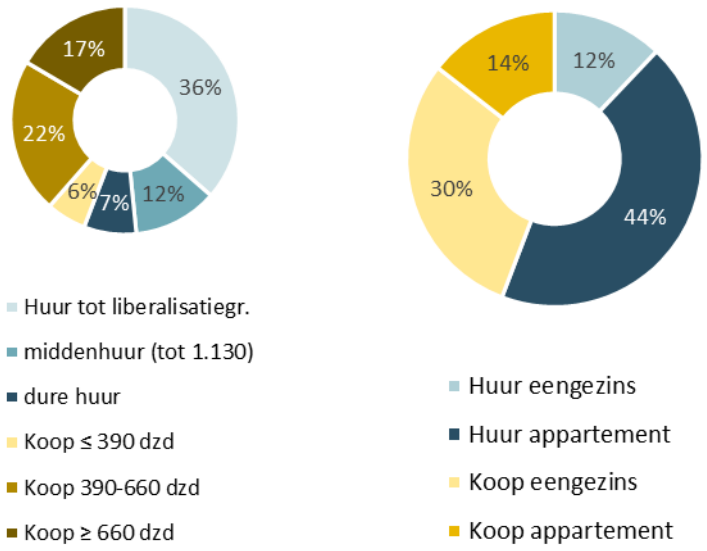

- De woningvoorraad in Utrecht bestaat vooral uit huurappartementen. Naar procenten omgerekend bestaat Utrecht voor ongeveer 56% uit huurwoningen. 44% van de totale woningvoorraad bestaat uit huurappartementen.
- De huurvoorraad bevat met name huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (ongeveer 43% van alle huurwoningen).
- De koopvoorraad bevat weinig betaalbare koopwoningen (tot €390.000) maar juist veel koopwoningen in het midden- en hogere segment.
- Voor zowel de huur- als de koopsector geldt dat er weinig huizen zijn in het goedkoopste segment (respectievelijk 6% en 3%).

[13] Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

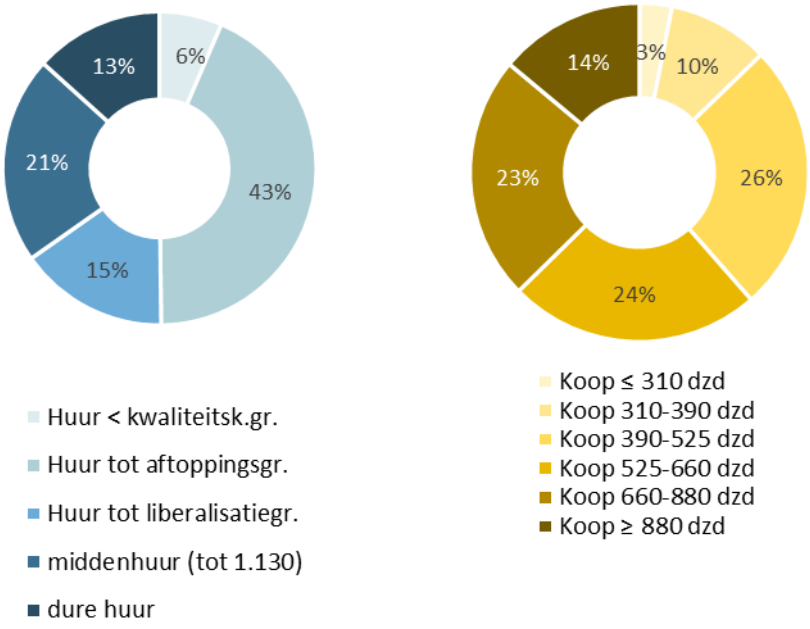
Figuur 1.10- Gemeente Utrecht: woningvoorraad in 2023 (koop: WOZ-waarden), prijspeil 2024, bron: ABF Socrates 2023




Figuur 1.11- Gemeente Utrecht: woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom, type en prijsklasse[14], 2023 (koop: WOZ-waarden), prijspeil 2024, bron: ABF Socrates 2023



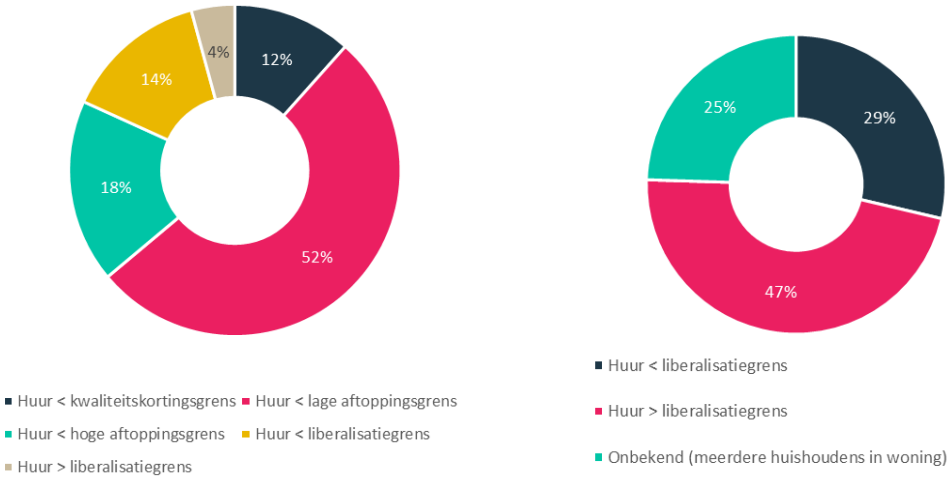

[14] Met "aftoppingsgrens" wordt hier de hoge aftoppingsgrens bedoeld (€ 697,07 volgens prijspeil 2024). Zie ook de toelichting op de gehanteerde prijsgrenzen in bijlage B.




- Het grootste deel van de corporatievoorraad van Utrecht bestaat in 2023 uit huurwoningen tussen de kwaliteitskortings- en lage aftoppingsgrens. De corporatiesector heeft weinig huurwoningen boven de liberalisatiegrens.
- De private huurvoorraad kent vooral huurwoningen boven de liberalisatiegrens in 2021[15]. Van een kwart van de huurwoningen is de huurprijs onbekend: hier wonen meerdere huishoudens in de woning waardoor de prijs niet berekend kan worden.

[15] Deze cijfers zijn schattingen voor het jaar 2021 en zijn afkomstig uit de Lokale Monitor Wonen (LMW). Recentere cijfers uit de LMW zijn niet beschikbaar.

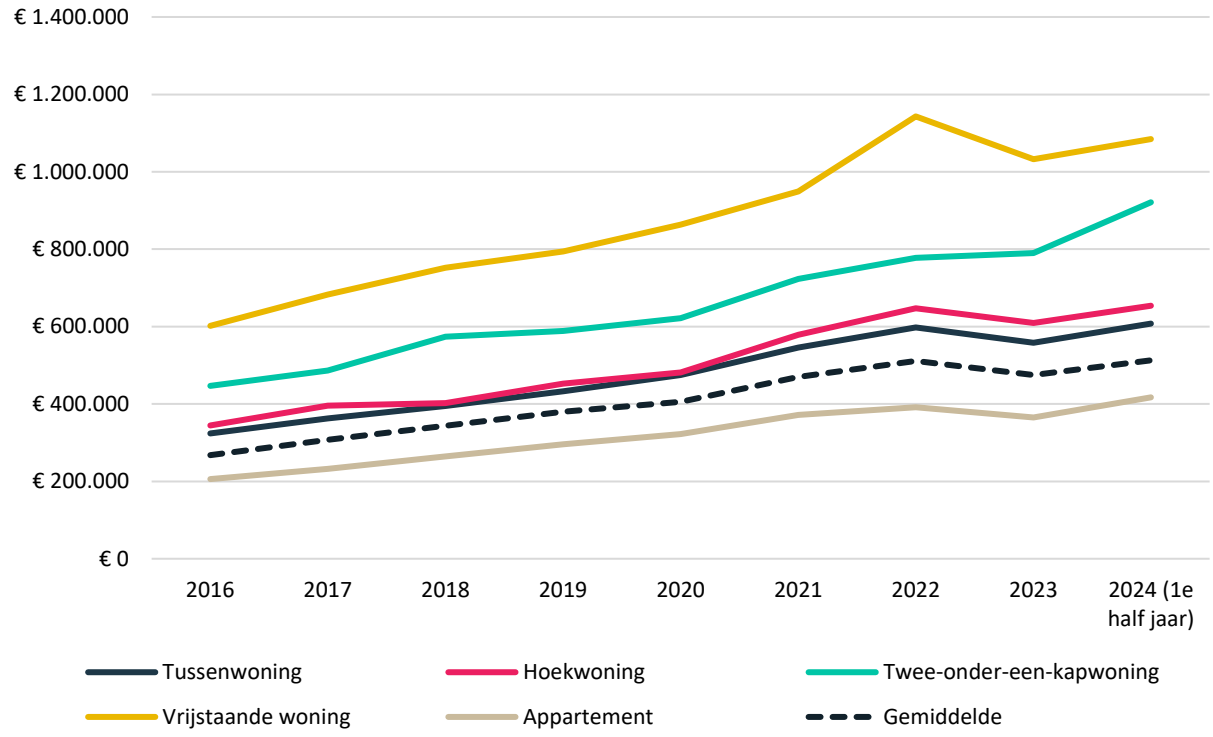
Figuur 1.12- Gemeente Utrecht: Woningvoorraad corporatiehuur uitgesplitst naar prijsklasse, 2023 (links) en woningvoorraad private huur uitgesplitst naar prijsklasse, 2021 (rechts); bron: RWU resp. Lokale Monitor Wonen, bewerking ABF Research




## 1.3 Spanning op de koopwoningmarkt

- Voor alle woningtypen is een stijging te zien in de gemiddelde koopsom in de periode 2016 tot en met de eerste helft van 2024. De prijs voor twee-onder-één-kap-woningen is het meest gestegen met 106%. De prijs van vrijstaande woningen is het minst gestegen met 80%.
- In 2022 is er een piek te zien voor vrijstaande woningen, tussenwoningen en appartementen. In 2023 dalen de prijzen voor deze woningen licht. Inmiddels is weer sprake van een stijging van de prijzen.
- Vrijstaande woningen zijn in de eerste helft van 2024 met ongeveer €1.084.5500 het duurst, appartementen het goedkoopst met €417.300.
- Een bestaande koopwoning kost in de eerste helft van 2024 in Utrecht gemiddeld genomen rond de €512.400. In 2016 was dit ongeveer €267.600. Dit is hoger dan de prijs voor een betaalbare woning. Ter vergelijking, in de regio U10 kost een koopwoning in de eerste helft van 2024 gemiddeld €521.300. In 2016 was dit €285.900.

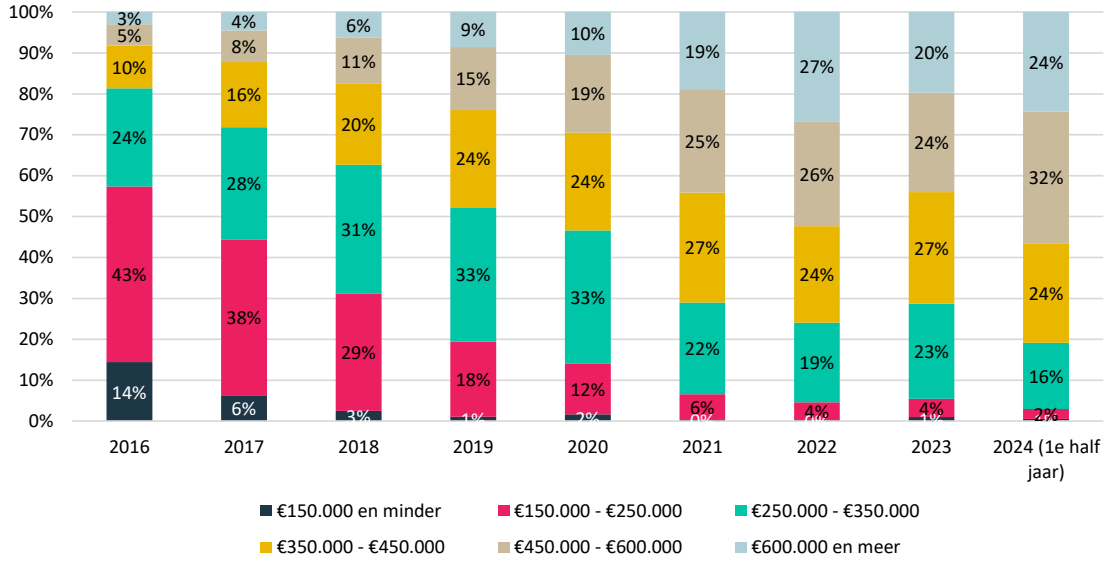
Figuur 1.10- Gemeente Utrecht: gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen uitgesplitst naar type woning, 2016-2024 (eerste helft); bron: Kadaster, bewerking ABF[16]




- In Utrecht worden jaarlijks rond de 4.300-5.500 bestaande koopwoningen verkocht.
- In de periode vanaf 2016 is een gestage afname te zien in de verkoop van betaalbare koopwoningen (woningen tot €350.000).
- Vanaf 2021 stijgt de verkoop van woningen vanaf €450.000 en daalt de verkoop van woningen tussen de €250.000-€350.000 sterk.
- In de eerste helft van 2024 valt 2% van de verkochte woningen in de prijsklasse €150.000-€250.000. In 2016 was dit 43%. Andersom valt in 2016 3% van de verkochte woningen in de duurste prijsklasse en 24% in de eerste helft van 2024 in diezelfde prijsklasse.

[16] Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

Figuur 1.11- Gemeente Utrecht: totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen per prijsklasse in percentages, 2016-2024 (eerste helft); bron: Kadaster, bewerking ABF




## 1.4 Spanning in de sociale huursector

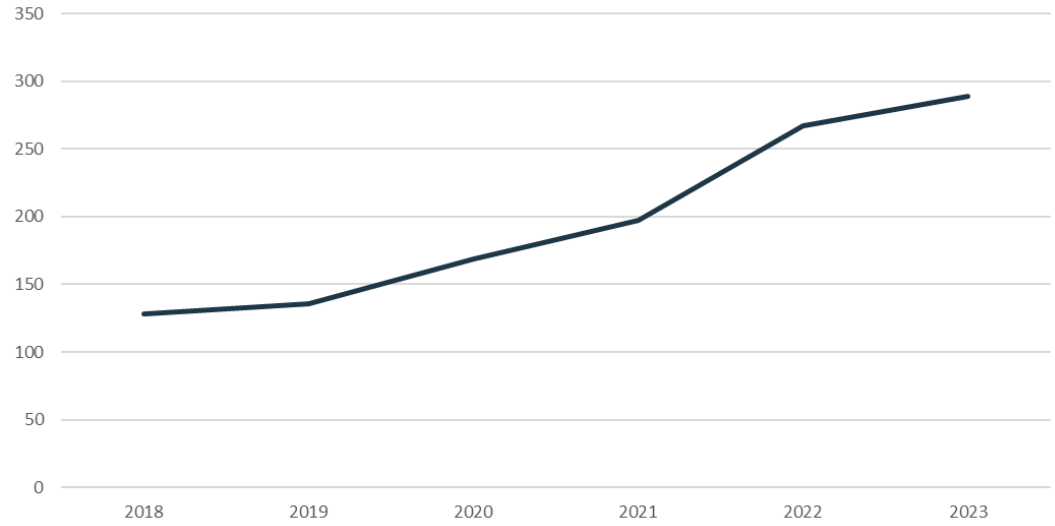
Voor de spanning in de sociale huursector kijken we naar enkele indicatoren uit WoningNet Regio Utrecht[17].

- In de gemeente is het gemiddeld aantal reacties per aangeboden sociale huurwoning sinds 2018 meer dan verdubbeld[18].
- Als recenter wordt gekeken dan is er sprake van een stijging van 8% van het aantal reacties per woning tussen 2022 en 2023.

[17] De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via de website van WoningNet. Corporaties plaatsen hun aanbod op deze site en woningzoekenden die zijn ingeschreven kunnen daarop reageren. Het kan gaan om woningen die op basis van inschrijfduur of urgentie worden toegewezen. Dat noemen we het aanbodmodel. Er worden via de website van WoningNet ook woningen verloot. Een deel van de sociale huurwoningen wordt direct bemiddeld door de corporaties. Dit gebeurt vooral bij bijzondere aandachtsgroepen, zoals statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze toewijzingen worden in de regel wel geregistreerd bij WoningNet. Er vinden ook verhuringen plaats buiten WoningNet om: den deel van de zelfstandige corporatiewoningen wordt toegewezen door derden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, aan hun cliënten. Dit wordt de intermediaire verhuur genoemd. En de SSH wijst woningen kleiner dan 30 m2 zelf toe, buiten WoningNet om. Deze verhuringen zitten niet in de cijfers in deze paragraaf.

[18] Deze stijging wordt, behalve door een daadwerkelijke toename van de woningvraag, vermoedelijk ook deels verklaard doordat het eenvoudiger is geworden voor ingeschrevenen om te reageren op een geadverteerde woning.

Figuur 1.12- Utrecht: gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning (via aanbodmodel), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

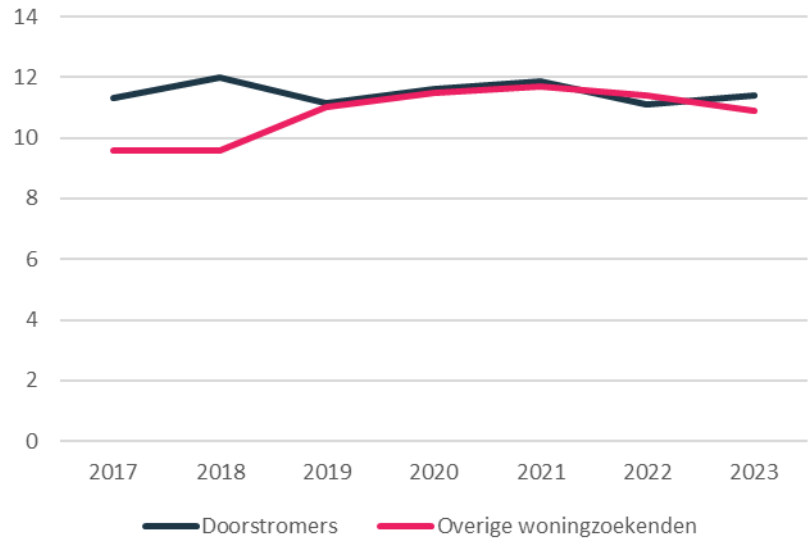



Gangbare indicatoren voor de spanning in de sociale huursector zijn de inschrijfduur en zoekduur. De inschrijfduur is de periode tussen het moment van inschrijven bij WoningNet en het moment dat de verhuring plaatsvindt. De zoektijd is de periode tussen het moment van de eerste reactie bij WoningNet en het moment dat de verhuring plaatsvindt. Dit is dus de periode waarin men actief op zoek is naar een woning. Deze indicatoren worden berekend voor de groep woningzoekenden die zijn geslaagd en een woning hebben betrokken. Binnen de groep geslaagde woningzoekenden kan onderscheid kan worden gemaakt tussen doorstromers en overige woningzoekenden. Een doorstromer is een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat. Een huishouden dat afkomstig is uit de koopsector, uit een private huurwoning of uit een andere regio wordt dus als overige woningzoekende[19] gezien, net als iemand die geen woning achterlaat (een jongere die het ouderlijk huis verlaat, een vergunninghouder, etc.).

- De gemiddelde inschrijfduur is door de jaren heen redelijk gelijk gebleven voor de doorstromers. Doorstromers staan gemiddeld bijna 12 jaar ingeschreven voor een sociale huurwoning voordat ze een woning betrekken.
- De gemiddelde inschrijfduur voor overige woningzoekenden is ook redelijk gelijk gebleven in de periode 2017-2023. In 2023 is de gemiddelde inschrijfduur voor deze groep toegenomen tot ongeveer 11 jaar.

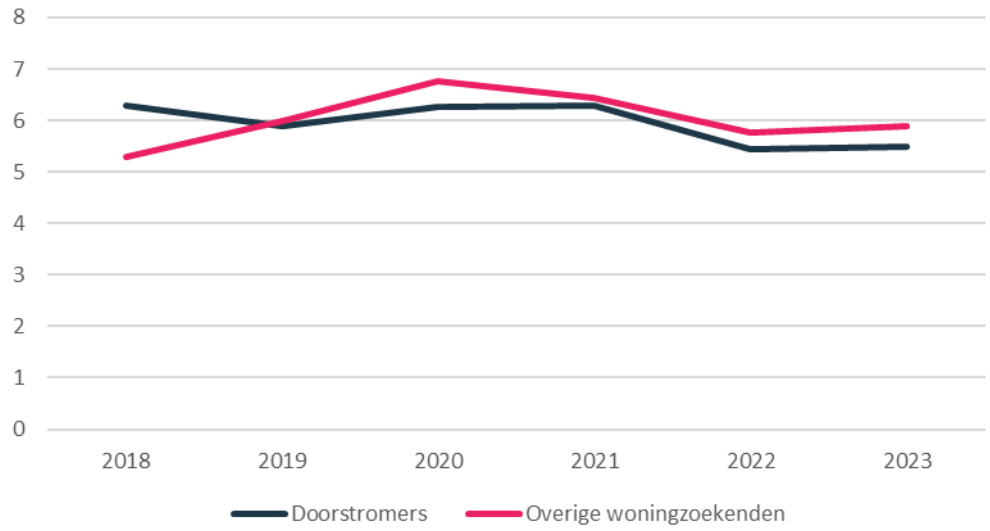
[19] In de publicatie “Regionale Corporatie Monitor” van RWU wordt deze groep ‘starters’ genoemd.

Figuur 1.13- Utrecht: gemiddelde inschrijfduur in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2017-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF




- De gemiddelde zoektijd voor doorstromers is in de periode 2018-2023 licht afgenomen.
- De zoektijd voor overige woningzoekenden is licht toegenomen sinds 2018: van ongeveer vijf jaar in 2018 naar zes jaar in 2023.

Figuur 1.14- Utrecht: gemiddelde zoektijd in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en starters (in jaren), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF



# 02
# Kwalitatieve woning-behoefte

In dit hoofdstuk brengen we de kwalitatieve woningbehoefte in Utrecht voor de periode 2024-2040 in beeld. Dat doen we op basis van de uitkomsten van het woningmarktmodel Socrates 2023.

## 2.1 Toelichting consumentgericht bouwprogramma

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte door aandacht te besteden aan de verwachte huishoudensontwikkeling en het zogeheten 'consumentgericht bouwprogramma' te presenteren dat het best past bij vraag en aanbod op de woningmarkt. Het consumentgerichte bouwprogramma wordt berekend op basis van de tekorten per woningmarktsegment – zowel nu als in de toekomst – en geeft antwoord op de vraag: welke kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma sluit het best aan op vraag en aanbod (nu en in de toekomst)? We spreken in dit hoofdstuk over '(consumentgericht) bouwprogramma' of 'bouwopgave' maar hieronder worden verstaan alle bruto[20] toevoegingen aan de woningvoorraad. Dus niet enkel nieuwbouw (permanent en flexwoningen) maar ook overige toevoegingen zoals transformaties.

### Methodiek consumentgericht bouwprogramma

Het consumentgerichte bouwprogramma wordt berekend met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2023 van ABF. In dit model wordt de huidige en toekomstige woningmarkt nagebootst door de vraag (van huishoudens) en het aanbod (van woningen) van jaar op jaar en per segment te simuleren en tegen elkaar af te zetten. De **vraag** wordt berekend mede op basis van de verhuis- en woonwensen die woningzoekenden opgeven in het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021[21]. Het **aanbod** wordt berekend door een inschatting te maken van welke woningen vrijkomen als gevolg van verhuizingen van doorstromers, verhuizingen naar instellingen, sterfte en emigratie. Bij het aanbod wordt ook rekening gehouden met (trendmatig ingeschatte) verkopen van corporatiewoningen[22], sloop en huurprijsaanpassingen.

Door vraag en aanbod tegen elkaar af te zetten simuleert het model verhuisketens. Daarbij wordt dus rekening gehouden met het vrijkomende aanbod (doorstroming) dat er vanuit de bestaande woningvoorraad is. De bestaande voorraad is echter niet in alle segmenten groot genoeg om aan de vraag te kunnen voldoen. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, berekent het model vervolgens een bouwopgave. Het model kleurt de kwantitatieve bouwopgave (totale aantallen woningbouw) die volgt uit de Primos-prognose (zie verderop) dus als het ware kwalitatief in. Met andere woorden: de meest optimale verdeling van de bouwopgave over de verschillende segmenten. 'Meest optimaal' wil hierbij zeggen: gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod die over de jaren ontstaat als gevolg van de demografische ontwikkelingen en de woonvoorkeuren van (startende) huishoudens. Dit noemen we het consumentgerichte bouwprogramma. Meer informatie over de werking van het Socratesmodel is te vinden in bijlage A. Een toelichting op de gehanteerde inkomens- en prijsgrenzen (huur en koop) is opgenomen in bijlage B.

[20] 'Bruto' wil zeggen: zonder sloop of andere onttrekkingen aan de woningvoorraad mee te rekenen. De netto groei van de woningvoorraad zal vanwege sloop en andere onttrekkingen lager liggen dan de bruto toevoegingen.
[21] Het WoON 2021 is in sommige opzichten inmiddels alweer enigszins gedateerd. Daarom houden we rekening met de sindsdien gestegen hypotheekrente en de als gevolg daarvan gedaalde leencapaciteit.
[22] Het gaat hierbij om verkopen van corporatiewoningen aan particulieren. Deze verkochte woningen komen in de koopsector terecht.

## Kwantitatief bouwprogramma voor regio en per gemeente

Elk consumentgericht bouwprogramma telt een totaal aantal toevoegingen: dit noemen we het *kwantitatieve* woningbouwprogramma. Deze is afkomstig uit de Primos-prognose 2024 van ABF. Hiermee bedoelen we: het totaal aantal woningen dat per prognoseperiode en per gemeente (zonder onderverdeling naar segment) aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. In onderstaande tabel zijn de aantallen opgenomen (Tabel 2.1). Op regioniveau (16 gemeenten samen) komt het kwantitatieve programma tot en met 2030 ongeveer overeen met de bouwopgave die in de regionale Woondeal van de U10 (maart 2023) is afgesproken[23]. Op gemeenteniveau kan het kwantitatieve bouwprogramma zoals in dit onderzoek gehanteerd in meer of mindere mate afwijken van de ambities en/of verwachtingen in de huidige woningbouwprogramma's van gemeenten[24]. Voor de *kwalitatieve* samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma maakt dat echter niet zo veel uit. Met andere woorden: als we voor het onderzoek in bepaalde gemeenten qua *totale aantallen woningbouw* waren uitgegaan van andere aantallen (in plaats van de veronderstellingen in Primos 2024) dan zou dat in de consumentgerichte bouwprogramma's tot ongeveer tot dezelfde kwalitatieve verdeling over de verschillende segmenten hebben geleid. Het kwantitatieve bouwprogramma per gemeente (hoeveel woningen) is ook niet het primaire doel van dit onderzoek, in tegensteling tot de woningbouwopgave in *kwalitatieve* zin (welke woningen). Ons advies is daarom om in dit hoofdstuk met name te kijken naar de kwalitatieve samenstelling van de consumentgerichte bouwprogramma's – dus de procentuele verdeling over de woningtypen en prijsklassen – en niet zozeer naar de totale aantallen woningbouw per periode.

In de periode 2024 t/m 2030 omvat het bouwprogramma in dit onderzoek 45.700 woningen. Dat betekent zeker niet dat dit de maximale woningbehoefte in deze periode is. Met dit aantal woningen kan weliswaar de verwachte huishoudensgroei worden opgevangen maar wordt het bestaande woningtekort nauwelijks ingelopen[25]. Substantieel meer bouwen in de eerste periode is dus wenselijk om het woningtekort sneller te reduceren maar dat is vermoedelijk nauwelijks haalbaar. Als het wel lukt om meer te bouwen in de periode t/m 2030 dan in dit rapport aangegeven dan zou de bouwopgave in de perioden daarna lager kunnen liggen. Het totale bouwprogramma in de periode 2024 t/m 2040 is namelijk wel voldoende om het bestaande woningtekort sterk te verminderen[26]. Met andere woorden: een andere **fasering** dan aangenomen in Primos 2024 kan zeker wenselijk zijn.

Andere keuzes zijn ook mogelijk als het gaat over de **geografische verdeling** van de regionale opgave over de 16 gemeenten. In de Primos-prognose wordt de regionale opgave verdeeld over regiogemeenten en bij die verdeling is de plancapaciteit van gemeenten een belangrijke bouwsteen. Dat

[23] Voor de periode 2024 t/m 2030 gaat het in de Woondeal (maart 2023) om 46.247 bruto toevoegingen en in dit rapport om 45.700 bruto toevoegingen.
[24] Zoals bijvoorbeeld opgenomen in de Woondeal (maart 2023), de Planregistratie Wonen of in vigerende woonvisies.
[25] Het statistisch woningtekort in de regio U10 volgens Primos 2024 bedraagt in 2024 ca. 27.000 woningen (6,6% van de woningvoorraad). Het is wenselijk om het woningtekort te reduceren naar 2%.
[26] Met het bouwprogramma van Primos 2024 wordt het regionale woningtekort gereduceerd van 6,6% (van de woningvoorraad) in 2024 tot 5,9% in 2031 en vervolgens tot 3,1% in 2041 en 2,6% in 2050.

wil zeggen: gemeenten met relatief veel woningen in plannen (volgens de Planregistratie Wonen, peildatum maart 2024) krijgen in de Primos-prognose ook een relatief groot deel van het regionale woningbouwprogramma toebedeeld[27]. Zodoende wordt in de bouwprogramma's op gemeenteniveau zo goed mogelijk rekening gehouden met de huidige woningbouwplannen. Een aanzienlijk deel van de plannen is nog zacht. Een andere verdeling dan in Primos 2024 is aangenomen is daarom ook mogelijk, zeker in de periode 2031 t/m 2040. De woningmarkt functioneert immers op regionaal niveau dus het is met name van belang dat op regionaal niveau in totaal voldoende woningen worden toegevoegd. Omdat een andere verdeling over regiogemeenten ook mogelijk is, zijn de cijfers op gemeenteniveau minder 'hard' dan de totale opgave op regionaal niveau. Het woningbouwprogramma per gemeente weerspiegelt daarom niet per se de maximale lokale behoefte. De woningaantallen in onderstaande tabel zijn overigens exclusief de gewenste 30% overprogrammering waar de provincie Utrecht en het Rijk van uitgaan.

Tabel 2.1: Totaal kwantitatief bouwprogramma per gemeente per periode; bron: Primos 2024

| | Totaal toevoegingen (bruto) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 t/m 2030 | 2031 t/m 2040 | 2041 t/m 2050 | Totaal 2024 t/m 2040 |
| Bunnik* | 1.780 | 1.090 | 290 | 2.870 |
| De Bilt | 1.340 | 1.320 | 570 | 2.660 |
| De Ronde Venen | 1.930 | 1.750 | 980 | 3.680 |
| Houten | 2.200 | 2.540 | 740 | 4.740 |
| IJsselstein | 890 | 1.050 | 340 | 1.940 |
| Lopik | 470 | 650 | 450 | 1.120 |
| Montfoort | 470 | 620 | 180 | 1.090 |
| Nieuwegein | 3.360 | 5.490 | 2.030 | 8.850 |
| Oudewater | 400 | 560 | 410 | 960 |
| Stichtse Vecht | 2.300 | 3.310 | 1.000 | 5.610 |
| Utrecht | 23.400 | 31.100 | 24.100 | 54.500 |
| Utrechtse Heuvelrug | 990 | 1.260 | 470 | 2.250 |
| Vijfheerenlanden | 1.910 | 2.530 | 840 | 4.440 |
| Wijk bij Duurstede | 680 | 850 | 260 | 1.530 |
| Woerden | 1.440 | 1.850 | 750 | 3.290 |
| Zeist | 2.120 | 2.640 | 1.000 | 4.760 |
| **Regio totaal** | **45.700** | **58.600** | **34.400** | **104.300** |
| Regio excl. Utrecht | 22.300 | 27.500 | 10.300 | 49.800 |

** Primos 2023*

## Uitgangspunten bij kwalitatieve invulling van bouwprogramma

Het consumentgerichte bouwprogramma is qua totale woningbouwaantallen (kwantitatief bouwprogramma) per gemeente gebaseerd op Primos 2024 (zie bovenstaande toelichting) en is qua gewenste kwalitatieve invulling (verdeling over prijsklassen en woningtypen) gebaseerd op het

[27] Het is overigens niet zo dat de plancapaciteit (Planregistratie Wonen) per gemeente één op één wordt overgenomen.

woningmarktmodel Socrates 2023 van ABF. Het betreft daarmee maatwerkuitkomsten die specifiek voor dit onderzoek zijn samengesteld[28].

Belangrijke uitgangspunten bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma worden hieronder besproken.

- **Huishoudensgroei en kwantitatief woningbouwprogramma**: qua huishoudensontwikkeling[29] en kwantitatief woningbouwprogramma wordt uitgegaan van de standaardprognose van Primos 2024.

- **Inkomensontwikkeling**: qua veronderstelde inkomensontwikkeling is uitgegaan van het middelste inkomensscenario van Socrates 2023. Daarin wordt voor de eerste jaren de verwachte inkomensontwikkeling van CPB overgenomen en daarna wordt uitgegaan van de langjarig gemiddelde toename van de huishoudinkomens[30]. De inkomensontwikkeling is natuurlijk erg onzeker en hangt sterk samen met de ontwikkeling van de economie. Mocht de inkomensontwikkeling tegenvallen (ten opzichte van de veronderstelde ontwikkeling) dan zou het aandeel betaalbare nieuwbouw idealiter moeten worden verhoogd. Als het economisch heel goed gaat zou het aandeel duurdere woningen in de bouwopgave kunnen worden verhoogd. Meer informatie over de inkomensontwikkeling is te vinden in het landelijke rapport bij Socrates 2023[31].

- **Bouwen voor starters én doorstromers**: het model kijkt bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma naar zowel de woningvraag van starters als die van doorstromers. Deze groepen worden *naar verhouding* (naar rato) in gelijke mate meegenomen. Zo wordt op de meest evenwichtige wijze tegemoetgekomen aan de woningvraag[32].

Bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma wordt bewust **geen** rekening gehouden met:

- Kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningbouwprogrammering en plancapaciteit in de regio U10. Het model trekt zich dus in kwalitatief opzicht niks aan van bestaande plannen.

[28] Hier is voor gekozen omdat tijdens het onderzoek bleek dat het kwantitatief woningbouwprogramma per gemeente in Primos 2024 beter aansluit bij de ambities en verwachtingen van gemeenten dan het woningbouwprogramma in Primos 2023. In oktober 2024 is Socrates 2024 gepubliceerd. Voor de kwalitatieve invulling van het consumentgericht bouwprogramma is hier geen gebruik van gemaakt omdat dit voor dit onderzoek te laat beschikbaar kwam. Overigens zijn de verschillen in uitkomsten tussen beide versies van het Socrates-model over het algemeen heel beperkt, zeker op regioniveau.
[29] Op regionaal niveau. Op gemeenteniveau kunnen er (doorgaans kleine) verschillen ontstaan tussen de huishoudensontwikkeling volgens de Primos-prognose en volgens het Socrates-model.
[30] Het gaat om een jaarlijkse gemiddelde toename van de besteedbare huishoudinkomens van 0,3% per jaar. Dit betreft de toename boven inflatie (reële stijging). Er wordt daarbij rekening gehouden met verschillen tussen huishoudtypen (naar leeftijd en samenstelling).
[31] De rapportage is te downloaden via https://abfresearch.nl/2023/11/30/abf-woningmarktverkenning-2023-2038/.
[32] Er wordt rekening gehouden met 'substitutie': het fenomeen dat woningzoekenden hun woonvoorkeuren aanpassen om toch te kunnen verhuizen.

- Eventuele bestaande woningbouwafspraken in de regio en/of met de provincie en de Rijksoverheid (bijvoorbeeld de Woondeal).
- Ruimtelijke beperkingen die er in de praktijk kunnen zijn, bijvoorbeeld de mogelijk beperkte ruimte voor toevoegingen van grondgebonden woningen door de beleidsmatige focus op verdichting en de bouw van appartementen.
- Financiële beperkingen bij betaalbare nieuwbouw**:** voor het samenstelen van het consumentgerichte bouwprogramma mag het model in elk segment/prijsklasse een bouwopgave berekenen, ook als dat doorgaans in financiële zin niet of beperkt haalbaar is. Het gaat dan met name om betaalbare koopwoningen. Het is vanwege de hoge grond- en bouwkosten vaak lastig om deze te realiseren maar het model trekt zich dus daar dus niets van aan.

"Geen rekening houden met" wil zeggen dat bovenstaande punten niet vooraf als randvoorwaarden aan het model zijn opgelegd. Met andere woorden: het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zoveel mogelijk de 'zuivere woningbehoefte' zonder zich al te veel te laten leiden door praktische en beleidsmatige beperkingen en afspraken. Het is wel zo dat de uitkomsten in dit hoofdstuk, bijvoorbeeld het aandeel "betaalbaar"[33] in de bouwopgave, vaak op hoofdlijnen overeenkomen met bestaande afspraken en ambities.

### Aandachtspunten bij consumentgericht bouwprogramma

Er zijn enkele belangrijke aandachtspunten bij de prijssegmentering (procentuele verdeling over de prijsklassen) binnen de consumentgerichte bouwprogramma's.

- Het programma is één geheel: het consumentgericht bouwprogramma is een samenhangend geheel. Dat wil zeggen: het aandeel (%) van elk afzonderlijk segment in het totaal is passend indien de rest van het bouwprogramma wordt uitgevoerd zoals aangegeven. Indien in een bepaald segment in de praktijk minder kan worden gerealiseerd dan zou het aandeel van andere segmenten moeten toenemen. Dat geldt bijvoorbeeld voor betaalbare koop: indien deze opgave niet voldoende wordt gerealiseerd dan zou meer nieuwbouw moeten worden gerealiseerd in de sociale huur en middenhuur.
- Evenwichtige spreiding aandachtsgroepen: er is geen rekening gehouden met een meer evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen over de gemeenten[34]. In gemeenten die in de toekomst meer woningzoekenden uit de aandachtsgroepen gaan huisvesten zou het aandeel sociale huur in het bouwprogramma daarom hoger kunnen liggen dan is aangegeven. In deze gemeenten kan het aandeel sociale huur in het consumentgerichte bouwprogramma daarom als een minimaal aandeel worden gezien.
- Actuele beleidsontwikkelingen: in het woningmarktmodel Socrates 2023 zijn nieuwe ontwikkelingen die zich in 2024 hebben voorgedaan niet meegenomen. Dat geldt dus ook voor dit onderzoek. Het gaat bijvoorbeeld om de invoering van de Wet betaalbare huur (per 1 juli 2024). Al

[33] Tot het segment "betaalbaar" behoren de volgende segmenten: sociale huur (< liberalisatiegrens), middenhuur en betaalbare koop (< € 390.000).
[34] In het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

enige tijd wordt gesignaleerd dat het aantal woningen dat van huur naar koop gaat (uitponden) toeneemt, met name als gevolg van de stapeling van beleid vanuit de Rijksoverheid. Indien deze trend zich sterk én voor langere tijd doorzet, kan een groter aandeel midden- en dure huur dan het consumentgerichte programma aangeeft wenselijk zijn.

Vanwege bovenstaande punten kunnen er goede redenen zijn voor gemeenten (zeker met afstemming in regionaal verband) om in beleidskeuzes af te wijken van wat het consumentgerichte bouwprogramma aangeeft.

## 2.2 Verwachte huishoudensontwikkeling

Onderstaande tabel (Tabel 2.2) toont de verwachte huishoudensontwikkeling in Utrecht volgens de Primos-prognose 2024. Deze huishoudensprognose sluit aan bij de veronderstelde woningbouwaantallen die immers ook uit Primos 2024 afkomstig zijn (zie vorige paragraaf). Aan de huishoudensontwikkeling (vraagzijde) kunnen niet direct conclusies worden verbonden over de woningbouwopgave. Deze opgave wordt namelijk berekend op basis van zowel vraag als aanbod en komt vanaf de volgende paragraaf (2.3) aan bod.

- De tabel laat een stijging zien in het aantal huishoudens in Utrecht in de gehele periode van 2024-2051.
- Er is met name een stijging te zien van het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar. Daarnaast groeien ook de huishoudensgroepen van 30-44 jaar en van 45-64 jaar hard.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 30 jaar) blijft naar verwachting ongeveer gelijk. Dit betekent niet dat de woningbouwopgave voor jongeren beperkt is: juist in segmenten die voor jongeren geschikt zijn (betaalbare prijsklassen) is de opgave groot, zoals verderop in dit hoofdstuk blijkt.
- Kijkend naar de samenstelling van de huishoudens valt op dat met name het aantal alleenstaande huishoudens sterk toeneemt. Dit hangt onder meer samen met de vergrijzing.
- Het overgrote deel van de huishoudensgroei (ca. 50%) betreft alleenstaanden. Dit betekent niet dat een even groot aandeel van bouwopgave moet worden gericht op deze groep (bijvoorbeeld appartementen). Dat komt onder meer omdat lang niet deze hele groep actief een vraag uitoefent op de woningmarkt.

Tabel 2.2- Gemeente Utrecht: huishoudens naar leeftijd en samenstelling; bron: ABF Primos 2024

| | Aantal huishoudens | | | | Mutatie | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2031 | 2041 | 2051 | 2024-2031 | 2031-2041 | 2041-2051 |
| **Leeftijd** | | | | | | | |
| < 30 | 52.800 | 52.800 | 51.000 | 52.700 | 0 | -1.800 | 1.700 |
| 30-44 | 58.400 | 65.400 | 66.400 | 67.200 | 7.000 | 1.100 | 800 |
| 45-64 | 52.300 | 56.100 | 61.600 | 69.900 | 3.800 | 5.500 | 8.400 |
| 65-74 | 16.100 | 20.000 | 23.800 | 24.100 | 3.900 | 3.800 | 300 |
| ≥ 75 | 12.900 | 15.600 | 22.300 | 29.200 | 2.800 | 6.700 | 6.900 |
| **Samenstelling** | | | | | | | |
| Alleenstaand | 98.100 | 106.500 | 114.300 | 123.800 | 8.400 | 7.800 | 9.500 |
| Eenouder | 10.900 | 11.900 | 12.700 | 13.900 | 1.000 | 800 | 1.100 |
| Paar zonder thuiswonend kind(eren) | 43.300 | 48.600 | 52.100 | 55.500 | 5.300 | 3.500 | 3.300 |
| Paar met thuiswonend kind(eren) | 40.000 | 42.800 | 45.900 | 49.900 | 2.800 | 3.100 | 4.000 |
| **Totaal** | **192.400** | **209.900** | **225.100** | **243.100** | **17.500** | **15.200** | **18.000** |

## 2.3 Consumentgericht bouwprogramma

### Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom en prijs

Onderstaande tabel toont het consumentgericht bouwprogramma (bruto), in zowel absolute aantallen als percentages. Het toont de ideale verdeling van de nieuwbouw en overige toevoegingen op basis van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het gaat dus om de bouwopgave.

- In de periode 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 zou ruim 30% van de toevoegingen een sociale huurwoning (tot de liberalisatiegrens[35]) moeten zijn. Middenhuur is goed voor ca. 17% van de bouwopgave en dure huur kent een lager aandeel. In totaal zou ca. 60% van de toevoegingen aan de voorraad in de huursector moeten plaatsvinden.
- 20% van de bouwopgave bestaat uit betaalbare koopwoningen (tot € 390.000, prijspeil 2024) en nog eens ca. 20% betreft duurdere koopwoningen. In totaal zouden koopwoningen ongeveer 40% van het bouwprogramma moeten uitmaken. Dat is ongeveer even veel als in de bestaande woningvoorraad (39%).
- Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zijn samen goed voor ca. 70% van de bouwopgave en dat aandeel ligt daarmee iets hoger dan de landelijke doelstelling van twee derde betaalbaar bouwen.

[35] In dit rapport wordt de term 'liberalisatiegrens' overal nog gebruikt als aanduiding van de sociale huurgrens (€ 879,66 in 2024) en dus niet als bovengrens van het totale gereguleerde huursegment (incl. gereguleerde middenhuur).

Tabel 2.3- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs[36] (prijspeil 2024) in perioden; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

| | Aantal toevoegingen | | | Percentages | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2024 t/m 2030 | 2031 t/m 2040 | 2041 t/m 2050 | 2024 t/m 2030 | 2031 t/m 2040 | 2041 t/m 2050 |
| **Totaal huur** | **14.400** | **18.700** | **14.200** | **61%** | **60%** | **59%** |
| < kwaliteitsk.gr. | 1.000 | 1.500 | | 4% | 5% | |
| tot aftoppingsgr. | 5.800 | 7.800 | | 25% | 25% | |
| tot liberalisatiegr. | 800 | 1.000 | | 3% | 3% | |
| middenhuur (tot 1.130) | 3.900 | 5.400 | | 17% | 17% | |
| dure huur | 2.800 | 3.100 | | 12% | 10% | |
| **Totaal koop** | **9.000** | **12.400** | **9.900** | **39%** | **40%** | **41%** |
| ≤ 310 dzd | 2.300 | 3.000 | | 10% | 10% | |
| 310-390 dzd | 2.400 | 3.100 | | 10% | 10% | |
| 390-525 dzd | 2.000 | 2.600 | | 8% | 8% | |
| 525-660 dzd | 800 | 1.100 | | 3% | 4% | |
| 660-880 dzd | 1.000 | 1.600 | | 4% | 5% | |
| ≥ 880 dzd | 700 | 1.000 | | 3% | 3% | |
| **Totaal sociale huur** | **7.600** | **10.300** | | **32%** | **33%** | |
| **Totaal betaalbaar** | **16.200** | **21.800** | | **69%** | **70%** | |
| **Totaal nieuwbouw** | **23.400** | **31.100** | **24.100** | **100%** | **100%** | **100%** |

Uit het consumentgerichte bouwprogramma blijkt een aanzienlijke behoefte aan betaalbare koopwoningen. Om deze behoefte nader te duiden wordt in het regiorapport (par. 3.4) een profiel geschetst van de woningzoekenden in dit segment. De belangrijkste bevindingen zijn als volgt.

- De huishoudens die een woning zoeken in het betaalbare koopsegment (totaal koop t/m € 390.000) zijn een diverse groep. Het gaat om een mix van starters, doorstromers binnen de koopsector en doorstromers uit een huurwoning. Alleenstaanden en jonge huishoudens (< 35 jaar) vormen grote groepen. Het gaat relatief vaak om middeninkomens.
- Bij ca. 30% van de woningzoekenden in de regio U10 in de prijsklasse tussen € 310.000 en € 390.000 lijkt volgens het WoON het huishoudinkomen ontoereikend om de gewenste woning te financieren (zonder eigen geld). Het gaat in dit segment grofweg om woningzoekenden met een inkomen tot 1,5 x modaal. Als deze woningzoekenden voldoende eigen vermogen kunnen inbrengen (spaargeld, schenking, overwaarde) dan kan de gewenste woning wel bereikbaar zijn. Om deze reden en omdat inkomensgegevens soms achterlopen kan op basis van de WoON-analyse dan ook niet met zekerheid worden gesteld dat een deel van de vraag naar betaalbare koop niet realistisch is. Wel lijkt er een groep te zijn waarbij de financiële haalbaarheid twijfelachtig is. Deze huishoudens zouden dan aangewezen zijn op sociale huur of middenhuur of moeten hun verhuiswens uitstellen. Vanwege de genoemde onzekerheden kunnen hier echter geen harde conclusies aan worden verbonden voor de nieuwbouwopgave in het betaalbare koopsegment.

[36] Met “aftoppingsgrens” wordt in dit hoofdstuk telkens de hoge aftoppingsgrens bedoeld (€ 697,07 volgens prijspeil 2024). Zie ook de toelichting op de gehanteerde prijsgrenzen in bijlage B.

Meer uitkomsten en toelichting zijn te vinden in het regiorapport (par. 3.4).

## Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, prijs en woningtype

Onderstaande tabel toont nogmaals het consumentgericht bouwprogramma voor Utrecht maar dan met een uitsplitsing naar woningtype (eengezins en meergezins[37]). Het gaat om de periode 2024 t/m 2030. De percentages tonen van elk segment het aandeel van dat segment in de totale bouwopgave.

- Wanneer er wordt gekeken naar de gewenste woningtypen wordt duidelijk dat de vraag naar meergezinshuurwoningen veel groter is dan naar eengezinshuurwoningen. Binnen de koopsector is er juist meer vraag naar eengezins- dan naar meergezinswoningen maar is het verschil tussen beide woningtypen kleiner.
- Het grootste aantal woningen (in absolute zin) wordt gewenst in de huursector tot de aftoppingsgrens (29%). Hier is met name vraag naar meergezinswoningen.
- Binnen de koopsector is er vooral veel vraag naar eengezinswoningen. Dit geldt met name voor woningen tussen de € 310.000 en € 525.000.
- Het totale aandeel eengezinswoningen (huur + koop) is 34% van de totale bouwopgave. De rest van de bouwopgave bestaat uit appartementen.

Tabel 2.4- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in 2024 t/m 2030; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

| | Periode 2024 t/m 2030 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Toevoegingen | | | Percentages | | |
| | Eengezins | Meergezins | Totaal | Eengezins | Meergezins | Totaal |
| < kwaliteitsk.gr. | 200 | 900 | **1.000** | 1% | 4% | 4% |
| Tot aftoppingsgr. | 900 | 4.800 | **5.800** | 4% | 21% | 25% |
| Tot liberalisatiegr. | 400 | 400 | **800** | 2% | 2% | 3% |
| Middenhuur (tot 1.130) | 600 | 3.400 | **3.900** | 2% | 14% | 17% |
| Dure huur | 600 | 2.300 | **2.800** | 2% | 10% | 12% |
| **Totaal huur** | **2.600** | **11.800** | **14.400** | **11%** | **50%** | **61%** |
| ≤ 310 dzd | 900 | 1.400 | **2.300** | 4% | 6% | 10% |
| 310-390 dzd | 1.200 | 1.100 | **2.400** | 5% | 5% | 10% |
| 390-525 dzd | 1.400 | 600 | **2.000** | 6% | 2% | 8% |
| 525-660 dzd | 600 | 200 | **800** | 2% | 1% | 3% |
| 660-880 dzd | 800 | 200 | **1.000** | 3% | 1% | 4% |
| ≥ 880 dzd | 500 | 100 | **700** | 2% | 1% | 3% |
| **Totaal koop** | **5.500** | **3.600** | **9.000** | **23%** | **15%** | **39%** |
| **Totaal sociale huur** | **1.500** | **6.100** | **7.600** | **6%** | **26%** | **32%** |
| **Totaal betaalbaar** | **4.200** | **12.000** | **16.200** | **18%** | **51%** | **69%** |
| **Totaal nieuwbouw** | **8.100** | **15.400** | **23.400** | **34%** | **66%** | **100%** |

[37] De termen 'meergezins' en 'appartement' betekenen hetzelfde en worden in dit rapport door elkaar heen gebruikt. Met 'eengezins' worden grondgebonden woningen bedoeld.

- In de periode 2031-2040 worden ook meer meergezinshuurwoningen gewenst dan eengezinshuurwoningen. Binnen de koopsector geldt dat er meer vraag is naar eengezinswoningen.
- In de huursector tot de aftoppingsgrens is de bouwopgave het grootst (30% van totale opgave). Hier is met name vraag naar meergezinshuurwoningen.
- Binnen de koopsector is er met name veel vraag naar eengezinskoopwoningen tussen de € 390.000 en € 525.000 en naar meergezinskoopwoningen tot € 310.000.

Tabel 2.5- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in 2031 t/m 2040; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

| | Periode 2031 t/m 2040 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Toevoegingen | | | Percentages | | |
| | Eengezins | Meergezins | Totaal | Eengezins | Meergezins | Totaal |
| < kwaliteitsk.gr. | 200 | 1.300 | **1.500** | 1% | 4% | 5% |
| Tot aftoppingsgr. | 1.300 | 6.500 | **7.800** | 4% | 21% | 25% |
| Tot liberalisatiegr. | 500 | 500 | **1.000** | 2% | 2% | 3% |
| Middenhuur (tot 1.130) | 800 | 4.500 | **5.400** | 3% | 15% | 17% |
| Dure huur | 700 | 2.400 | **3.100** | 2% | 8% | 10% |
| **Totaal huur** | **3.500** | **15.200** | **18.700** | **11%** | **49%** | **60%** |
| ≤ 310 dzd | 1.100 | 1.800 | **3.000** | 4% | 6% | 10% |
| 310-390 dzd | 1.600 | 1.500 | **3.100** | 5% | 5% | 10% |
| 390-525 dzd | 2.100 | 600 | **2.600** | 7% | 2% | 8% |
| 525-660 dzd | 900 | 200 | **1.100** | 3% | 1% | 4% |
| 660-880 dzd | 1.200 | 300 | **1.600** | 4% | 1% | 5% |
| ≥ 880 dzd | 800 | 200 | **1.000** | 3% | 1% | 3% |
| **Totaal koop** | **7.800** | **4.600** | **12.400** | **25%** | **15%** | **40%** |
| **Totaal sociale huur** | **2.000** | **8.300** | **10.300** | **6%** | **27%** | **33%** |
| **Totaal betaalbaar** | **5.500** | **16.100** | **21.800** | **18%** | **52%** | **70%** |
| **Totaal nieuwbouw** | **11.300** | **19.800** | **31.100** | **36%** | **64%** | **100%** |

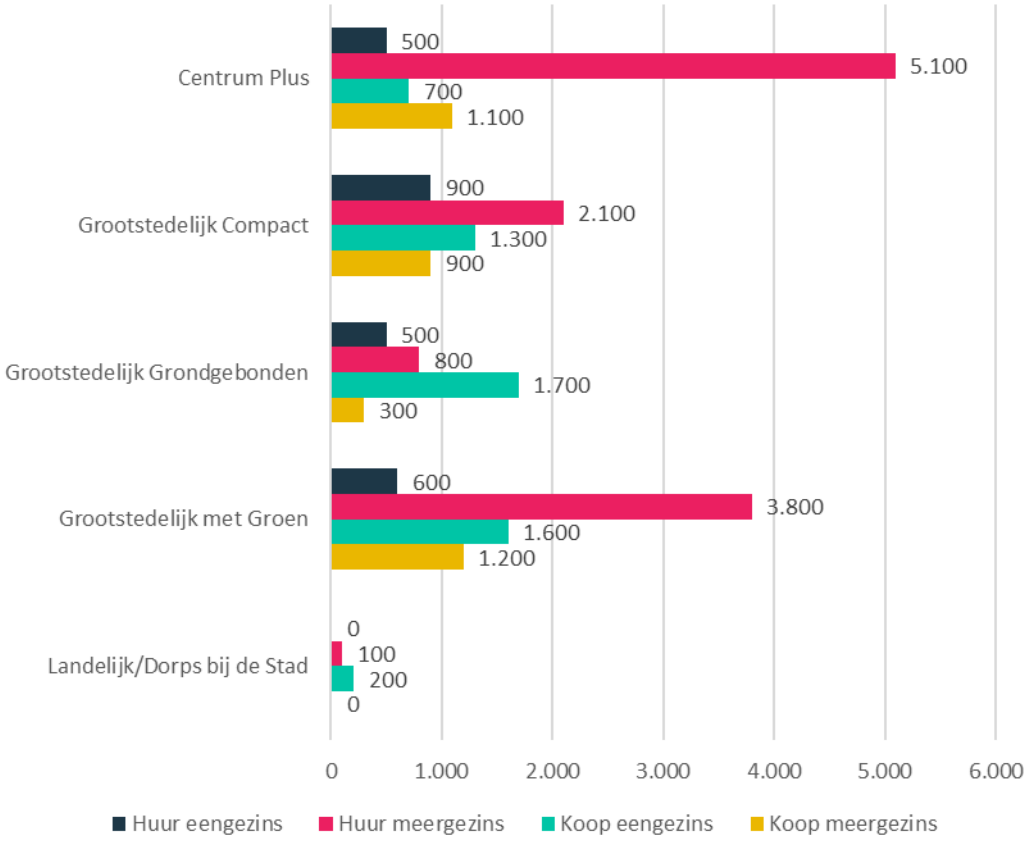
## Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, woningtype en woonmilieu

Onderstaande figuren tonen het bouwprogramma voor de gemeente Utrecht voor de periode 2024-2030 maar dan uitgesplitst naar woonmilieu. Toelichting op de woonmilieutypologie is te vinden in bijlage C van het regiorapport.

- De gemeente Utrecht kent vijf verschillende woonmilieus. Er is met name vraag naar meergezinshuurwoningen. Dit geldt met name voor de woonmilieus Centrum Plus, Grootstedelijk Compact en Grootstedelijk met Groen.
- In het woonmilieu Grootstedelijk Grondgebonden is met name vraag naar eengezinskoopwoningen.

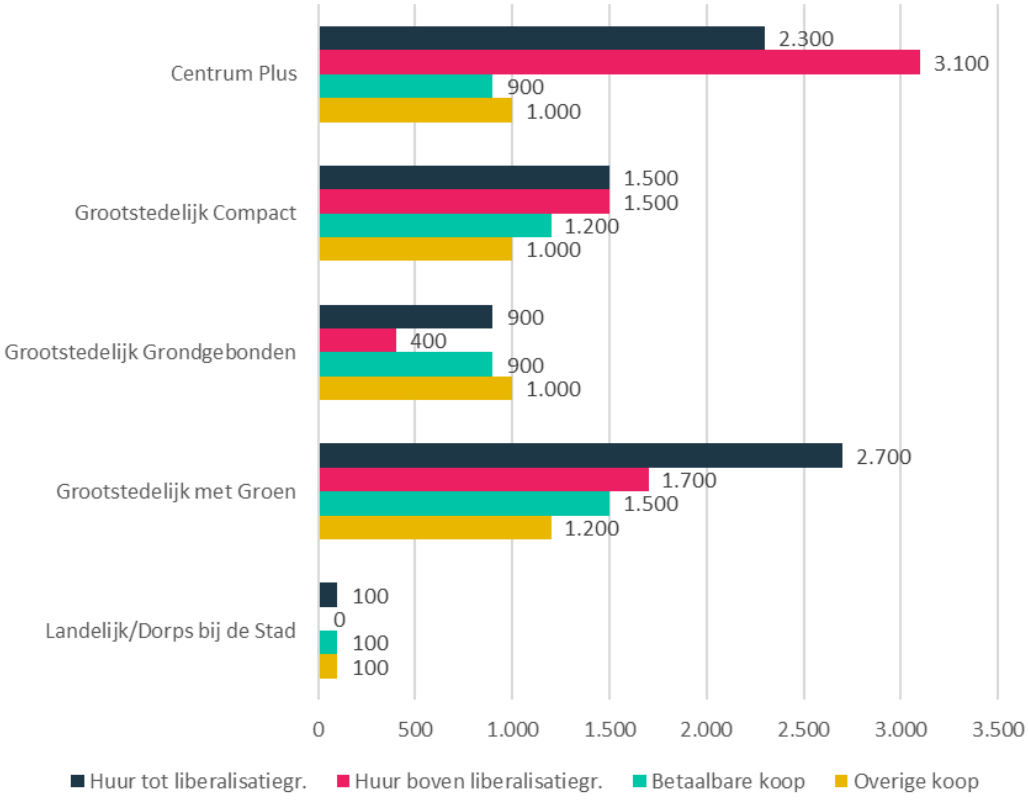
- Het woonmilieu Landelijk/Dorps bij de Stad kent de kleinste vraag.

Figuur 2.1- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x type en woonmilieu, periode 2024 t/m 2030 in absolute aantallen; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)




- Binnen het woonmilieu Centrum Plus is er naar verhouding veel vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens.
- In het woonmilieu Grootstedelijk Compact is er ongeveer even veel vraag naar alle vier prijsklassen.

Figuur 2.2- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, prijsklassen en woonmilieu (prijspeil 2024), periode 2024 t/m 2030 in absolute aantallen; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)




## 2.4 Vergelijking met plancapaciteit

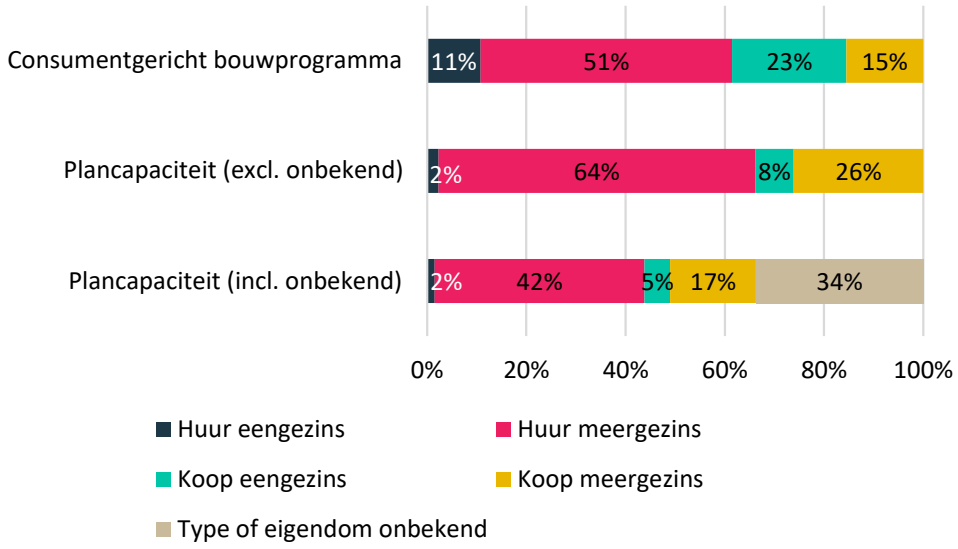
In de voorgaande paragraaf is het consumentgericht bouwprogramma in gepresenteerd. In deze paragraaf maken we de vergelijking met de plancapaciteit. We zetten daarbij de kwalitatieve invulling van het consumentgerichte bouwprogramma in de periode 2024 t/m 2030 af tegen de aanwezige plancapaciteit volgens de Planregistratie Wonen[38] (peildatum oktober 2024) in diezelfde periode. De plancapaciteit betreft de totale plancapaciteit, dus de optelsom van harde en zachte plannen en zowel openbare als vertrouwelijke plannen. Van een aanzienlijk deel van de plannen is (nog) geen woningtype of prijsklasse bekend. Dit betreft merendeels de vertrouwelijke plannen maar ook van openbare plannen die pas later (vooral 2026 t/m 2030) worden ontwikkeld. Het aanzienlijke aandeel 'onbekend' maakt de vergelijking met het consumentgerichte bouwprogramma lastig. Daarom maken we de vergelijking voor zowel de cijfers inclusief als exclusief de categorie 'onbekend'. Bij de vergelijking moet worden bedacht dat, zoals aangegeven in par. 2.1, het consumentgerichte

[38] De cijfers zijn gekopieerd vanuit https://monitorwonen.provincie-utrecht.nl/pages/plancapaciteit

bouwprogramma geen rekening houdt met beperkingen ten aanzien van ruimtelijke ordening. Het bouwprogramma is puur het resultaat van de confrontatie van vraag naar en aanbod van woningen. Ook moet worden bedacht dat de plancapaciteit een momentopname (oktober 2024) is. Er worden doorlopend plannen toegevoegd, aangepast – bijvoorbeeld qua aantallen, segmentering of fasering – of geschrapt. Met name in gemeenten met relatief weinig plannen kunnen daardoor verschuivingen ontstaan (tussen peildata). De verwachting is dat de hieronder opgenomen plancapaciteit zeker bruikbaar is voor een globale vergelijking met het consumentgerichte bouwprogramma.

- In het consumentgerichte bouwprogramma voor de gemeente Utrecht is het aandeel eengezinswoningen aanzienlijk hoger dan in de plancapaciteit. Dat geldt voor zowel huur- als koopwoningen.
- Omgekeerd zijn de aandelen huurappartementen en koopappartementen lager in het consumentgerichte programma dan in de plancapaciteit.
- In vergelijking met de gehele regio U10 is globaal hetzelfde beeld te zien. Over het algemeen zijn de verschillen tussen consumentgericht bouwprogramma en plancapaciteit groter bij (het totaal van) de overige regiogemeenten dan de gemeente Utrecht.

Figuur 2.3: Gemeente Utrecht: Consumentgerichte bouwprogramma (bruto) versus plancapaciteit voor periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 en Planregistratie Wonen (peildatum oktober 2024)

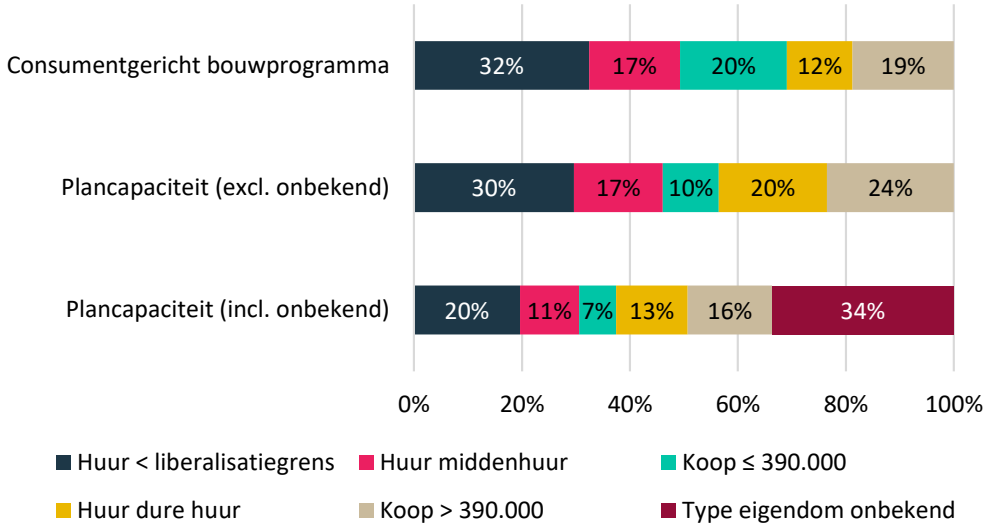



- De aandelen huur < liberalisatiegrens en middenhuur in het consumentgerichte bouwprogramma komen ongeveer overeen met de plancapaciteit. Bij dure huur is het aandeel in de plancapaciteit hoger dan in het consumentgerichte programma.
- Het aandeel betaalbare koop (≤ € 390.000) is aanzienlijk groter in het consumentgerichte programma dan in de plancapaciteit. Bij duurdere koopwoningen (vanaf € 390.000) is het verschil

kleiner. Het totale aandeel 'betaalbaar' (optelsom van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) ligt in het consumentgericht bouwprogramma hoger dan in de plancapaciteit.

- In vergelijking met de gehele regio U10 valt op dat de gemeente Utrecht meer dure huurwoningen in zowel het consumentgericht bouwprogramma als de plancapaciteit heeft zitten. Verder is grotendeels hetzelfde beeld te zien.

Figuur 2.4: Gemeente Utrecht: Consumentgerichte bouwprogramma (bruto) versus plancapaciteit voor periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 en Planregistratie Wonen (peildatum oktober 2024)



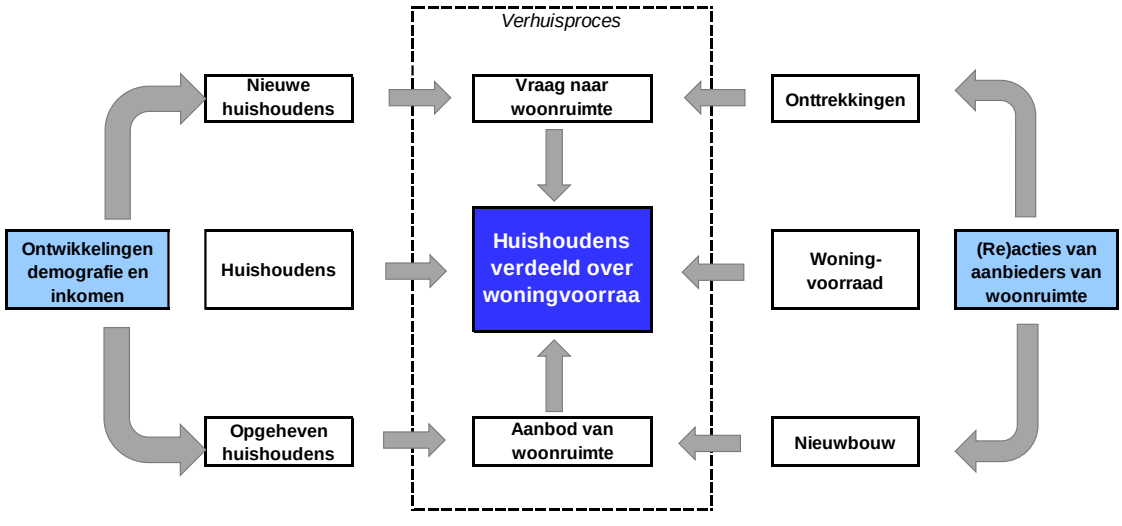
# Bijlagen

# Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model

## Inleiding

Het Socrates-model van ABF Research is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de woningmarkt simuleert. In het Socrates-model zijn de huishoudens, naar leeftijd, samenstelling en inkomenskwintiel (zie ook de toelichting in kader 1 verderop deze bijlage), gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, naar eigendomsverhouding, prijsklasse (zie ook de toelichting in kader 2 verderop deze bijlage) en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11 typen woonmilieus worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar, in welk type en prijsklasse woning woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau, vanuit het WoON bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden jaar op jaar gesimuleerd. De simulatie vindt in enkele 'etappes' per jaar plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

Figuur A-1: Werking Socrates-model




## Aan het begin van het jaar: bepaling van vraag en aanbod

Aan het begin van het jaar is er een bestaande verdeling van huishoudens over de woningvoorraad. Er is bekend hoeveel bewoonde woningen er zijn, wat de leegstand is, hoeveel overige woningen er zijn en hoeveel huishoudens in een niet-woning (BAR) wonen.

Aan de zijde van de huishoudens wordt eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer scheidingen, uit-huis-gaan en nieuw samenwonenden worden voor de rest van het jaar bepaald. Deze nieuw te vormen huishoudens komen grotendeels als (semi-)starters of vestigers op de markt. Ook wordt van de reeds bestaande huishoudens, die niet veranderen in samenstelling, bepaald welk deel van deze huishoudens een verhuiswens heeft. Deze verhuisgeneigde huishoudens vormen de potentiële doorstromers. Van elk van deze groepen wordt bepaald hoe de voorkeuren voor de gewenste woonsituatie zich verhouden. Gezamenlijk geven zij vorm aan de vraag naar woningen.
Vanzelfsprekend zijn er ook huishoudens die naar tevredenheid wonen en dus geen verhuiswens hebben. Zij houden woningen bezet die niet beschikbaar komen voor nieuwe bewoners. Samen met de huishoudens die een vraag uitoefenen vormen zij de woningbehoefte. Van al deze groepen in het simulatieproces is bekend naar welk type woning hun voorkeur uitgaat.

Aan de zijde van de woningvoorraad wordt per gemeente bepaald hoe de uitbreiding in puur kwantitatieve zin eruit zal zien. De nieuwbouw, onttrekkingen en het aantal te verkopen huurwoningen worden vastgesteld. Ook wordt in deze fase van de simulatie reeds bepaald hoeveel huurwoningen een prijsverandering zullen ondergaan.
Daarnaast zijn er huishoudens die reeds in een woning wonen en een verhuiswens hebben. Zij laten in potentie vrijkomende woningen achter. En er zijn leegstaande woningen, voor zover deze geschikt zijn voor bewoning. Al deze woningen gezamenlijk vormen het aanbod.
Het aanbod uit de bestaande voorraad heeft al vastgestelde kenmerken als eigendom, prijs en type. Het aanbod dat uit nieuwbouw, onttrekkingen en verkopen beschikbaar komt wordt kwalitatief vastgesteld aan de hand van ‘vraagprofielen’ van de verschillende typen potentiële doorstromers.

### Gedurende het jaar: afstemming van vraag en aanbod

Niet alle huishoudens die aan het begin van het jaar een verhuiswens hebben komen op hetzelfde moment op de markt. Ook zijn niet alle woningen direct beschikbaar. Huishoudens gaan in zes cycli op zoek naar een geschikte woning, waarmee de verhuizingen gedurende een jaar worden gesimuleerd. Deze zoektocht wordt mogelijk ingevuld doordat per cyclus een deel van de nieuwbouw wordt vrijgegeven en doordat er woningen beschikbaar komen door doorstromers die in de (voorgaande) cyclus verhuisd zijn. Per cyclus wordt gekeken hoeveel huishoudens hun woonwensen vervuld zien worden. Voor de huishoudens die nog gehuisvest willen worden wordt opnieuw het ‘vraagprofiel’ bepaald, waarna deze huishoudens opnieuw gekoppeld worden aan de beschikbare voorraad.
In zes simulatierondes worden zoveel mogelijk huishoudens gekoppeld aan een woning die voldoet aan de wensen. Tijdens de simulatie van het verhuisproces wordt ook rekening gehouden met eventueel substitutiegedrag van huishoudens. Als de woning van de ‘eerste keus’ niet meer beschikbaar is zullen huishoudens uitwijken naar een geschikt alternatief voor de nieuwe woning.

### Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte

Na zes simulatierondes is het mogelijk dat er huishoudens zijn die nog geen geschikte woning gevonden hebben, omdat er geen woning beschikbaar is die aan hun woonwensen voldoet. Deze huishoudens vormen de restvraag. Tegelijk kunnen er ook woningen zijn die niet door een nieuw huishouden betrokken zijn, het restaanbod. In een gechargeerd voorbeeld zijn er enkel dure koopwoningen beschikbaar, terwijl er alleen alleenstaande huishoudens met een laag inkomen een woning zoeken.

In het Socrates-model is het zo dat aan het begin van het jaar alle huishoudens de beschikking hebben over een vorm van huisvesting. Hierboven wordt gemeld dat er huishoudens zijn die nog geen woning hebben aan het eind van het jaar. Voor doorstromers wordt dit opgelost door hen niet meer te laten verhuizen, maar in hun huidige woning te laten blijven. Voor starters en vestigers is het echter noodzakelijk dat deze alsnog een woonruimte toegekend krijgen. Deze worden in een laatste simulatie ‘met frisse tegenzin’ in een ‘zo geschikt mogelijke’ woonruimte geplaatst. Dit kan een normale woning zijn, maar het is ook mogelijk dat zij in een BAR terecht komen. Zodoende heeft aan het eind van het jaar ieder huishouden een dak boven het hoofd.

De vraagprofielen van huishoudens zijn niet alleen afhankelijk van kenmerken als type huishouden, leeftijd en inkomen, maar ook van de huidige huisvestingssituatie. Dat betekent dat het vraagprofiel van huishoudens na een verhuizing aangepast kan worden; ook wanneer dit plaatsvindt na substitutie. Socrates heeft geen geheugen en onthoudt niet hoe de voorgaande vraagprofielen van huishoudens samengesteld waren. Een huishouden met initieel een vraag naar bijvoorbeeld dure huur kan bij een ontoereikend aanbod als gevolg van substitutie terecht komen in de (goedkope) koopsector. In dat geval zal dit huishouden de volgende keer met een grotere waarschijnlijkheid een koopwoning wensen.

# Bijlage B: toelichting inkomens- en prijsgrenzen

## Prijsgrenzen huur

In dit onderzoek wordt binnen de huursector onderscheid gemaakt in vijf prijsklassen. In onderstaande tabel zijn de grenzen opgenomen voor prijspeil 2024. In het model wordt enkel de hoge aftoppingsgrens gehanteerd, niet (ook) de lage aftoppingsgrens. De grens tussen middenhuur en dure huur is een eigen grens in het Socrates-model en komt niet precies overeen met de grens bij 186 punten in het Rijksbeleid (€ 1.157,95, per 1 juli 2024), hoewel het verschil klein is. Ook kan de gehanteerde grens verschillen van grenzen voor middenhuur die eventueel in lokaal beleid door gemeenten zijn vastgelegd.

**Huurprijsgrenzen, prijspeil 2024**

| | | |
|---|---|---|
| Kwaliteitskortingsgrens | < € 454,47 | Grens in Rijksbeleid |
| (Hoge) aftoppingsgrens | < € 697,07 | Grens in Rijksbeleid |
| Liberalisatiegrens / sociale huurgrens | < € € 879,66 | Grens in Rijksbeleid |
| Middenhuur | < € 1.130[39] | Eigen grens Socrates |
| Dure huur | > € 1.130 | Eigen grens Socrates |

## Prijsgrenzen koop

In dit onderzoek wordt binnen de huursector onderscheid gemaakt in vijf prijsklassen. In onderstaande tabel zijn de grenzen opgenomen voor prijspeil 2024[40]. De grens van € 390.000 (prijspeil 2024) is de betaalbaarheidsgrens van het ministerie van VRO. De overige grenzen zijn eigen gekozen grenzen voor het Socrates-model die niet afkomstig zijn uit het beleid (lokaal beleid of Rijksbeleid).

[39] Deze grens bedraagt in het startjaar (2022) van Socrates 2023 eigenlijk € 1.030. Ten behoeve van dit onderzoek is deze grens geïndexeerd naar prijspeil 2024 op basis van dezelfde indexatiefactor als is gebruikt door het ministerie van BZK/VRO om de grens van betaalbare koop te indexeren.
[40] In het Socrates-model (Socrates 2023) is het jaar 2022 het eigenlijke startjaar van de simulaties. De prijsgrenzen zijn dan ook oorspronkelijk gebaseerd op prijspeil 2022. Ten behoeve van dit onderzoek zijn alle prijsgrenzen geïndexeerd naar 2024. Dat is gebeurd op basis van dezelfde indexatiefactor als is gebruikt door het ministerie van BZK om de grens van betaalbare koop te indexeren.

**Koopprijsgrenzen, prijspeil 2024**

| | | |
|---|---|---|
| Prijsklasse 1 | < € 310.000 | Eigen grens in Socrates |
| Prijsklasse 2 | < € 390.000 | Bovengrens betaalbare koopwoningen van ministerie van VRO |
| Prijsklasse 3 | < € 525.000 | Eigen grens in Socrates |
| Prijsklasse 4 | < € 660.000 | Eigen grens in Socrates |
| Prijsklasse 5 | < € 880.000 | Eigen grens in Socrates |
| Prijsklasse 6 | > € 880.000 | Eigen grens in Socrates |

# Bijlage C: toelichting woonmilieus

Binnen Socrates spelen woonmilieus een belangrijke rol. Het woonmilieu is een definiëring van de locatie- en fysieke buurtkenmerken die mede de woonaantrekkelijkheid bepalen. Het woonmilieu wordt bepaald per buurt (volgens de CBS-indeling) en is een van de kenmerken die mede de aantrekkelijkheid van een woning voor een huishouden bepalen. De voorkeuren voor het type woonmilieu zijn afgeleid uit het WoON. De jaarlijkse confrontatie tussen vraag en aanbod in het model vindt per woningmarktgebied plaats op het niveau van de afzonderlijke woonmilieus. Bij het bepalen van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma spelen kwalitatieve overschotten en tekorten per type woonmilieu dus een belangrijke rol.

De woonmilieutypologie is met ingang van Primos/Socrates 2022 ingrijpend vernieuwd. De oude typologie, met een indeling in 13 typen, is geruime tijd geleden tot stand gekomen en bleek niet eenvoudig te actualiseren. Bovendien zijn er nieuwe bronnen beschikbaar gekomen. Met ingang van Socrates 2022 is er een geheel nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus (plus de categorie “geen woonmilieu”) die jaarlijks kan worden bijgewerkt. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: ‘te verwachten’) woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd of een bedrijventerrein is terwijl er op termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen[41], is niet de huidige maar de toekomstige situatie bepalend.
In de nieuwe indeling worden woonmilieus onderscheiden op basis van de volgende vier elementen:

- **Grootte bebouwde kom**: voor het onderscheid tussen de categorieën Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk.
- **Aanwezigheid van centrumvoorzieningen en verhouding tussen eengezins/meergezins**: onderscheid binnen de stedelijke woonmiliues tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.
- **Mate van groen en water in de omgeving**: voor het bepalen welke woonmilieus “Grootstedelijk met Groen” en “Stedelijk met Groen” zijn.
- **Afstand tot (grote) stad**: voor het onderscheid tussen de woonmilieus “Landelijk” en “Dorps” enerzijds en het woonmilieu “Landelijk of Dorps bij de Stad” anderzijds.

Er worden in de typologie elf typen woonmilieus onderscheiden, zie onderstaande tabel. Deze kunnen tot 5 hoofdtypen geaggregeerd worden. Buurten met weinig of geen woningen worden niet getypeerd (“geen woonmilieu”). Onderstaande tabel geeft per type woonmilieu een globale omschrijving.

[41] Voor zover bekend uit de inventarisatie plancapaciteit die ABF Research halfjaarlijks uitvoert in opdracht van het Ministerie van BZK.

Tabel – Omschrijving per type woonmilieu

| Hoofdtype | Type woonmilieu | Globale omschrijving |
|---|---|---|
| Centrum | Centrum | Buurt met veel voorzieningen en relatief hoge dichtheid |
| | Centrum Plus | idem, gelegen in één van de 24 kernsteden van een bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens |
| Compact Stedelijk | Grootstedelijk Compact | Buurt met relatief veel appartementen (≥ 40% van woningvoorrraad), gelegen in bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens |
| | Stedelijk Compact | Buurt met relatief veel appartementen (≥ 40% van woningvoorrraad), gelegen in bebouwde kom met 10.000 - 50.000 huishoudens |
| Grondgebonden Stedelijk | Grootstedelijk Grondgebonden | Buurt met relatief veel eengezinswoningen (≥ 60% van woningvoorrraad), gelegen in bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens |
| | Stedelijk Grondgebonden | Buurt met relatief veel eengezinswoningen (≥ 60% van woningvoorrraad), gelegen in bebouwde kom met 10.000 - 50.000 huishoudens |
| Stedelijk met Groen | Grootstedelijk met Groen | Buurt met relatief veel groen en/of water in de nabijheid, gelegen in bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens |
| | Stedelijk met Groen | Buurt met relatief veel groen en/of water in de nabijheid, gelegen in bebouwde kom met 10.000 - 50.000 huishoudens |
| Dorps en Landelijk | Dorps | Buurt gelegen in bebouwde kom met 2.500 tot 10.000 huishoudens |
| | Landelijk | Buurt gelegen in bebouwde kom met < 2.500 huishoudens |
| | Dorps of Landelijk bij de stad | Buurt met Dorps of Landelijk woonmilieu die in de buurt van grootstedelijk of stedelijk centrumbuurt zijn gelegen (< 3,5 km afstand hemelsbreed) |

Hieronder worden de verschillende woonmilieus afzonderlijk toegelicht. De cijfers (aantallen en percentages) die worden genoemd betreffen landelijke cijfers.

## Grootte bebouwde kom

Een belangrijk onderscheid in de woonmilieutypologie is tussen de categorieën Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van de grootte van de bebouwde kom. Onderstaande tabel vermeldt de definities van de vier verschillende bebouwde kommen.

Tabel - Kenmerken van onderscheiden bebouwde kommen in woonmilieutypologie (2021, landelijke cijfers)

| Type bebouwde kom | Omvang bebouwde kom | aantal bebouwde kommen | aantal buurten | oppervlakte land | aantal huishoudens |
|---|---|---|---|---|---|
| Geen bebouwde kom | | | 803 | 326.039 | 40.715 |
| Landelijke kernen | Minder dan 2.500 huishoudens | 2.031 | 5.268 | 2.561.323 | 1.241.560 |
| Dorpen | 2.500 - 10.000 huishoudens | 290 | 2.011 | 154.748 | 1.379.410 |
| Steden | 10.000 - 50.000 huishoudens | 104 | 2.876 | 169.090 | 2.062.740 |
| Grote steden | Meer dan 50.000 huishoudens | 24 | 3.122 | 155.921 | 3.300.605 |
| Totaal | | 2.449 | 14.080 | 3.367.121 | 8.025.030 |

### Centrum en Centrum Plus

Centrummilieus bestaan uit buurten met voorzieningen zoals gebouwen met bijeenkomstfuncties, cultuurpodia, warenhuizen, winkels, cafés en restaurants. De voorzieningen zijn in de buurt zelf gelegen of op korte afstand bereikbaar (podia en warenhuizen binnen één kilometer bereikbaar). Daarnaast kennen deze buurten een redelijke mate van menging van functies en hebben ze een, regionaal gezien, relatief hoge dichtheid. Buurten zijn als centrummilieus getypeerd als zij op vijf of meer van deze kenmerken hoog scoren. De centrumbuurten die in de 24 kernsteden van een bebouwde kom met een omvang van meer dan 50.000 huishoudens liggen zijn getypeerd als Centrum Plus.

### Grootstedelijk met Groen en Stedelijk met Groen

Buurten in steden met relatief veel groen en water onder bereik zijn als ‘Grootstedelijk met Groen’ of ‘Stedelijk met Groen’ getypeerd. Daartoe is met behulp van de CBS-Bodemgebruikskaart de omvang van groen en water in en rondom de buurt bepaald. Omdat buurten qua oppervlakte en vorm zeer sterk verschillen is de omvang van groen en water per buurt bepaald, maar ook in een cirkel van respectievelijk 350 meter (“ommetje”) en 1 km (“wandeling”) rondom het zwaartepunt van de adressen in een buurt. Daarnaast is er rekening gehouden met het type groen en water, waarbij bijvoorbeeld een park hoger gewaardeerd wordt dan een weiland.

### Grootstedelijk en Stedelijk Compact en Grondgebonden

Buurten in steden met veel appartementen worden als compacte milieus getypeerd, buurten met veel eengezinswoningen als grondgebonden milieus. Het onderscheid is gemaakt op basis van de verhouding eengezinswoningen / appartementen. Bij minimaal 60% van de woningen eengezinswoning wordt er gesproken van een grondgebonden milieu. Andersom worden buurten als compact getypeerd als minimaal 40% van de woningen een appartement is.

### Dorps en Landelijk

Het grootste deel van Nederland, qua oppervlakte althans, bestaat uit dorpse en landelijke woonmilieus. Hier bevindt zich 32% van de Nederlandse woningvoorraad. Bebouwde kommen met minder dan 2.500 huishoudens worden als landelijk getypeerd en bebouwde kommen met 2.500 tot 10.000 huishoudens als dorps. Apart onderscheiden worden Landelijke of Dorpse buurten die binnen het

bereik van grootstedelijke of stedelijke centrumbuurten zijn gelegen. Deze buurten worden als 'Landelijk en Dorps bij de stad' getypeerd. 'Binnen bereik' is geoperationaliseerd als een afstand van 3,5 km hemelsbreed.

Tabel - Kenmerken buurten naar type woonmilieu (2021, landelijke cijfers)

| Type Woonmilieu | Aantal buurten | Aandeel buurten | Aandeel oppervlakte land | Aantal woningen | Aandeel woningen | Aandeel appartement | huishoudens per ha land | $m^2$ gebruiksoppervlak gebouwen* per ha land |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Centrum Plus | 477 | 3% | 0,4% | 712.004 | 9% | 85% | 64 | 8.141 |
| Centrum | 467 | 3% | 0,5% | 448.134 | 6% | 57% | 25 | 4.292 |
| Grootstedelijk Compact | 825 | 6% | 1,0% | 1.142.332 | 14% | 70% | 34 | 3.999 |
| Grootstedelijk Grondgebonden | 926 | 7% | 1,3% | 894.894 | 12% | 23% | 20 | 2.842 |
| Grootstedelijk met Groen | 485 | 3% | 1,1% | 344.098 | 5% | 46% | 10 | 1.440 |
| Stedelijk Compact | 419 | 3% | 0,5% | 369.296 | 5% | 57% | 22 | 3.070 |
| Stedelijk Grondgebonden | 1.354 | 10% | 2,0% | 1.179.419 | 15% | 18% | 18 | 2.495 |
| Stedelijk met Groen | 484 | 3% | 1,2% | 282.014 | 3% | 22% | 7 | 1.161 |
| Landelijk of Dorps bij de stad | 1.463 | 10% | 13,0% | 494.304 | 6% | 16% | 1 | 242 |
| Dorps | 1.343 | 10% | 3,2% | 999.672 | 12% | 17% | 9 | 1.475 |
| Landelijk | 4.437 | 32% | 70,7% | 1.074.273 | 13% | 10% | 0 | 109 |
| Geen Woonmilieu | 1.400 | 10% | 5,2% | 25.890 | 0% | 27% | 0 | 1.100 |
| Totaal | 14.080 | 100% | 100,0% | 7.966.330 | 100% | 36% | 2 | 436 |

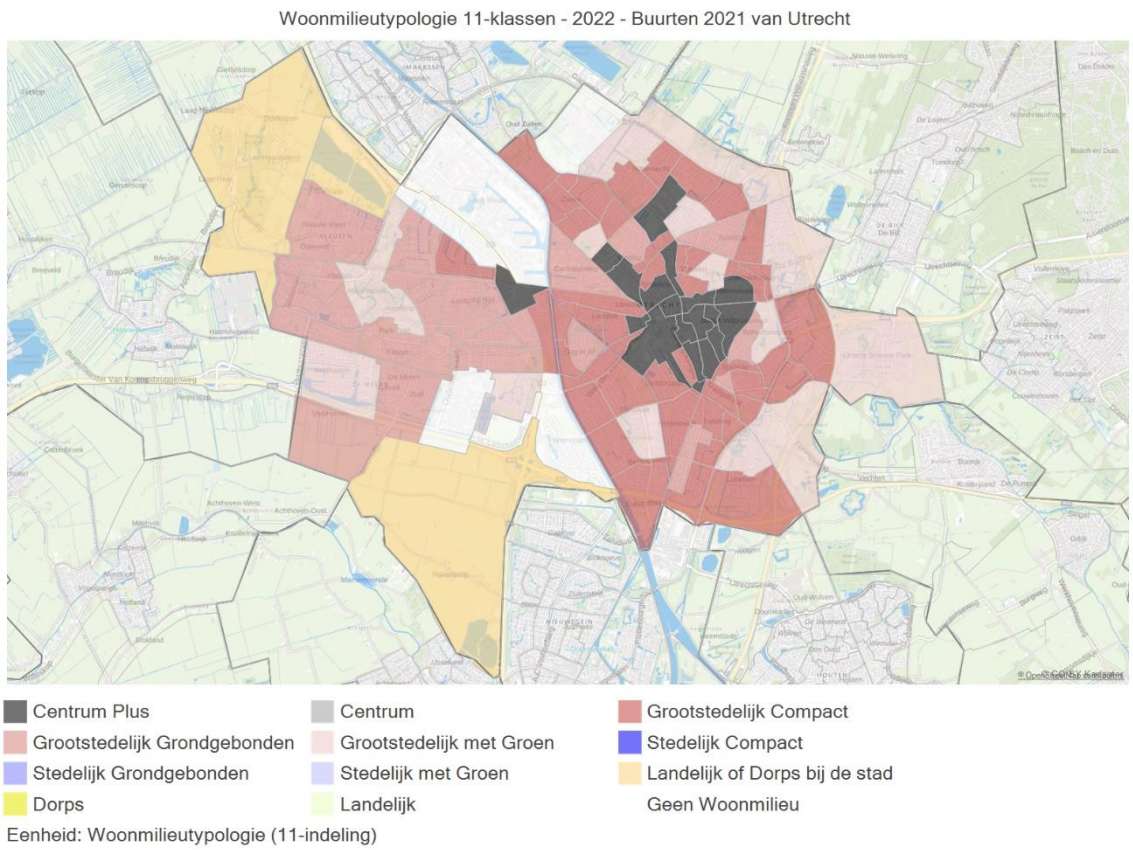
** gebouwen met gebruiksfunctie "overig" zijn niet meegenomen*

## Toekomstig woonmilieu

Een aantal buurten zal in de toekomst van type woonmilieu veranderen als gevolg van de geplande bouw van woningen. Voor de prognosemodellen van ABF Research is het van belang hiermee rekening te houden. Op basis van de Inventarisatie plancapaciteit zijn buurten waar meer dan 300 woningen gepland zijn beoordeeld op mogelijke verandering hierdoor van het type woonmilieu.

Onderstaande kaart toont voor Utrecht het type woonmilieu per buurt.

Figuur – Woonmilieus in Utrecht; bron: ABF Socrates 2023



# Bijlage D: Tabellen achterliggende cijfers H1

Figuur 1.1- Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking en huishoudens, 2012-2024; bron: CBS, bewerking ABF

| | Huishoudens | Bevolking |
|---|---|---|
| 2012 | 20.951 | 48.267 |
| 2013 | 20.983 | 48.092 |
| 2014 | 20.724 | 47.951 |
| 2015 | 21.001 | 48.183 |
| 2016 | 21.148 | 48.506 |
| 2017 | 21.367 | 49.035 |
| 2018 | 21.383 | 49.314 |
| 2019 | 21.514 | 49.515 |
| 2020 | 21.590 | 49.580 |
| 2021 | 21.622 | 49.946 |
| 2022 | 21.738 | 49.981 |
| 2023 | 21.947 | 50.429 |
| 2024 | 22.251 | 50.550 |

Figuur 1.2- Gemeente Utrecht: huishoudens naar leeftijd, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF

| | 29 jaar en jonger | 30-44 jaar | 45-64 jaar | 65-74 jaar | 75 jaar en ouder |
|---|---|---|---|---|---|
| 2012 | 50.160 | 50.917 | 41.691 | 11.600 | 10.300 |
| 2018 | 52.678 | 51.745 | 48.436 | 14.143 | 11.184 |
| 2024 | 54.752 | 57.630 | 51.948 | 16.004 | 12.933 |

Figuur 1.3- Gemeente Utrecht: huishoudens naar samenstelling, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF

| | Eenpersoons-huishouden | Eenouder-gezin | Meerpersoons-huishouden zonder thuiswonende kinderen | Meerpersoons-huishouden met thuiswonende kinderen |
|---|---|---|---|---|
| 2012 | 87.233 | 8.707 | 35.673 | 33.055 |
| 2018 | 92.623 | 9.896 | 38.638 | 37.029 |
| 2024 | 100.296 | 10.946 | 42.941 | 39.084 |

Figuur 1.4 - Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking naar component, 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF

| | Natuurlijke aanwas | Binnenlands migratiesaldo | Buitenlands migratiesaldo |
|---|---|---|---|
| 2012 | 3.262 | 2.315 | 58 |
| 2013 | 3.058 | 3.177 | -16 |
| 2014 | 3.364 | 2.192 | 438 |
| 2015 | 3.067 | 760 | 963 |
| 2016 | 3.050 | -1.092 | 2.097 |
| 2017 | 2.885 | -457 | 2.022 |
| 2018 | 2.991 | 277 | 2.128 |
| 2019 | 2.817 | -655 | 2.606 |
| 2020 | 2.737 | -2.200 | 1.242 |
| 2021 | 2.896 | -3.761 | 3.224 |
| 2022 | 2.293 | -1.851 | 5.829 |
| 2023 | 1.996 | 485 | 3.827 |

Figuur 1.5 - Gemeente Utrecht: binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF

| | 19 jaar en jonger | 20-24 jaar | 25-34 jaar | 35-44 jaar | 45-64 jaar | 65 jaar en ouder |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2018 | -401 | 2.653 | -23 | -1387 | -487 | -78 |
| 2019 | -483 | 2.215 | -394 | -1182 | -596 | -215 |
| 2020 | -848 | 3.193 | -1.569 | -1.785 | -943 | -248 |
| 2021 | -1.021 | 3.261 | -2.745 | -2.131 | -888 | -237 |
| 2022 | -779 | 3.215 | -1.323 | -1.852 | -833 | -279 |

Figuur 1.6 - Gemeente Utrecht: buitenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF

| | 19 jaar en jonger | 20-24 jaar | 25-34 jaar | 35-44 jaar | 45-64 jaar | 65 jaar en ouder |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2018 | 691 | 775 | 611 | 341 | 139 | -16 |
| 2019 | 901 | 554 | 1018 | 420 | 155 | -25 |
| 2020 | 710 | 90 | 186 | 209 | 113 | -27 |
| 2021 | 829 | 1.363 | 996 | 318 | 82 | -10 |
| 2022 | 1438 | 1.014 | 2.169 | 878 | 418 | 44 |

Figuur 1.7 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad, 2012, 2018, 2024; bron: CBS, bewerking ABF

| | Corporatie huur | Private huur | Koopwoning | Onbekend | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|
| 2012 | 48.414 | 24.537 | 64.729 | 5.294 | **142.974** |
| 2018 | 49.531 | 31.566 | 67.217 | 2.517 | **150.831** |
| 2024 | 51.372 | 41.962 | 73.561 | 229 | **167.124** |

Figuur 1.8 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad uitgesplitst naar type woning, 2023; bron: CBS, bewerking ABF

| | Corporatie huur | Private huur | Koopwoning | Onbekend | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|
| Eengezinswoning | 12.824 | 7.412 | 48.992 | 57 | **69.285** |
| Appartement | 38.338 | 33.869 | 23.674 | 234 | **96.115** |
| **Totaal** | **51.162** | **41.281** | **72.666** | **291** | **165.400** |

Figuur 1.9 - Gemeente Utrecht: type woningen uitgesplitst naar woonoppervlakte, 2023; bron: CBS, bewerking ABF

| | 49 m² en kleiner | 50-69 m² | 70-89 m² | 90-119 m² | 120-149 m² | 150 m² en groter |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eengezinswoning | 703 | 3.283 | 12.163 | 24.637 | 17.761 | 10.730 |
| Appartement | 19.167 | 21.436 | 30.828 | 18.553 | 3.662 | 2.443 |
| **Totaal** | **19.870** | **24.719** | **42.991** | **43.190** | **21.423** | **13.173** |

Figuur 1.13 - Gemeente Utrecht: gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen uitgesplitst naar type woning, 2016-2024 (eerste half jaar); bron: Kadaster, bewerking ABF

| | Tussen-woning | Hoek-woning | Twee-onder-een-kapwoning | Vrijstaande woning | Appartement | Gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2016 | 323.610 | 344.751 | 446.936 | 601.601 | 206.098 | 267.618 |
| 2017 | 362.435 | 395.289 | 486.215 | 682.996 | 232.534 | 307.754 |
| 2018 | 395.128 | 401.815 | 573.607 | 751.706 | 264.047 | 344.032 |
| 2019 | 433.162 | 452.707 | 588.557 | 793.888 | 295.858 | 379.770 |
| 2020 | 474.703 | 481.199 | 622.062 | 863.603 | 322.222 | 405.827 |
| 2021 | 546.187 | 579.121 | 722.863 | 949.311 | 371.879 | 469.948 |
| 2022 | 597.863 | 647.152 | 777.920 | 1.143.371 | 391.839 | 511.000 |
| 2023 | 557.830 | 608.993 | 790.046 | 1.032.331 | 365.177 | 474.676 |
| 2024 (1e half jaar) | 607.910 | 653.922 | 921.048 | 1.084.452 | 417.289 | 512.371 |

Figuur 1.14 - Gemeente Utrecht: totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen per prijsklasse in percentages, 2016-2024 (eerste half jaar); bron: Kadaster, bewerking ABF

| | €150.000 en minder | €150.000 - €250.000 | €250.000 - €350.000 | €350.000 - €450.000 | €450.000 - €600.000 | €600.000 en meer | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2016 | 800 | 2.372 | 1.329 | 580 | 283 | 167 | **5.531** |
| 2017 | 338 | 2.037 | 1.475 | 852 | 415 | 240 | **5.357** |
| 2018 | 117 | 1.326 | 1.456 | 914 | 521 | 291 | **4.625** |
| 2019 | 50 | 874 | 1.565 | 1.132 | 734 | 407 | **4.762** |
| 2020 | 81 | 602 | 1.572 | 1.157 | 918 | 506 | **4.836** |
| 2021 | 15 | 303 | 1.079 | 1.298 | 1.209 | 918 | **4.822** |
| 2022 | 11 | 191 | 853 | 1.035 | 1.123 | 1.172 | **4.385** |
| 2023 | 42 | 191 | 992 | 1.164 | 1.038 | 841 | **4.268** |
| 2024 (1e half jaar) | 11 | 51 | 338 | 508 | 672 | 508 | **2.088** |

Figuur 1.15 - Gemeente Utrecht: gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning (via aanbodmodel), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aantal reacties | 128 | 136 | 169 | 197 | 267 | 289 |

Figuur 1.16 - Gemeente Utrecht: gemiddelde inschrijfduur in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2017-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Doorstromers | 11,3 | 12,0 | 11,2 | 11,6 | 11,9 | 11,1 | 11,4 |
| Overige woningzoekenden | 9,6 | 9,6 | 11,0 | 11,5 | 11,7 | 11,4 | 10,9 |

Figuur 1.17 - Gemeente Utrecht: gemiddelde zoektijd in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Doorstromers | 6,3 | 5,9 | 6,3 | 6,3 | 5,4 | 5,5 |
| Overige woningzoekenden | 5,3 | 6,0 | 6,8 | 6,4 | 5,8 | 5,9 |

# Advies Doorstroming Utrecht

Aan: Gemeente en corporaties Utrecht
Van: RIGO (Perry Hoetjes)
Datum: 23 januari 2024

## Waarom inzetten op doorstroming?

De woningnood is hoog in Utrecht. In haast alle segmenten en voor alle doelgroepen zijn er tekorten: starters, gezinnen, urgente en kwetsbare doelgroepen, huurders, kopers, middeninkomens. Het kiezen wat en voor welke groep te bouwen en hoe de bestaande woningen eerlijk te verdelen is een dilemma. Wie gaat voor en ten koste van wie?

Het is duidelijk dat er **snel en veel gebouwd** moet worden. Ook is duidelijk dat we kansen moeten benutten om de **bestaande voorraad beter te benutten**, met optoppen, splitsen, woningdelen, etc.

Dit plan gaat over het **stimuleren van doorstroming**. De woningnood bestaat immers niet alleen uit mensen die nu geen dak boven hun hoofd hebben. Woningnood gaat net zo goed over de mensen die nu al wonen, maar voor wie er geen passende doorstroomwoningen vrijkomen. Daardoor verstopt de boel.

Doorstroming levert niet een grotere woningvoorraad op, maar wel meer woningen die beschikbaar komen voor allerlei type woningzoekenden en uiteindelijk ook de starter. Het levert dus **niet meer woningen op maar meer verhuizingen**. Bouwen blijft dus cruciaal, ‘zoals een schuifpuzzel ook alleen werkt met een leeg vakje’.

In deze notitie beschrijven we hoe doorstroming via verhuisketens werkt en wat daarmee ‘te winnen én te verliezen’ is. Vervolgens gaan we in op de maatregelen die wij (RIGO) adviseren aan gemeente en corporaties om de doorstroming in Utrecht te bevorderen. Deze adviezen hebben we onder meer vormgeven aan de hand van aantal werksessies met gemeente en corporaties. Vervolgens is het aan de gemeente en corporaties om te bepalen op welke wijze er uitvoering wordt gegeven aan deze adviezen.

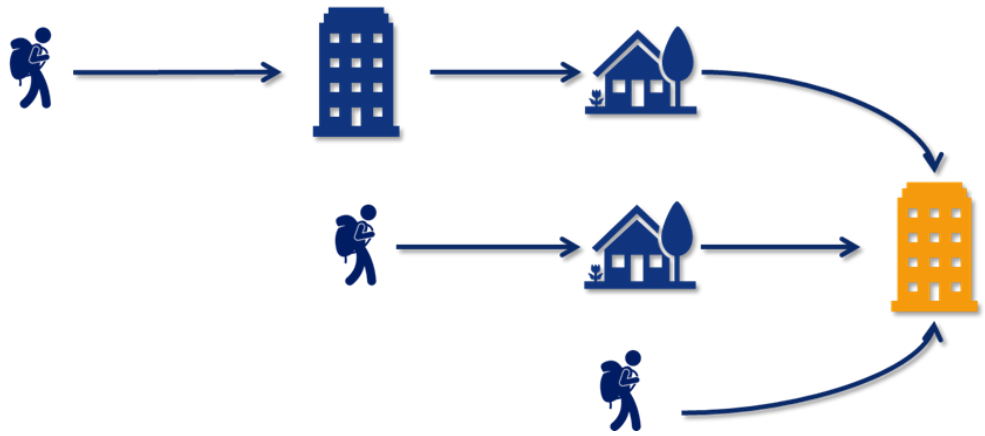
### Hoe werkt doorstroming?

Doorstroming werkt via **verhuisketens**. Die beginnen met ofwel nieuwbouw, door overlijden of vertrek naar een andere gemeente, regio of buitenland. Wanneer een starter of vestiger[1] die woning betrekt stopt de keten. Hoe kort of lang de keten ook is, **aan het eind profiteert altijd een starte**r. Maar hoe langer de keten, des te meer huishoudens kunnen verhuizen als gevolg van de eerste schakel.

[11] In Utrecht tenminste. Een vestiger kan ook een doorstromer zijn die een woning achterlaat in Nieuwegein, Houten of Amsterdam.

Als er door doorstroming meer verhuisd kan worden, kunnen meer Utrechters een passende woning vinden: passend bij hun huishouden, zorgbehoefte, portemonnee, of woonwensen. En **meer verhuismogelijkheden bieden is waar het tenslotte om te doen is**.

*Verhuisketens kunnen kort of lang zijn; aan het eind staat altijd een starter*



### Het 'echte en het valse dilemma'

In de huidige woningnood proberen we zo eerlijk mogelijk de **schaarste te verdelen**. De vraag is wie vóór gaat en wie niet. Bij wie is de nood het hoogst? De statushouder, iemand uit de maatschappelijke opvang of de 'gewone' starter die al tien jaar wacht? Dat is en blijft een lastig dilemma: hoe verdelen we de koek eerlijk?

Belangrijk om te beseffen is echter dat de doorstromer niet in dit dilemma thuishoort. Anders gezegd: **kiezen tussen óf doorstromers óf starters helpen is een vals dilemma**. Kiezen voor doorstromers levert namelijk langere ketens op, waar iedereen van profiteert en waar starters geen last van hebben.

Het klinkt tegen-intuïtief, maar dat bekent omgekeerd dat het **voorrang geven aan (urgente) starters boven doorstromers de starters niet helpt, maar wel alle doorstromers benadeelt**. En als gevolg daarvan kunnen in totaal minder Utrechters verhuizen.

Doorstromers helpen levert dus alleen maar meer verhuizingen op, met evenveel starters. Kwantitatief verslechtert de positie van starters dus niet. Wel geldt dat zij **kwalitatief vaker 'aan de onderkant' van de markt** moeten beginnen, in woningen die voor doorstromers minder aantrekkelijk zijn. Dat is de prijs van meer verhuizingen.

### Eerdere resultaten in Amersfoort

Uit de evaluatie van het doorstroompakket in Amersfoort zagen we dat de maatregel Van Groot naar Beter (VGNB) 75 verhuizingen opleverde. Wat voor effect in totaal kunnen we daaruit opmaken?

- Op basis van wat doorstromende huurders aangaven durven we te stellen dat bij ruim de helft van hen de maatregelen doorslaggevend waren (ze waren niet tóch al van plan te verhuizen). Dat is niet exact te zeggen, maar laten we zeggen 40 huishoudens.
- Deze 40 verhuizingen werden mogelijk door 40 vrijkomende kleinere sociale huurwoningen, waar de VGNB-huurders voor in aanmerking kwamen, het begin van onze verhuisketen.
- Zonder maatregelen zouden deze 40 kleine woningen vooral starters hebben geholpen. Uitgaande van de gemiddelde verhuisketenlengte van 1,5 bij dit type woningen in Amersfoort zouden er dus 40 x 1,5 = in totaal 60 huishoudens zijn geholpen.

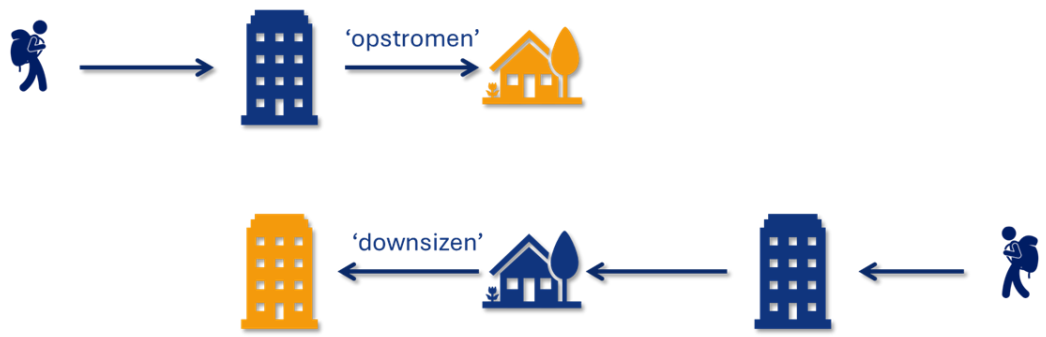
- Mét de maatregelen is de verhuisketenlengte bij zo'n woning echter niet 1,5 maar 3,0. We sturen er immers op dat de woning naar een doorstromer gaat (+1) én deze laat vervolgens een ruime woning achter met een gemiddelde verhuisketenlengte van 2,0.
- Bij deze 40 woningen zijn er dus niet 60, maar in totaal 40 x 3,0 = 120 huishoudens die kunnen verhuizen. Dat zijn 60 extra verhuizingen (zonder dat er een woning extra is gebouwd).

### Doorstroming gaat niet vanzelf

Het gaat echter niet vanzelf: doorstroming vraagt een **samenhangend pakket van verschillende typen maatregelen**: van de gemeente, de corporaties en steeds meer ook van marktpartijen. Dit plan is gericht op een zo effectief mogelijk doorstroombeleid.

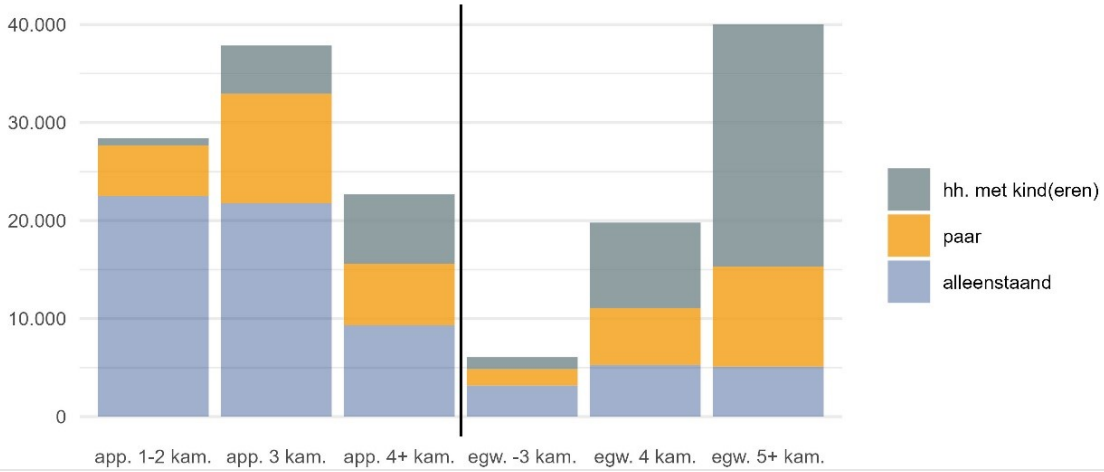
'Vroeger' was doorstroming vooral gericht op 'opstromers' naar een grotere woning. Wijken als Leidsche Rijn hebben hier enorm aan bijgedragen. Tegenwoordig is doorstroming veel meer gericht op huishoudens die kleiner kunnen of willen wonen, voornamelijk ouderen zonder kinderen: empty-nesters.

*Doorstroming is tegenwoordig meer gericht op 'downsizen' dan 'opstromen'*

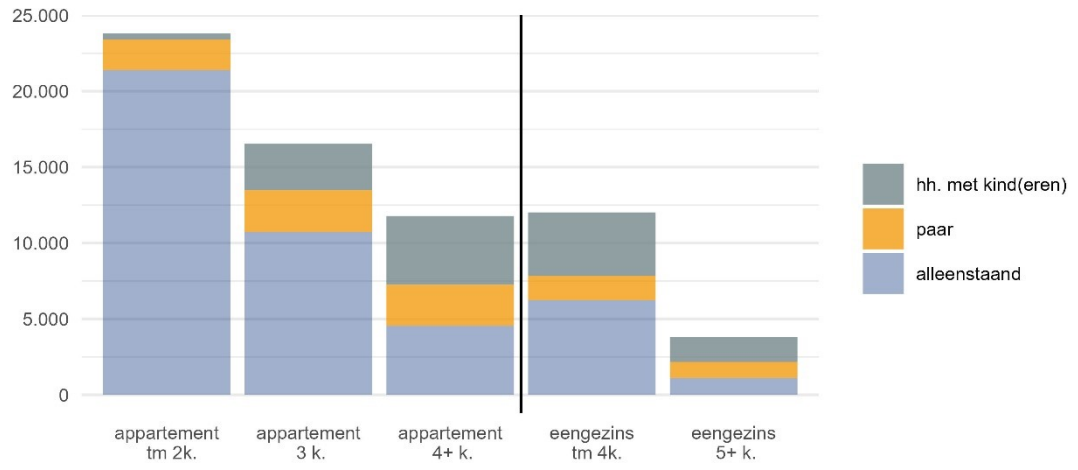



Waarom is dat zo? Er is – en blijft – nog steeds behoefte aan gezinswoningen, maar ze komen **te weinig vrij**. Tegelijkertijd brengt het bouwen van traditionele eengezinswoningen hoge financieel en maatschappelijk hoge kosten met zich mee. Bovendien zien we dat er in Utrecht (en heel Nederland) al **veel meer ruime woningen dan grote huishoudens** zijn.

*Verdeling van de Utrechtse huishoudens over woningtypen in huur en koop*



*Verdeling van de Utrechtse huishoudens over woningtypen in de sociale huur*




Daarnaast geldt dat steeds meer oudere huishoudens behoefte hebben aan een woning die **beter geschikt is om ouder in te worden**: qua toegankelijkheid, het bieden van zorg en het tegengaan van eenzaamheid.

We weten dat veel oudere empty-nesters helemaal geen zin of behoefte hebben om te verhuizen. Dat hoeft ook niet, want de groep is – zowel in de huur als de koop – zó groot dat als maar een deel van hen verhuist, het effect op de doorstroming ook groot is. De kunst is dus om een doorstroompakket te bieden dat hen **verleidt om de stap wel te zetten**.

Met als resultaat dat we hénzelf een passende woning bieden, dat ruime woningen vrijkomen voor gezinnen en dat daarachter ook de starters (gewone starters of kwetsbare urgenten) een woning vinden.

**Rekenvoorbeeld: meer of minder doorstroming door anders toe te wijzen**

De afgelopen jaren kwamen binnen de Utrechtse corporatiesector ongeveer 1.440 huurwoningen beschikbaar aan het begin van verhuisketens: door nieuwbouw, overlijden of vertrek naar elders. Dat is te zien als het ‘startaanbod’. Met hoe we woningen toewijzen kunnen we de verhuisketens die dat oplevert korter of langer maken. In drie rekenvoorbeelden laten we zien hoe 1) de huidige situatie er ongeveer uitziet, 2) wat meer doorstroming zou kunnen opleveren en 3) hoe het ook tot minder verhuizingen kan leiden. Met oog op de eenvoud doen we even alsof de corporatiehuur in Utrecht een ‘gesloten systeem’ is.

1. In de **huidige situatie** leiden de 1.440 woningen aan het begin van de keten tot ongeveer **2.400 verhuringen** in totaal in de Utrechtse corporatiesector. De verhuisketenlengte is daarmee ongeveer **1,7**. Van die 2.400 verhuizingen gaan er ongeveer 720 naar (kwetsbare) urgenten (30% van de verhuringen).

2. In een alternatief rekenvoorbeeld geven we vaker **voorrang aan doorstromers**. Stel dat het lukt om bij de helft van de 1.440 vrijkomende woningen een ‘extra Utrechtse doorstromer ertussen’ te huisvesten (dit is niet waarschijnlijk, maar het gaat om het rekenvoorbeeld). Dan wordt de verhuisketenlengte gemiddeld een ‘halve schakel’ (0,5) langer, waarmee deze stijgt van **1,7 naar 2,2**. Dat zou betekenen dat dankzij de eerste 1.440 vrijgekomen woningen in totaal niet 2.400, maar **3.170 Utrechtse huishoudens kunnen verhuizen**. Waaronder de beoogde 720 urgent woningzoekenden, alleen is dat nu 23% van het totaal.

3. Er is ook een omgekeerde variant, waarbij we **kwetsbare urgenten juist direct helpen**. Van alle 1.440 huurwoningen aan het begin van de verhuisketen wijzen we 720 woningen direct toe aan

kwetsbare urgenten (die meestal geen woning achterlaten). Dan blijven er nog 720 andere woningen over om te verdelen over 'gewone' starters en doorstromers. Met nog een beetje doorstroming leidt dat deel tot 1.120 verhuizingen. Opgeteld bij de eerste 720 leidt dat in totaal tot **slechts 1.840 verhuizingen**. Het aantal gehuisveste kwetsbare urgenten blijft gelijk, maar is nu 39% van het totaal. De gemiddelde verhuisketenlengte in Utrecht daalt naar ca. **1,3**.

Je kunt zeggen dat tegenover het voordeel van de 'doorstroomvariant' (veel meer verhuizingen) de 'urgentenvariant' het voordeel heeft dat de kwetsbare urgenten wel **sneller** zijn gehuisvest. Ze zijn immers niet aan het eind, maar aan het begin van de verhuisketen geholpen. Dat klopt en 'met een extra doorstromer ertussen' kan de keten bijvoorbeeld een of twee maanden langer duren. Maar bedenk dat het die **vertraging slechts eenmalig** is, terwijl het **dalend aantal verhuizingen in de stad structureel** is. Anders gezegd: als we de 'loop van de rivier omleggen stroomt er uiteindelijk (en al heel snel) weer evenveel water naar de zee'.

Wel geldt dat hierdoor starters gemiddeld in aanmerking komen voor minder populaire woningen. Vaker zullen ze aangewezen zijn op woningen die voor doorstromers niet aantrekkelijk genoeg zijn. **Dat is de prijs van meer doorstroming.**

Het rekenvoorbeeld roept ook de vraag op of het slim is de huisvestingsopgave voor kwetsbare urgenten in termen van **percentages** te benoemen, of liever in **aantallen**. De 'doorstroomvariant' laat zien dat er in aantallen evenveel kwetsbare urgenten worden gehuisvest, maar een lager percentage als uitkomst. In de 'urgentenvariant' helpen we evenveel urgenten, maar met een hoger percentage. Dat gaat echter ten koste van doorstromers en dus het totaal aantal verhuizingen.

# Voorstel van maatregelenpakket

De meeste instrumenten hieronder zijn gericht op de **sociale huur**. Daar is de meeste sturing mogelijk, ook nu al. Ook in de **koopmarkt** bestaat echter grote potentie voor doorstroming, dus ons advies is om daar in toenemende mate beleid op te gaan richten.

De maatregelen die we hier noemen gaan in eerste instantie over de gemeente Utrecht. Maar we hebben een regionaal woonruimteverdeelsysteem en een woningmarkt die niet ophoudt bij de gemeentegrens. Daarom is het goed om dit pakket van maatregelen vervolgens ook met de **regiogemeenten** en **regiocorporaties** te bespreken. De kans op slagen wordt groter als woningzoekenden regionaal van eenduidig doorstroombeleid gebruik kunnen maken.

### Verschillende typen maatregelen

We weten dat bij de overweging om wel of niet te verhuizen bij verschillende mensen verschillende factoren in meer of mindere mate meespelen. De ervaring leert dat goed doorstroombeleid daarom op **elk van die factoren iets** moet bieden. Het gaat om:



**Communicatie, begeleiding en ontzorgen.** Veel mensen – met name ouderen – kunnen het verhuisproces moeilijk overzien: het zoeken, het regelen, het verhuizen, het inrichten van de nieuwe woning.



**Zicht op het aanbod.** Vaak weten mensen – ook hier vaak ouderen – niet goed wat er in de huur en koop beschikbaar en waar ze voor in aanmerking komen. Ook ontbreekt er vaak goede informatie over de nieuwe woning om een beeld te geven waar mensen terechtkomen.




**Voorrang.** Het is belangrijk om potentiële doorstromers met slimme voorrangsregelingen 'in positie' te brengen.



**Kwaliteit van het aanbod.** Vooral voor ouderen geldt dat ze pas verhuizen pas als de nieuwe woning voldoende kwaliteit heeft. Het is immers vaak de 'laatste echte verhuizing' en ze hebben meestal een goed alternatief: in hun huidige woning blijven.



**Financiële hulp.** De nieuwe woonlasten moeten wel betaalbaar zijn en ook het verhuizen zelf kost geld. Voor een deel van de potentiële doorstromers kan financiële hulp net de doorslag geven of een extra zetje geven.



**Met een gerust hart verhuizen.** Tot slot blijft er vaak een stuk 'koudwatervrees' over. Wat als de nieuwe woning of buurt tegenvalt? Het is belangrijk mensen te laten zien dat ze dan niet per se 'voor tien jaar vast zitten'.



**Zorgvraag/aanbod.** Naast bovenstaande manieren om mensen te ondersteunen is er ook de realiteit dat het steeds moeilijker en kostbaarder wordt om goede zorg te bieden wanneer mensen in een niet passende woning blijven wonen.

Op basis van gesprekken met de gemeente en corporaties komen we tot het volgende pakket aan maatregelen. Het gaat om maatregelen die de gemeente of corporaties 1) nu al toepassen, 2) maatregelen die we op korte termijn in 2024 willen invoeren, 3) maatregelen die nadere verkenning vragen en 4) ideeën voor de langere termijn.

## 1. Wat doen we al en blijven we doen?

We beginnen niet op nul. De gemeente en corporaties hanteren al verschillende regelingen en deze blijven we inzetten.

- **Van Groot naar Beter (gemeente + corporaties)**: deze maatregel biedt woningzoekenden die een ruime huurwoning achterlaten voorrang op alle woningen met drie of minder kamers. Wel stellen we een verbetering voor (zie het voorstel bij onderdeel 2).
- **Huurkorting (corporaties):** de corporaties zorgen dat bij huurders die via de VGNB-regeling doorstromen de netto huur van de nieuwe woning niet meer dat € 50 hoger ligt dan de oude woning.
- **Voorrang in vrijesectorhuur en koopwoningen** van corporaties voor doorstromende sociale huurders **(corporaties)**
- **Voorrang in nieuwbouw sociale huur** voor doorstromende sociale huurders in nieuwbouw sociale huur **(corporaties)**
- **Behoud inschrijfduur (gemeente + corporaties):** 75% behoud van de inschrijfduur maakt dat doorstromers met een relatief gerust hart kunnen verhuizen, omdat ze als het niet bevalt gemakkelijker opnieuw kunnen verhuizen.
- **Doorschuifregeling (gemeente + corporaties):** huurders hebben (in door de corporaties aangewezen complexen) voorrang als ze willen verhuizen naar een andere woning binnen het complex (mits passend).

## 2. Voorstel om in te voeren in 2024

- **Woonadviseur voor ouderen** (**gemeente en STUW-corporaties**): vanaf 1 december is de woonadviseur voor ouderen van start, die bewustwording stimuleert over hun toekomstige woonsituatie. Dit is een aangepaste vervolgopdracht van de verhuisadviseur senioren, gericht op een bredere doelgroep ouderen van 55+ (ongeacht grootte van de woning en eigendom).
- **Verhuiskostenvergoeding sociale huur (gemeente + corporaties):** Voorstel is het instellen van een verhuiskostenvergoeding voor doorstromers die een ruime sociale huurwoning achterlaten

- **VGNB-voorrang hoger in de rangorde plaatsen (gemeente):** VGNB staat in de rangorde van de huisvestingsverordening op 'plaats j', achter diverse urgentiecategorieën. Vanuit de werking van verhuisketens – er komen immers niet minder woningen voor deze urgenten beschikbaar – stellen we voor de VGNB-voorrang boven de urgentiecategorieën te plaatsen[2]. Advies is om te monitoren hoe dit uitpakt voor het totaal aantal verhuringen en aan urgenten.
- **Voorrang in de buurt (gemeente + corporaties):** Het voorstel is om voorrang voor doorstromers in de eigen buurt in de huisvestingsverordening op te nemen. Veel (oudere) bewoners hebben hiervoor de voorkeur. Voorstel gereed in Q1 van 2024.
- **Nieuwbouw en bestaande bouw beter in beeld brengen (corporaties):** Het is voor potentiële doorstromers vaak moeilijk zich een goed beeld te vormen van waar ze komen te wonen. In de bestaande bouw zijn de foto's vaak summier. In nieuwbouw is het lastig om 'vanaf papier' te besluiten een woning te accepteren. Daarom is het voorstel dat aanbod beter in beeld brengen, door onder meer vaker open dagen te organiseren, via modelwoningen, of door eerder en aantrekkelijker over vrijkomende woningen te communiceren: bij nieuwbouw en in bestaande complexen.
- **Informatiecampagne (gemeente + corporaties):** Het is van groot belang om bewoners goed en continu te informeren over de mogelijkheden en regelingen voor doorstroming. Voorstel is dat gemeente en corporaties gezamenlijk een communicatieplan maken om de doorstroommaatregelen als aantrekkelijk en samenhangend pakket te presenteren: online en vooral ook offline (denk aan flyers, via buurtbeheerders en mond-op-mond-reclame).

### 3. Verder verkennen

Van de volgende maatregelen is het vermoeden dat ze een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming, maar ze vragen om nadere verkenning en uitwerking. Op basis daarvan is het aan gemeente en corporaties te kiezen welke hiervan prioriteit te geven.

- **Andere woningen direct bemiddelen (corporaties):** Een flink deel van de woningen wordt niet geadverteerd op WoningNet, maar door de corporaties direct bemiddeld aan (kwetsbare) urgenten. Het advies om woningen die geschikt zijn voor doorstromers niet 'direct' aan (kwetsbare) urgenten te bemiddelen, maar 'gewoon' te adverteren, zodat doorstromers hiervoor in aanmerking komen. Dat kan langere verhuisketens opleveren met aan het eind weer evenveel beschikbare woningen voor urgenten, maar meer verhuizingen. Advies is om eerst de potentie in beeld te brengen van het aantal extra woningen dat op deze manier naar doorstromers zou kunnen gaan. Wanneer dat voldoende is kunnen de corporaties hiermee experimenteren. Voorstel is dat uitkomsten worden gemonitord en dat bij succes hier verder op wordt ingezet.
- **Onderzoeken, definiëren en sturen op doorstroomkwaliteit (gemeente + corporaties)**. We stellen voor dat gemeentenen corporaties gezamenlijk onderzoeken en bepalen wat doorstroomkwaliteit is, om daar in nieuwe en bestaande bouw op te sturen. Dat kan per locatie verschillen.
- **Meer bijzondere concepten realiseren (gemeente + corporaties):** we stellen voor om locaties te inventariseren om bewezen/kansrijke woonconcepten te realiseren die gericht zijn op oudere doorstromers.
- **Afspraken met marktpartijen over voorrang bij nieuwbouw marktsegment:** het aantal ruim wonende huishoudens is ook in koopwoningen hoog. Doorstroming zou zorgen voor

[2] Met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten die specifiek willen terugkeren in de vervangende nieuwbouw of in hun buurt.

het vrijkomen van koopwoningen in de bestaande voorraad, ook relatief betaalbare woningen. We stellen voor hierover met marktpartijen het gesprek over te voeren.

- **Verhuiskostenvergoeding verbreden (gemeente + corporaties):** na invoering van de regeling in de sociale huur gaan we verkennen of we de regeling op twee manieren kunnen verbreden: 1) door deze in vouchervorm aan te bieden, waarmee bewoners in plaats van een geldbedrag zich ook kunnen laten ontzorgen, bijvoorbeeld via een verhuisbedrijf of klussenservice. En 2) of we de regeling ook kunnen inzetten voor bewoners die in de koop en vrijesectorhuur een ruime woning verruilen voor een kleinere woning.
- **Huurkorting uitbreiden naar nieuwbouw (corporaties):** Het bieden van huurkorting in nieuwbouw zou doorstroming extra aantrekkelijk maken. Het 'gat' tussen de geplande huurprijs en een huur met huurkorting is vaak echter dermate hoog dat het rendement op projectniveau onacceptabel laag wordt. Te verkennen is of er een tussenweg mogelijk is, bijvoorbeeld door naar de totale woonlasten te kijken, of met een kleinere korting.
- **'Aankomend aanbod' stimuleren (gemeente):** we bespreken met de NVM en/of lokale makelaars hoe we meer Utrechtse koopwoningen via deze weg kunnen stimuleren hun woning aan te bieden.
- **100% behoud inschrijfduur? (gemeenten + corporaties):** behoud van 75% inschrijfduur is tot nu toe een succes en leidt tot meer doorstroming. We verkennen of 100% behoud inschrijfduur (zoals in de regio Arnhem-Nijmegen) de stap om te verhuizen nog makkelijker maakt.
- **WMO-beleid aanscherpen/aanpassen(gemeente):** we kunnen het WMO-beleid meer dan nu verbinden met het thema doorstroming. We hebben nog weinig zicht op de besparing in zorgkosten die doorstroming kan opleveren. Zo wordt er nog veel op individueel woningniveau aanpassingen gedaan in plaats van collectief niveau. Het voorstel is om te verkennen hoe buurgemeenten hiermee omgaan.

## 4. Ideeën voor de langere termijn

De woningnood en de discussie over doorstroming zet ons ook aan het denken over 'het systeem' in bredere zin. We denken dat het goed is te onderzoeken of het huidige woonruimteverdeelsysteem (het aanbodmodel) niet toe is aan een integrale herziening. Is dat nog steeds de beste manier om sociale huurwoningen te verdelen?

Is bijvoorbeeld met hulp van kunstmatige intelligentie niet veel makkelijker een match tussen vraag en aanbod te maken? Zouden woningzoekenden niet makkelijker in een andere regio moeten kunnen wonen?

# Bijlage: toelichting per maatregel

Hieronder lichten we de maatregelen die hierboven zijn genoemd verder toe.

## Communicatie, begeleiding, ontzorgen

### Verhuisadviseur senioren, woonadviseur ouderen (doen we al in Utrecht)

Een verhuisadviseur/woonadviseur ouderen komt uit alle evaluaties in de sociale huur als cruciaal naar voren. De persoonlijke begeleiding is juist wat veel senioren nodig hebben: om überhaupt met ze na te denken over de toekomst, helpen zoeken en te wijzen op de regelingen en mogelijkheden. Belangrijk is dat de corporatie, al dan niet via de woonadviseur ouderen ook 'ongevraagd' contact zoekt met huurders over hun huidige en toekomstige woonsituatie.

Bij de woonadviseur in het 'marktsegment' In Amersfoort zagen we redelijk wat animo, om dezelfde redenen als bij de seniorenmakelaar in de sociale huur. Het probleem was dat de woonadviseur hier in tegenstelling tot in de sociale huur weinig meer te bieden had dan advies geven (maar wel een verhuiskostenvergoeding).

Op dit moment start een nieuwe woonadviseur voor ouderen, die bewustwording stimuleert over hun toekomstige woonsituatie. Dit is een aangepaste vervolgopdracht van de verhuisadviseur senioren gericht op een bredere doelgroep ouderen (ongeacht grootte van de woning en eigendom).

### Voucher voor bijv. verhuisservice, klusjes etc.

Veel ouderen zien erg op tegen het gedoe van verhuizen, schilderen, voeren leggen etc. We vermoeden dat er meer behoefte is aan ontzorgen dan alleen een geldbedrag. Hoe effectief dat is weten we niet, omdat het nog niet expliciet is toegepast. Wel overweegt men dit in Zaanstreek-Waterland, bijvoorbeeld in de vorm van een voucher in plaats van de verhuiskostenvergoeding. Dit kan mogelijk in samenwerking met een leerwerkbedrijf.

### Informatie en doorlopende campagne

Om mensen te verleiden te verhuizen moeten ze eerst bewust gemaakt worden en weten van de mogelijkheden. Dat vraagt om een proces van online en vooral ook offline communicatie[3]. En dat continu, omdat er steeds nieuwe generaties empty-nesters bijkomen. Ook is het belangrijk misverstanden weg te nemen die bij meerdere huurders leven, bijvoorbeeld over voor welke woningen ze in aanmerking komen, of het moeten terugbrengen in oude staat.

[3] BZK start in maart met de infocampagne *Denk vandaag aan morgen*. Hier kunnen we op aansluiten.

# Kwaliteit aanbod

### Sturen op doorstroomkwaliteit in nieuwbouw

Te weinig aantrekkelijk aanbod is de belangrijkste reden voor empty-nesters om te blijven zitten. De huidige woning is dan te aantrekkelijk als alternatief. We weten uit ander onderzoek (onder huurders en kopers[4]) dat de volgende factoren van belang zijn:

- **Kamers**: ruim wonende ouderen willen vaak best wat kleiner wonen, maar niet veel kleiner. Meestal is drie kamers (twee slaapkamers) het minimum, zowel voor huurders als kopers. Wat begrijpelijk is met oog op een hobby of logerende (klein)kinderen. Tweekamerwoningen moeten wel heel aantrekkelijk of bijzonder zijn om het gebrek aan een derde kamer te compenseren.
- Qua **oppervlakte** wordt vaak minimaal 60 of 70m$^2$ (GBO) gewenst, afhankelijk van de locatie. Bovendien denken de meeste ouderen eerder en makkelijker in termen van aantal kamers dan in oppervlakte.
- **Woningtype**: landelijk gezien heeft een rijwoning de meeste voorkeur. Maar in de Randstad en zeker in hoogstedelijke gebieden worden appartementen (bijna) net zo aantrekkelijk gevonden. Belangrijk is wel dat het dan relatief kleinschalige complexen zijn van maximaal circa 30 woningen. Grootschalige (anonieme) hoogbouw schrikt veel ouderen af. Ook de leeftijd doet ertoe: hoe ouder de doorstromer (70+), des te groter de voorkeur voor een appartement, terwijl ‘jonge ouderen’ vaker nog een rijwoning wensen.
- Goede **privé-buitenruimte** is van groot belang, zeker als mensen een tuin achterlaten. Een niet te kleine privé-tuin is belangrijk en balkons moeten ruim genoeg zijn, liefst om met vier of meer personen te kunnen eten.
- Dichtbij **voorzieningen (500 meter)**: nabijheid van voorzieningen is een pre, waarbij geldt dat hoe ouder en minder mobiel de oudere, des te belangrijker dit wordt.
- **Gemeenschappelijke ruimten** voor gezamenlijke activiteiten worden gemiddeld genomen ook positief gewaardeerd.
- De behoefte aan **zorgvoorzieningen** is sterk afhankelijk van de leeftijd: de behoefte groeit met de leeftijd. Voor jonge ouderen geldt vaak dat de woningen weliswaar geschikt moeten zijn om in ouder te worden, maar dat dat (vooral) niet in de uitstraling van het complex hoeft terug te komen.

### Bijzondere concepten

We weten van sommige concepten als Knarrenhof dat ze populair zijn, met lange wachtlijsten. Er zijn echter veel meer mogelijkheden, zoals Liv-inn of de ‘Stadsveteraan’. Er zijn ook samenwerkingen met zorgpartijen mogelijk. En we weten ook dat een gemeenschappelijke binnen- of buitenruimte gewaardeerd worden. Welk concept succes heeft is echter ook sterk afhankelijk van de specifieke situatie, locatie, doelgroep, uitvoering etc.

[4] Bijvoorbeeld uit dit onderzoek in Zaanstad en het onderzoek woonwensen-senioren.nl

# Aanbod beter in beeld

### Aantrekkelijk adverteren

Met name oudere woningzoekenden krijgen niet altijd vanzelf het voor hen geschikte aanbod in beeld krijgt. Het helpt als bijvoorbeeld een seniorenmakelaar helpt met zoeken of een zoekopdracht. Ook de kwaliteit van advertenties kan vaak beter: vaak zijn er bijvoorbeeld weinig foto's en vooral niet van de binnenkant.

### Nieuwbouw en bestaande bouw beter in beeld brengen

We horen regelmatig uit de praktijk dat veel ouderen het moeilijk vinden om 'vanaf tekening' te beslissen om een nieuwbouwwoning te accepteren. 'Je weet wat je hebt, niet wat je krijgt'. Voor de verhuur is het fijn zo snel mogelijk te adverteren en verhuren, maar het is ook mogelijk om pas bij oplevering te bezichtigen en mensen dan te laten besluiten. Bij bestaande bouw geldt iets soortgelijks: het kan helpen om ouderen uit te nodigen te komen kijken bij bestaande complexe en de huidige bewoners hen te laten rondleiden. Mond-op-mondreclame werkt immers het best.

### Aankomend aanbod (NVM)

Dit is een initiatief van de NVM, met als idee dat vóór de koopwoning op Funda staat, aspirant verkopers kunnen 'aanvoelen' hoe verkoopbaar hun woning is en aspirant kopers zien wat er (ongeveer) in aanbod komt. We weten niet hoe effectief dit kan zijn, maar elke woning die hierdoor eerder vrijkomt is winst.

### Op termijn: WRV-systeem integraal herzien?

Het 'Delftse' aanbodmodel zoals nu functioneert via Woningnet bestaat alweer zo'n dertig jaar en is zo vanzelfsprekend dat we ons haast niet meer realiseren dat het ook anders kan. Het model gaat uit van keuzevrijheid met een 'marktplaats' die enkel bestaat uit actief woningzoekenden en vrijkomende woningen. Wat is er meer mogelijk als we meer van de 'stille voorraad' aan bewoonde woningen en niet actief zoekenden weten te betrekken? Hoe kunnen data over woonvoorkeuren, kenmerken van huishoudens en woningen daarbij helpen en matches maken die nu niet plaatsvinden? Hoeveel extra verhuizingen zou dat kunnen opleveren? We weten het niet, maar wellicht is de situatie op de woningmarkt ernstig genoeg om het te onderzoeken.

# Voorrang

### Van Groot naar Beter (doen we al in Utrecht)

Uit ervaring weten we dat deze maatregel effectief is. Deze voorrang biedt kansen die mensen nog niet hadden: een hogere slaagkans op betere kwaliteit woningen, maar ook voor mensen die zich niet meer of later pas (weer) hebben ingeschreven. Het helpt om de randvoorwaarden (leeftijd, aantal kamers en oppervlakte) niet te rigide te hanteren, maar naar de verhuiswens/behoefte te kijken.

### Voorrang vrijesectorhuur en koop corporatiewoningen (doen we al in Utrecht)

Het aantal woningen in de vrijesectorhuur en koop dat corporaties met succes aan doorstromende sociale huurders toewijzen is niet altijd hoog. Koopprijzen zijn immers vaak te hoog en vrijesectorhuur is niet voor iedereen een aantrekkelijk alternatief. Desondanks geldt

vooral ‘baat het niet schaadt het niet’. Discussiepunt daarbij is in hoeverre corporaties bereid zijn hierdoor lager dan de maximale koopprijs te realiseren.

### Voorrang nieuwbouw sociale huur (doen we incidenteel in Utrecht)

Voor veel woningzoekenden, onder wie veel ouderen, heeft nieuwbouw de voorkeur. Soms wachten ze er zelfs bewust op. Daarmee is het een belangrijke katalysator voor doorstroming. Maar het is geen garantie dat het lukt: de kwaliteit moet goed zijn en mensen hebben vaak onvoldoende zicht vanaf tekening waar ze voor kiezen.

### Voorrang eigen buurt (wordt aan gewerkt in Utrecht)

We weten we dat veel senioren graag in hun buurt willen blijven (maar ook niet allemaal). Als ze met voorrang meer kans maken vergroot dat de kans dat ze verhuizen. De discussie kan ontstaan dat dit niet eerlijk is (‘deze groep heeft al genoeg inschrijftijd en woont al zo goed’), maar bedenk dat er in dezelfde buurt weer een woning vrijkomt.

### Voorrang voor VGNB-doorstromers, ook boven urgenten

Deze maatregelen kunnen onrechtvaardig of tegen-intuïtief voelen. Moeten we immers niet vooral kwetsbare urgenten en starters helpen die snel een dak boven het hoofd nodig hebben? Echter: in Amersfoort hebben we gezien dat de voorrang die VGNB-doorstromers per abuis een paar maanden hadden feitelijk geen nadelig effect had op urgenten. Vanuit het principe van verhuisketens is dat ook logisch, omdat er evenveel woningen vrijkomen. En de woningen aan het eind van de keten zijn qua woninggrootte vaak ook beter geschikt voor urgenten. Het enige nadeel is dat starters gemiddeld minder kwaliteit zullen krijgen. Gezorgd moet ook worden dat bepaalde urgenten, zoals huishoudens met kinderen nog steeds voldoende goed aanbod krijgen. Verder kan het zijn dat tijdelijk (eenmalig) het aanbod voor starters even terugzakken. Zij komen immers pas aan bod als er geen doorstromer meer is die de woning accepteert.

### Minder ‘doorstroom-geschikte’ woningen bemiddelen voor urgenten.

Een deel van de woningen wordt rechtstreeks door de corporaties bemiddeld voor bijvoorbeeld statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang of bij tergkeeropvang. Vergelijkbaar met de maatregel bij VGNB hierboven is het zinvol om te onderzoeken of er bij een deel van deze woningen vaker een doorstromer ‘tussen’ kan, met het idee dat uiteindelijk even veel woningen voor urgenten vrijkomen. Zie verder de toelichting in hoofdstuk 3 hierover.

### Voorrang nieuwbouw koop en vrijesectorhuur

Het verhuisketenmodel laat zien dat met name bij nieuwbouw van driekamerwoningen voorrang voor doorstromers tot meer vrijkomende grote woningen en meer verhuizingen in totaal leidt. De maatregel wordt echter pas effectief als hierover afspraken kunnen worden gemaakt met private partijen: publiekrechtelijk is hier (nog) niets mogelijk, behalve het de (nieuwe) wet die meer voorrang aan lokale woningzoekenden mogelijk maakt. Verder is de samenhang met andere doorstroommaatregelen belangrijk.

### Doorschuifregeling (doen we al in Utrecht)

Huurders hebben in door corporaties aangewezen woningcomplexen voorrang op woningen die vrijkomen in hun complex. Dit biedt extra kansen voor doorstroming bij huurders die wel willen verhuizen, maar in hun eigen omgeving willen blijven.

# Met gerust hart verhuizen

### Behoud 75% inschrijfduur (doen we al in Utrecht)

Haast per definitie pakt dit positief uit, omdat dit doorstromers bevoordeelt en hun koudwatervrees deels wegneemt. De eerste resultaten zijn positief. We stellen voor om te verkennen om te onderzoeken of we nog meer verhuizingen realiseren als we 100% behoud inschrijfduur gaan hanteren? (dit gebeurt al in de regio Arnhem-Nijmegen).

# Financiële hulp

### Verhuiskostenvergoeding (voorstel in de maak)

Uit evaluaties blijkt dat een verhuiskostenvergoeding voor sommige huurders doorslaggevend is, voor sommige huurders een leuke bonus, maar de meeste geven aan dat het een extra zetje in de rug is. Op het effect van de hoogte van het bedrag hebben we weinig zicht. Vanwege de term verhuiskostenvergoeding lijkt het echter logisch het bedrag te relateren aan de kosten voor verhuizen (niet per se 100%), zoals het verhuizen zelf en kosten voor schilderen, vloeren of gordijnen.

Te verkennen is de variant om niet een standaard geldbedrag uit te keren, maar een ‘voucher’, vrij te besteden aan bijvoorbeeld een verhuisbedrijf of een schilder. We vermoeden dat veel mensen meer nog dan een geldbedrag behoefte hebben aan ontzorging.

### Huurkorting (doen we al in Utrecht)

De corporaties zorgen dat bij huurders die via de VGNB-regeling doorstromen de netto huur van de nieuwe woning niet meer dat € 50 hoger ligt dan de oude woning. Dit blijkt meestal een soortgelijk effect te hebben als bij de verhuiskostenvergoeding: een tegemoetkoming in de huur of woonlasten is meestal een extra zetje, terwijl voor sommige huurders dit noodzakelijk is en voor andere niet nodig was.

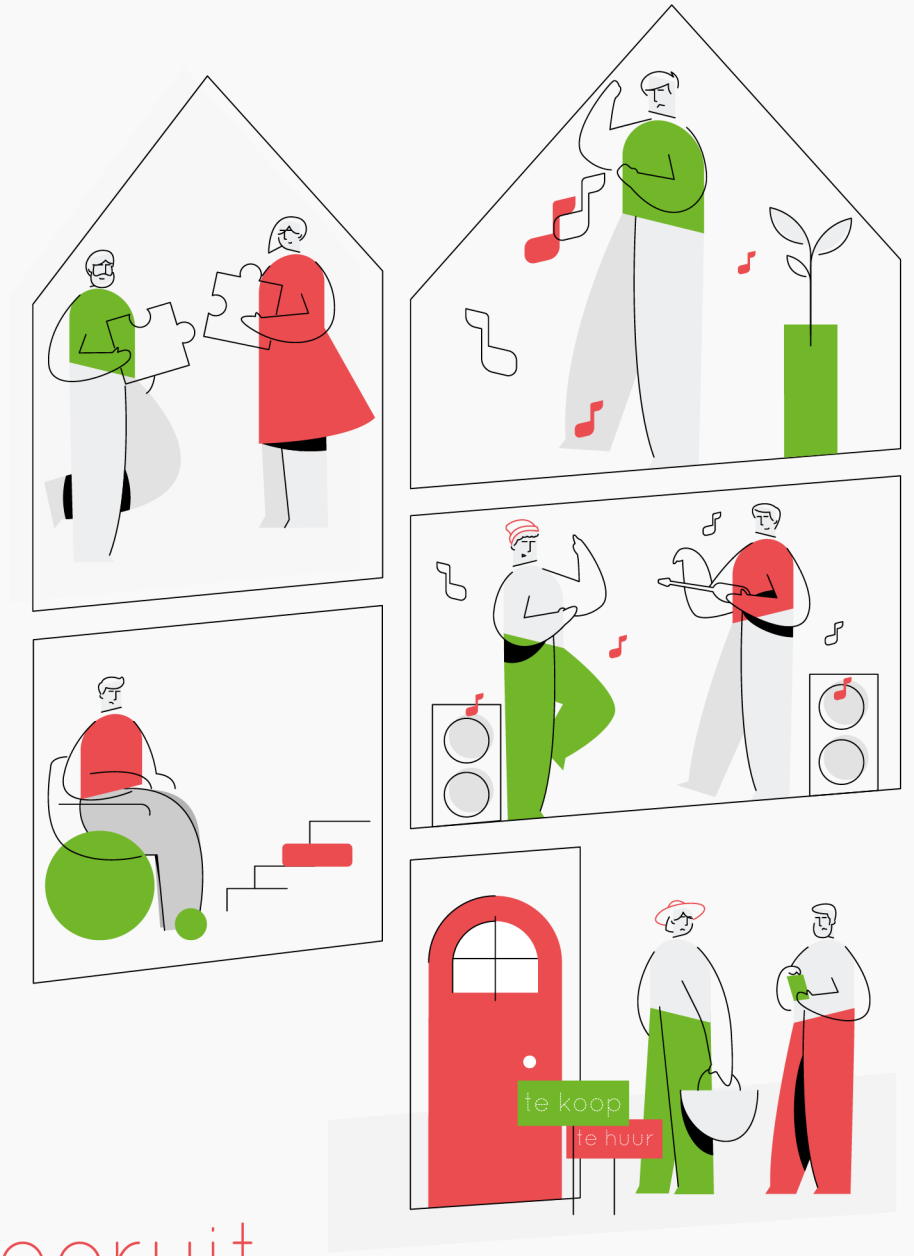
# WMO-beleid

### WMO-beleid aanscherpen/aanpassen

Door toenemende vergrijzing enerzijds en een krappe arbeidsmarkt anderzijds wordt het steeds ingewikkelder en kostbaarder om mensen de zorg en voorzieningen te bieden die ze nodig hebben. Langer zelfstandig wonen is belangrijk, maar dat is niet automatisch hetzelfde als langer in de oude woning blijven. Het is zaak WMO-beleid en woonbeleid goed met elkaar te verbinden. Gemeenten verschillen bijvoorbeeld in hun beleid ten aanzien van het vergoeden trapliften dan wel het faciliteren van verhuizen.

COMPANEN

# Woonzorgbehoefteonderzoek




## Provincie Utrecht

28 juni 2024

Eindconcept

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

| | |
|---|---|
| DATUM | 28 juni 2024 |
| TITEL | Woonzorgbehoefteonderzoek |
| OPDRACHTGEVER | Provincie Utrecht |
| AUTEUR(S) | Tara Koster<br>Andrej Rakic<br>Roos Henneken<br>Martin Bleijenburg |
| PROJECTNUMMER | 3400.115 |

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud


**1 Inleiding 5**
1.1 Woonbehoefte ouderen en aandachtsgroepen in volkshuisvestingsprogramma 5
1.2 Verantwoording 6
1.3 Leeswijzer 6

**2 Samenvatting 8**

**3 Ouderen 11**
3.1 Doelgroep en context 11
3.2 Woonvormen en zorgvraag 12
3.3 Huisvestingsopgave woonvormen ouderen 14
3.4 Geclusterd wonen: uitsplitsing naar woonconcepten en marktsegment 18
3.5 Geschikt woningaanbod 22

**4 Mensen met een verstandelijke beperking 25**
4.1 Doelgroep en context 25
4.2 Vraaganalyse 25
4.3 Aanbodinventarisatie 27

**5 Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking 29**
5.1 Doelgroep en context 29
5.2 Omvang doelgroep 29

**6 Mensen met psychische problematiek 31**
6.1 Doelgroep en context 31
6.2 Vraaganalyse 31
6.3 Aanbodinventarisatie 37
6.4 Uitstroom vanuit Beschermd Wonen 37

**7 Kwetsbare jongeren 41**
7.1 Doelgroep en context 41
7.2 Uitstroom vanuit Jeugdzorg met verblijf 41
7.3 Kwetsbare jongeren met begeleid wonen 44

**8 Uitstroom Maatschappelijke Opvang 45**

**9 Uitstroom Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel 49**

**10 Uitstroom detentie en forensische zorg 50**

**11 Zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen 53**

**12 Mantelzorgers- en ontvangers 56**

**13 Uitstappende sekswerkers 57**

**14 Statushouders 58**

**15 Overige aandachtsgroepen 61**
15.1 Arbeidsmigranten 61
15.2 Woonwagenbewoners 64
15.3 Studenten 66

**16 Aandachtspunten voor beleid 68**
16.1 Passende woonvormen voor verschillende groepen 68
16.2 Beschikbaarheid van zorg 70
16.3 Ondersteunen van ‘omzien naar elkaar’ 71
16.4 Een geschikte woonomgeving 72

**Bijlage 1: De Doorzonscan 73**

**Bijlage 2: Afkortingen en begrippen** **74**

**Bijlage 3: Gehanteerde aannames** **75**

**Bijlage 4: Woonstijlen** **81**

**Bijlage 5: Vergelijking met prognose ouderenhuisvesting ABF** **91**

# 1 Inleiding

*De wereld van wonen, zorg en welzijn is sterk in verandering. Er is krapte op de woningmarkt en de zorgsector staat onder toenemende druk. Steeds meer mensen hebben moeite om een goede betaalbare woning te vinden. Tegelijkertijd verandert de woonvraag. Het aantal "oudere" ouderenhuishoudens (85+ jaar) verdubbelt richting 2040. Deze ouderen zullen steeds langer zelfstandig wonen. Naast ouderen moeten ook andere mensen (weer) zelfstandig wonen en hun weg vinden op de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan mensen met psychosociale problematiek of een beperking.*

Om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag een fijn thuis te bieden is samenwerking tussen gemeenten, zorg- en welzijnsaanbieders en corporaties nodig: zij moeten er immers samen voor zorgen dat de woonomgeving en de sociale en zorginfrastructuur zodanig op elkaar worden afgestemd dat mensen met een zorgvraag prettig kunnen wonen en leven. De provincie Utrecht werkt daarom aan een actueel én gezamenlijk beeld van de huisvestingsopgave voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag in de Utrechtse gemeenten. Deze woonzorgbehoefteanalyse is bedoeld als een eenduidig en gezamenlijk vertrekpunt voor regionale afstemming (fair share).

## 1.1 Woonbehoefte ouderen en aandachtsgroepen in volkshuisvestingsprogramma

In de voorgenomen wet *Versterking regie op de volkshuisvesting* (Wvrv) worden de maatregelen en doelen uit de Rijksprogramma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* opgenomen. De officiële ingangsdatum is nog onzeker. Gemeenten zijn 2 jaar na ingang van de wet verplicht een woonzorgvisie – als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma – op te stellen waarin ze aangeven hoe ze invulling willen geven aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende aandachtsgroepen, en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is.

Vanuit deze wet worden gemeenten verplicht gesteld om een urgentieverordening vast te stellen. Deze verordening borgt dat bij woningtoewijzing wettelijk bepaalde aandachtsgroepen voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen. De aandachtsgroepen die in aanmerking komen voor urgentie zijn:

- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking, of psychische kwetsbaarheid
- Uitstromers uit instellingen (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Jeugdzorg en detentie)
- Mantelzorgers- en ontvangers
- Uitstappende sekswerkers

Hoewel de hieronder genoemde groepen niet officieel worden beschouwd als urgente woningzoekenden door het Rijk, vallen ze wel onder aandachtsgroepen:

- Ouderen 65+ (afsprakenkader ouderenhuisvesting)
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners
- Studenten
- Statushouders (huisvesting statushouders niet via urgentieregeling, maar via huidige wettelijke taakstelling)

In dit provinciale woonzorgbehoefteonderzoek nemen we ouderen en alle aandachtsgroepen mee.

## 1.2 Verantwoording

Dit woonzorgbehoefteonderzoek heeft als doel om de opgave voor ouderen en aandachtsgroepen in de gemeenten van de provincie Utrecht inzichtelijk te maken. Aandachtspunt hierbij is dat per doelgroep verschilt hoeveel informatie beschikbaar is. Voor de meer traditionele zorgdoelgroepen (zoals ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische kwetsbaarheid) zijn voldoende gegevens beschikbaar over (historisch) zorggebruik, feitelijke woonsituatie, (kwalitatieve) woonbehoefte, woonwensen, et cetera. Dit maakt het mogelijk om voorspellingen over de toekomstige zorg- of ondersteuningsvraag en woonbehoefte van deze doelgroepen te maken. Voor "nieuwe" aandachtsgroepen (zoals uitstappende sekswerkers, mantelzorgverleners- en ontvangers) zijn minder (historische) gegevens beschikbaar als het gaat om omvang van de doelgroep en de kwalitatieve woon- en ondersteuningsbehoefte. Op basis van de huidige praktijk hebben we geprobeerd deze aandachtsgroepen zo goed als mogelijk in beeld te brengen, kwantitatief dan wel kwalitatief.

Bij het inschatten van de toekomstige behoefte hebben wij gebruik gemaakt van de Woonzorgweter van Companen. Met dit model maken wij prognoses van de toekomstige vraag naar woonvormen voor mensen met een zorgvraag op basis van gegevens over het huidig zorggebruik en demografische ontwikkelingen. Om de invloed van (lokale) trends en ontwikkelingen mee te nemen in de prognoses hebben wij twee werksessies – één voor regio Amersfoort en één voor regio U10 – gehouden. In de werksessies met vertegenwoordigers van de provincie, gemeenten, zorgaanbieders, corporaties en welzijnspartijen zijn trends besproken die volgens deze partijen van invloed zullen zijn op de vraag naar woonvormen. Het gaat dan om de gevolgen van nieuw beleid, maar ook om bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten. De opbrengst van deze bijeenkomsten is gebruikt om prognoses en scenario's op te stellen die aansluiten bij de praktijk in de regio's U10 en Amersfoort van provincie Utrecht.

We hanteren als zichttermijn voor de vraagontwikkeling en huisvestingsopgave de peilmomenten 2023 - 2030 - 2040, waarbij de doorkijk naar 2040 is bedoeld om het punt op de horizon voor de langere termijn te verkennen.

## 1.3 Leeswijzer

Deze rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: Samenvatting
- Hoofdstuk 3: Ouderen
- Hoofdstuk 4: Mensen met een verstandelijke beperking
- Hoofdstuk 5: Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking
- Hoofdstuk 6: Mensen met psychische problematiek
- Hoofdstuk 7: Kwetsbare jongeren
- Hoofdstuk 8: Uitstroom Maatschappelijke Opvang
- Hoofdstuk 9: Uitstroom Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
- Hoofdstuk 10: Uitstroom detentie en forensische zorg
- Hoofdstuk 11: Zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen
- Hoofdstuk 12: Mantelzorgers- en ontvangers
- Hoofdstuk 13: Uitstappende sekswerkers
- Hoofdstuk 14: Statushouders
- Hoofdstuk 15: Overige aandachtsgroepen (arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners)
- Hoofdstuk 16: Aandachtspunten voor beleid

De resultaten worden gepresenteerd op provinciaal niveau en de regio's Amersfoort[1] en U10. Op provinciaal niveau worden Renswoude, Rhenen en Veenendaal meegenomen (Regio Foodvalley[2]). Als aanvulling op dit rapport zijn fact sheets beschikbaar met de resultaten op gemeenteniveau. De doelgroepen mantelzorgers- en ontvangers, uitstappende sekswerkers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten zijn alleen uitgewerkt in de rapportage en niet in de fact sheets, omdat daar in mindere mate of geen kwantitatieve cijfers van bekend zijn op gemeenteniveau.

In de bijlage is uitleg over de geschiktheidsanalyse (bijlage 1), een overzicht van afkortingen en begrippen in dit onderzoek (bijlage 2), de gehanteerde aannames in dit onderzoek (bijlage 3), een toelichting op de woonstijlen (bijlage 4) en een vergelijking met de prognose ouderenhuisvesting van ABF in opdracht van het Rijk opgenomen (bijlage 5).

Als aanvulling op dit rapport is een interactieve kaart ontwikkeld. Met daarop relevantie voorzieningen en het aandeel 65-plussers (in een (niet-)geschikte woning) op kernniveau. De voorzieningen zijn op basis van openbare data op kaart gezet; openbare data zijn niet altijd even compleet voor elke gemeente, waardoor het kan zijn dat er voorzieningen ontbreken. Ook het woonzorgaanbod dat we in beeld hebben gekregen via de aanbodinventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties staat erop. Deze kaart is te vinden via de volgende link:
https://www.companen.nl/arcgis/woonzorgprovincieUtrecht

[1] De gemeenten Barneveld en Nijkerk vallen in de woondealregio Amersfoort, maar behoren niet tot provincie Utrecht. Daarom maken we voor regio Amersfoort telkens een optelling zonder Barneveld en Nijkerk, en een optelling met deze twee gemeenten – indien openbare data beschikbaar is voor deze gemeenten. Barneveld en Nijkerk worden bovendien meegenomen in de woonzorgbehoefteanalyse van de provincie Gelderland.

[2] Renswoude, Rhenen en Veenendaal behoren tot provincie Utrecht. Indien openbare data beschikbaar is voor deze drie gemeenten, worden ze meegenomen. De totale regio Foodvalley (inclusief Renswoude, Rhenen en Veenendaal) wordt meegenomen in de woonzorgbehoefteanalyse van de provincie Gelderland.

# 2 Samenvatting

*In dit hoofdstuk vatten we de huisvestingsopgave voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag in de Utrechtse gemeenten kort samen. Dit doen we op provinciaal niveau. In de afzonderlijke hoofdstukken wordt de huisvestingsopgave ook weergegeven op regioniveau. De fact sheets bevatten de resultaten op gemeenteniveau.*

Voor een aantal doelgroepen wordt een basis- en trendprognose gepresenteerd[3]. In de **basisprognose** wordt telkens het huidige zorggebruik en de huidige woonsituatie demografisch doorgerekend. In deze basisprognose is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van doelgroepen: het is een 'beleidsvrije' en 'trendneutrale' prognose. In de **trendprognose** is rekening gehouden met relevante trends/ambities die zijn besproken tijdens de werksessies. Deze trends zijn vervolgens vertaald naar aannames om een trendprognose op te kunnen stellen. De basis- en trendprognose geven een bandbreedte waarbinnen de daadwerkelijke behoefte zich zal ontwikkelen. De daadwerkelijke behoefte is daarbij afhankelijk van hoe sterk je als gemeente of regio gaat inzetten op ambities die in de aannames van de trendprognose zijn verwerkt. Ga je bijvoorbeeld veel aantrekkelijk en divers geclusterd aanbod voor senioren toevoegen? Ga je intramurale locaties voor Beschermd Wonen meer spreiden over de regio? Dit rapport biedt inzicht in voorstelbare toekomstscenario's en daarmee samenhangende keuzemogelijkheden. Het dient daarmee als input om het gesprek te voeren binnen de regio's.

[3] Niet voor alle doelgroepen is het mogelijk om een prognose te maken, omdat de ontwikkeling (van de omvang) van de doelgroep te onzeker is. Bovendien is voor sommige doelgroepen de huidige omvang al lastig in beeld te brengen.

## Huisvestingsopgave ouderen, mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking

In onderstaande tabellen is de huisvestingsopgave voor provincie Utrecht voor ouderen, mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, en mensen met een psychische kwetsbaarheid die een beroep doen op Beschermd Wonen te zien. De eerste tabel geeft de resultaten van de basisprognose weer, de tweede tabel van de trendprognose.

Tabel 2.1: Opgave provincie Utrecht per doelgroep, basisprognose

| Doelgroep | Tot 2030 | Tot 2040 |
|---|---|---|
| **Ouderen** | | |
| Nultredenwoningen | 6.070 | 15.270 |
| Geclusterd wonen | 6.360 | 14.210 |
| Zorggeschikte woningen | 1.910 | 5.580 |
| **Totaal** | **14.340** | **35.060** |
| **Mensen met een verstandelijke beperking** | | |
| Geclusterd wonen | 760 | 1.555 |
| Gespikkeld wonen | 60 | 65 |
| **Totaal** | **820** | **1.620** |
| **Mensen met een lichamelijke beperking[4]** | | |
| Toename omvang doelgroep | 45 | 90 |
| **Beschermd Wonen** | | |
| Wmo Intramuraal | 50 | 80 |
| Wmo Beschermd Thuis | 70 | 120 |
| BW Wlz (GGZ-W) | 100 | 205 |
| **Totaal** | **220** | **405** |

Bron: Woonzorgweter Companen

[4] Voor mensen met een lichamelijke beperking gaat het over de groei van de doelgroep tot 2030 (+ 45) en 2040 (+ 90). Deze groei zal zich slechts voor een beperkt gedeelte vertalen naar een opgave, omdat de meeste mensen met een lichamelijke beperking in hun eigen reguliere (aangepaste) woning wonen.

Tabel 2.2: Opgave provincie Utrecht per doelgroep, trendprognose

| Doelgroep | Tot 2030 | Tot 2040 |
|---|---|---|
| **Ouderen** | | |
| Nultredenwoningen | 6.070 | 15.270 |
| Geclusterd wonen | 12.240 | 31.180 |
| Zorggeschikte woningen | 1.210 | 3.160 |
| **Totaal** | **19.520** | **49.610** |
| **Mensen met een verstandelijke beperking** | | |
| Geclusterd wonen | 835 | 1.715 |
| Gespikkeld wonen | 380 | 970 |
| **Totaal** | **1.215** | **2.685** |
| **Mensen met een lichamelijke beperking** | | |
| Toename omvang doelgroep | 45 | 90 |
| **Beschermd Wonen** | | |
| Wmo Intramuraal | -115 | -200 |
| Wmo Beschermd Thuis | 190 | 370 |
| BW Wlz (GGZ-W) | 100 | 205 |
| **Totaal** | **175** | **375** |

Bron: Woonzorgweter Companen

## Behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers, statushouders en mantelzorg

Uitstromers uit instellingen behoren tot de urgente aandachtsgroepen. We hebben het dan over uitstromers uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke opvang, Vrouwenopvang, detentie en forensisch beschermd wonen. Een deel van de uitstromers heeft behoefte aan zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). In de volgende tabel staat weergegeven om welke aantallen dit jaarlijks gaat op provinciaal niveau.

Verder is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse woningbehoefte van statushouders. Ook is het gemiddeld aantal toewijzingen (2020 – 2022) van urgentie voor mantelzorgontvangers- of verleners opgenomen in de tabel.

Aandachtspunt is dat instroomwoningen MOBW niet zijn opgenomen in onderstaande tabel. Ondanks uitvragen bij verschillende partijen (Beter Wonen, Tussenvoorziening, Het Vierde Huis en gemeente Utrecht) is het niet gelukt om de huidige en toekomstige behoefte aan instroomwoningen in beeld te brengen. Hier gaan we nader op in op pagina 53.

Tabel 2.3: Uitstromers uit instellingen die een beroep doen op zelfstandige woonruimte en woningbehoefte statushouders

| Doelgroep | Behoefte aan zelfstandige woonruimte |
|---|---|
| Uitstroom Beschermd Wonen* | 230 (175 tot 255) |
| Uitstroom Jeugdzorg met verblijf<br>- *waarvan AMV* | 170<br>*28* |
| Uitstroom Maatschappelijke Opvang | 380 |
| Uitstroom Vrouwenopvang | 67 |
| Uitstroom detentie | 95 |
| Uitstroom forensisch beschermd wonen en forensische zorg | 78 |
| **Totaal uitstromers** | **990 (935 tot 1.015)** |
| Woningbehoefte statushouders** | 1.550 |
| Toewijzingen urgentie mantelzorg | 20 |
| **Totaal** | **2.580** |

Bron: Woonzorgweter Companen. *Bij Beschermd Wonen staat tussen haakjes de toekomstige uitstroom op basis van de basisprognose (255) en de trendprognose (175). ** Inschatting op basis van scenario 'hoog' en gemiddelde huishoudensgrootte van 2.

## Huisvestingsopgave uitstappende sekswerkers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten

Tot slot zijn er de aandachtsgroepen uitstappende sekswerkers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten. Voor sommige van deze doelgroepen is er minder informatie beschikbaar als het gaat om de huisvestingsopgave. Deze doelgroepen worden wel kwalitatief beschreven in de afzonderlijke hoofdstukken.

- Uitstappende sekswerkers: Jaarlijks zijn er in Nederland gemiddeld 300 woningen nodig om uitstappende sekswerkers van een woning te voorzien. Het is niet bekend hoeveel uitstappende sekswerkers de provincie Utrecht telt.
- Arbeidsmigranten: Tussen 2021 en 2030 ligt er een huisvestingsopgave van 11.835 woonplekken. Dit betreft 8.315 huisvestingsplekken in tijdelijke woonvormen (short- en midstay). Zo'n 3.520 arbeidsmigranten gaan permanent (longstay) in de provincie Utrecht wonen.
- Woonwagenbewoners: In 2022 waren er 708 standplaatsen in de provincie Utrecht. Op basis van een aantal gemeenten in de provincie die aanvullend behoefteonderzoek hebben gedaan, blijkt dat er een extra lokale behoefte is van 194 en een niet-lokale behoefte van 43 standplaatsen. Aandachtspunt hierbij is dat deze cijfers slechts een indicatie zijn. Families kunnen zich namelijk inschrijven voor wachtlijsten in meerdere gemeenten tegelijkertijd, waardoor er dubbeltellingen kunnen voorkomen.
- Studenten: In gemeente Utrecht was er in 2022 een tekort van 5.300 eenheden. Het tekort neemt naar verwachting tot 2030 met nog eens 5.000 eenheden toe. Voor de regio Amersfoort zijn geen cijfers bekend over het tekort aan studentenhuisvesting.

Passende huisvesting is niet genoeg om inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag goed te kunnen laten wonen in de provincie Utrecht. De komende jaren zullen personeelstekorten in de zorg groeien. Ook de woonomgeving vraagt aandacht: deze moet toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, en bij voorkeur ook uitnodigen tot ontmoeten en bewegen. In hoofdstuk 16 worden een aantal aandachtspunten benoemd voor beleid op wonen, welzijn en zorg.

# 3 Ouderen

*Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag, en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen wonen zelfstandig en zijn vitaal. Ook van de ouderen met een zorgvraag woont een groot deel zelfstandig, al dan niet met ondersteuning vanuit de wijkverpleging en het eigen sociaal netwerk.*

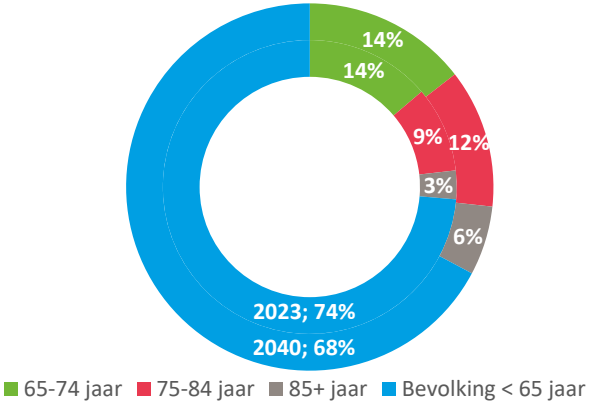
## 3.1 Doelgroep en context

De leeftijd waarop mensen zich 'oud' voelen verschilt van persoon tot persoon. In dit onderzoek betrekken wij de groep 65-plussers in de analyses, aansluitend bij de definitie die het Rijk hanteert. In de gebruikte methodiek wordt wel een onderscheid gemaakt naar leeftijdsgroepen binnen die totale groep, op basis van de zorg- en ondersteuningsbehoefte per leeftijdsgroep en de woonbehoefte die daarmee samenhangt.

### Demografie

In januari 2023 woonden er 1.400.000 mensen in de provincie Utrecht. Volgens de bevolkingsprognose zal de provincie in 2040 uit zo'n 1.600.000 inwoners bestaan (+13%). Het aantal ouderen in de provincie neemt de komende jaren sterk toe – en daarmee ook het aandeel op de totale bevolking. In het figuur zien we dat het aandeel 65-plus huishoudens op de totale bevolking groeit van 26% (165.950 65-plus huishoudens) nu, naar 32% (242.200 65-plus huishoudens) in 2040. Er is met name een sterke groei te zien in de oudste groep (85-plus); we noemen dit 'dubbele vergrijzing'.

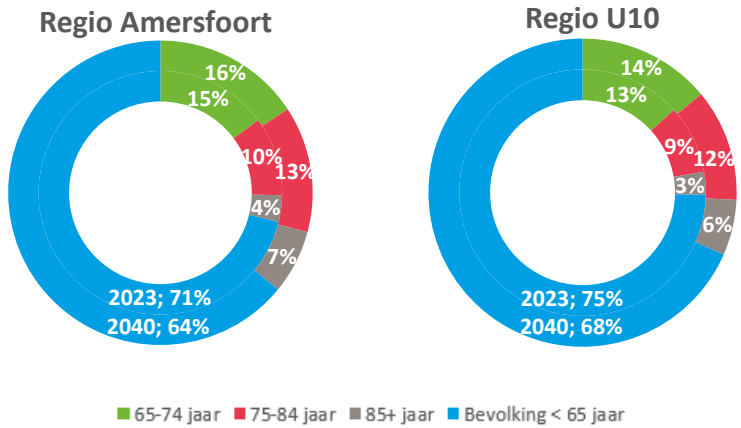
Figuur 3.1: Huishoudenssamenstelling provincie Utrecht, 2023 – 2040




Bron: Primos prognose provincie Utrecht (2023).

Inzoomend op de regio's Amersfoort en U10 zien we dat het aandeel 85-plus huishoudens groeit met 3% tot 2040. Hoewel beide regio's procentueel gelijk vergrijzen met een toename van 7% 65-plus huishoudens, heeft de regio Amersfoort momenteel en in 2040 een groter aandeel 65-plushuishoudens dan regio U10.

Figuur 3.2: Huishoudenssamenstelling regio Amersfoort en U10, 2023 – 2040




Bron: Primos prognose provincie Utrecht (2023).

## 3.2 Woonvormen en zorgvraag

### Woonvormen voor ouderen

Wij maken in dit rapport een onderscheid tussen reguliere woning, nultredenwoning, geclusterd wonen voor senioren en zorggeschikte woningen.

- **Reguliere woningen** zijn 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).
- Bij **geclusterd wonen** voor senioren gaat het om woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter[5]).
- **Zorggeschikte woningen** zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer[6]. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

### Zorgvraag in beeld

Het vitaliteitstredenmodel van Companen geeft nader inzicht in de woonbehoefte van ouderen, op basis van de zorgvraag van betrokkenen. Het model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65-plus) ingedeeld op basis

[5] Zie Handreiking geclusterde woonvormen (Platform31): https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/07/25/handreiking-geclusterde-woonvormen

[6] Zie voor het minimale Programma van Eisen: Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) (rvo.nl)

van de *'zwaarste' zorgvorm* die zij het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3. Daarnaast is eerstelijnszorg niet alleen voor ouderen zonder zorgindicatie (vitaliteitstrede 1), maar een huisarts kan verbonden blijven aan mensen hun hele leven lang (dus ook in de andere vitaliteitstreden).

**Toelichting Vitaliteitstredenmodel**

De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).

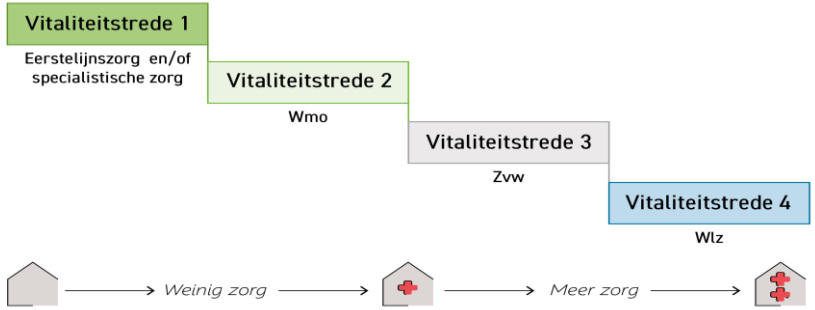
Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat hier ook om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.

In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw. Een deel van deze mensen ontvangt ook ondersteuning vanuit de Wmo.

In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen in een verpleeghuis terecht, maar tegenwoordig wonen zij ook vaker zelfstandig met intensieve zorg (vanuit een Volledig Pakket Thuis, Modulair Pakket Thuis of Persoonsgebonden budget). Deels is dit een wens van ouderen, maar daarnaast is het niet altijd een keuze om zelfstandig te blijven wonen – gezien de bevriezing van intramurale plekken en de verwachte arbeidskrapte.

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. Belangrijk om te benoemen is dat het vitaliteitstredenmodel zeker geen hiërarchische ladder suggereert waarbij een oudere elke vitaliteitstrede doorloopt, of bij elke veranderende zorgvraag verhuist. We weten immers dat ouderen liever niet tweemaal verhuizen op oudere leeftijd, maar slechts één keer een stap willen maken. Uit woonwensenonderzoeken blijkt dat ouderen naarmate ze minder vitaal worden, vaker een voorkeur hebben voor een geclusterd woonconcept voor ouderen. Dit is ook terug te zien in het feitelijk woongedrag van ouderen. Dat betekent niet dat in geclusterde woonvormen alleen ouderen met een (zware) zorgvraag wonen: er zijn ook ouderen die al *voordat* ze een zorgvraag ontwikkelen graag willen verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis of een kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere (nultreden)woning woont of in een geclusterde woonvorm voor senioren waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Figuur 3.3: Vitaliteitstredenmodel




Bron: Companen.

Per gemeente in de provincie weten we de huidige verdeling van ouderen naar de verschillende vitaliteitstreden. We maken een prognose tot 2040 over hoeveel ouderen in de komende jaren zullen vallen in de verschillende vitaliteitstreden, uitgaande van het huidige zorggebruik per leeftijdscategorie en de demografische prognose.

## 3.3 Huisvestingsopgave woonvormen ouderen

De informatie over de verdeling van ouderen naar de verschillende vitaliteitstreden combineren we met informatie over de feitelijke woonsituatie (op basis van CBS-microdata en informatie zorgkantoor) en woonwensen per vitaliteitstrede (WoON2021).

- Van de ouderen zonder zorgindicatie (vitaliteitstrede 1), een wmo-indicatie (vitaliteitstrede 2) of zvw-indicatie (vitaliteitstrede 3) weten we op basis van CBS-microdata hoe zij feitelijk wonen in elke gemeente: in een reguliere woning of geclusterde woning. Naast de feitelijke woonsituatie nemen we woonwensen van ouderen mee, omdat er vaak een onvervulde wens is om geclusterd te wonen (bijvoorbeeld omdat het aanbod er niet is). We nemen de feitelijke woonsituatie voor 90% mee, de wens slechts voor 10%. Omdat we weten dat ouderen weinig verhuis geneigd zijn om hun woonwens te laten vervullen en omdat de wens niet altijd realistisch is. Zie bijlage 3 voor de vertaling van de woonvraag per vitaliteitstrede voor elke gemeente.
- Voor de ouderen met een Wlz-indicatie (vitaliteitstrede 4) is hun woonsituatie niet uit CBS-microdata te halen. Daarom doen we aannames op basis van informatie van het zorgkantoor en lokale woonzorganalyses in de provincie. Tijdens de werksessies zijn de aannames getoetst bij de samenwerkingspartners. Het zorgkantoor heeft daarnaast informatie geleverd over de hoofddeclaraties van ouderen met een Wlz-indicatie. Met deze informatie is het echter ook niet mogelijk om de exacte woonsituatie te bepalen, maar de inschatting is dat tussen de 75% en 82% van de ouderen met een Wlz-indicatie in een woonzorgcentrum of zorggeschikte woning woont in de provincie Utrecht. Tijdens de werksessies was onze inschatting dat dit 76% is. Gezien beide inschattingen redelijk overeenkomen, blijven we de aanname van 76% hanteren.
- Uitgangspunt voor de berekening van de behoefte aan nultredenwoningen is het aantal ouderen met ADL-beperkingen (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen, zoals traplopen of uit bed komen). We gaan ervan uit dat al deze mensen behoefte hebben aan een ‘geschikte woning’: dat kan een reguliere nultredenwoning zijn, maar ook een geclusterde woning of een zorggeschikte woning. Om een inschatting te maken van de toekomstige omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen, doen we de aanname dat de groei van deze groep gelijke tred houdt met de groei van het aantal ouderen in vitaliteitstrede 2, 3 en 4. Een deel van de ouderen met ADL-beperkingen woont in een geclusterde of zorggeschikte woning. Van de totale vraag naar geschikte woningen trekken we daarom de vraag naar geclusterde en zorggeschikte woningen af. Wat overblijft, beschouwen we als een vraag naar reguliere nultredenwoningen.

## Basisprognose

De cijfers uit tabel 2.1 komen voort uit een **basisprognose**. Uitgangspunt hierbij is de huidige woonsituatie en woonwensen van ouderen naar de verschillende vitaliteitstreden. Deze huidige woonsituatie is demografisch doorgerekend. In deze basisprognose is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van senioren: het is een 'beleidsvrije' en 'trendneutrale' prognose.

Voor geclusterd wonen zetten we de (toekomstige) behoefte af tegen het huidige aanbod. Voor nultreden- en zorggeschikte woningen geldt dat we alleen de vraagontwikkeling weergeven – waar we de opgave uit afleiden. Daarbij is geen rekening gehouden met eventuele overschotten of tekorten in de huidige situatie. Verder is niet gekeken naar mogelijke kwalitatieve mismatches in de huidige situatie (voldoet het huidige aanbod in kwalitatieve zin aan de vraag?). De in deze rapportage gepresenteerde aantallen kunnen worden gelezen als de nieuwbouw- of transformatieopgave. Om de opgave verder te onderbouwen kan lokaal nader worden onderzocht in welke mate er sprake is van overschotten of tekorten in de huidige situatie, en in welke mate het vastgoed toekomstbestendig is.

In de tabel is te zien dat ook in de toekomst het grootste deel van de 65-plussers zal wonen in een reguliere woning. Vaak is dit de woning waar mensen al jaren wonen en waarin zij ook zullen blijven als ze ouder worden. Daarom zien we de toenemende behoefte aan reguliere woningen niet als een uitbreidingsopgave. Doordat er steeds meer 'oudere ouderen' in de provincie Utrecht wonen, neemt de behoefte aan geclusterd en zorggeschikt wonen in verhouding meer toe dan de behoefte aan regulier wonen.

De opgave zorggeschikt, geclusterde woningen en nultredenwoningen tot en met 2030 komt uit op 14.340 woningen in de provincie.

Tabel 3.1: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen provincie Utrecht, basisprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

| Woonvorm | 2023 | 2030 (opgave) | 2040 (opgave) |
|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 125.180 | 150.910 | 181.640 |
| Nultreden (in regulier wonen) | 22.730 | 28.800 **(+ 6.070)** | 38.000 **(+ 15.270)** |
| Geclusterd wonen | 31.490 | 37.850 **(+ 6.360)** | 45.700 **(+ 14.210)** |
| Zorggeschikte woningen | 9.280 | 11.190 **(+ 1.910)** | 14.860 **(+ 5.580)** |
| **Totaal** | **63.500** | **77.840 (+ 14.340)** | **98.560 (+ 35.060)** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Onderstaande tabellen geven de opgaven weer op regioniveau. Voor de regio's komt de opgave (nultreden, geclusterd en zorggeschikt) tot en met 2030 uit op 3.760 tot 4.750 woningen (Amersfoort excl. en incl. Barneveld en Nijkerk) en 9.470 (U10).

Tabel 3.2: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk), basisprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

| Woonvorm | 2023 | 2030 (opgave) | 2040 (opgave) |
|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 29.370 | 36.070 | 43.570 |
| Nultreden (in regulier wonen) | 5.120 | 6.650 **(+ 1.530)** | 8.800 **(+ 3.680)** |
| Geclusterd wonen | 7.630 | 9.330 **(+ 1.700)** | 11.370 **(+ 3.740)** |
| Zorggeschikte woningen | 2.280 | 2.810 **(+ 530**) | 3.720 **(+ 1.440**) |
| **Totaal** | **15.030** | **18.790 (+ 3.760)** | **23.890 (+ 8.860)** |

Tabel 3.3: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen woondeal Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk), basisprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

| Woonvorm | 2023 | 2030 (opgave) | 2040 (opgave) |
|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 38.930 | 47.920 | 58.310 |
| Nultreden (in regulier wonen) | 6.840 | 8.760 **(+ 1.920)** | 11.640 **(+ 4.800)** |
| Geclusterd wonen | 9.730 | 11.910 **(+ 2.180)** | 14.630 **(+ 4.900)** |
| Zorggeschikte woningen | 2.990 | 3.640 **(+ 650)** | 4.830 **(+ 1.840)** |
| **Totaal** | **19.560** | **24.310 (+ 4.750)** | **31.100 (+ 11.540)** |

Tabel 3.4: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen regio U10, basisprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

| Woonvorm | 2023 | 2030 (opgave) | 2040 (opgave) |
|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 87.720 | 105.340 | 126.280 |
| Nultreden (in regulier wonen) | 16.130 | 20.300 **(+ 4.170)** | 26.720 **(+ 10.600)** |
| Geclusterd wonen | 20.610 | 24.680 **(+ 4.070)** | 29.630 **(+ 9.020)** |
| Zorggeschikte woningen | 6.380 | 7.610 **(+ 1.230)** | 10.120 **(+ 3.740)** |
| **Totaal** | **43.120** | **52.590 (+ 9.470)** | **66.470 (+ 23.360)** |

Aandachtspunt hierbij is dat de ouderenopgave niet alleen een nieuwbouwopgave is: uitbreiding van de voorraad kan en zal ook moeten gebeuren door aanpassing of transformatie – want met alleen nieuwbouw redden we het niet. Bijvoorbeeld door het toevoegen van een ontmoetingsruimte aan een complex of het geschikt maken van een bestaande, reeds door ouderen bewoonde woning. Ook het labelen van reguliere nultredenwoningen voor ouderen behoort tot de mogelijkheden – we weten namelijk dat een groot deel van de reguliere nultredenwoningen worden bewoond door huishoudens jonger dan 65 jaar.

## Trendprognose

Met de basisprognose als vertrekpunt zijn we in gesprek gegaan met stakeholders. In de werksessies in de regio's Amersfoort en U10 hebben we trends en ontwikkelingen besproken die van invloed kunnen zijn op de toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Op basis van de bespreking hebben we een trendvariant van de behoefteprognose uitgewerkt waarin we rekening hebben gehouden met de volgende punten die uit het gesprek naar voren kwamen:

- Een steeds groter deel van de mensen met een Wlz-indicatie zal buiten een traditioneel verpleeghuis/woonzorgcentrum wonen.
- We voorzien geen stijging in het aanbod van het aantal intramurale plekken in woonzorgcentra; de stijging van het aantal ouderen met een Wlz-indicatie (vitaliteitstrede 4) zal opgevangen moeten worden in zowel zorggeschikte woningen als geclusterde woonvormen.
- Tijdens de werksessies kwam het niet expliciet aan bod, maar op basis van gesprekken (voor lokale onderzoeken in de regio) verwachten we dat ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag relatief vaker een beroep zullen doen op een woonzorgcentrum dan ouderen met een somatische zorgvraag.
- We verwachten dat richting de toekomst relatief meer mensen in vitaliteitstrede 1 tot en met 3 zullen verhuizen naar een geclusterde woonvorm, uit voorzorg of vanwege een wens/behoefte aan sociaal contact of comfort. De nieuwe generatie ouderen is – of wordt – zich meer bewust van de noodzaak om tijdig te anticiperen op hun toekomstige zorgvraag en zal daardoor eerder deze stap zetten - mits er uiteraard voldoende aantrekkelijk en divers aanbod van geclusterde woningen is. Anderzijds betekent dat dat bij onvoldoende aantrekkelijk aanbod ouderen niet verhuisgeneigd zijn.

Bijlage 3 geeft weer hoe wij ouderen in de verschillende vitaliteitstreden in het **trendscenario** toerekenen aan de verschillende woonvormen in 2040. In het trendscenario maken we een prognose van de vraag naar reguliere, nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen, waarbij we niet alleen de demografische ontwikkeling meenemen. We houden ook rekening met een geleidelijke verschuiving van de woonvraag per vitaliteitstrede richting de situatie zoals die in bijlage 3 is weergegeven. De percentages voor vitaliteitstrede 1 tot en met 3 verschillen per gemeente; vitaliteitstrede 4 is voor elke gemeente hetzelfde. In de trendprognose houden we de behoefte aan nultredenwoningen gelijk aan de basisprognose. In de trendprognose neemt de behoefte aan nultredenwoningen feitelijk af, omdat meer ouderen verhuizen naar een geclusterde woonvorm. Maar aangezien nultredenwoningen in de praktijk vaak worden bewoond door huishoudens

jonger dan 65 jaar die geen mobiliteitsbeperking hebben, is het verstandig om uit te gaan van de behoefte die volgt uit de basisprognose.

In onderstaande tabellen zien we dat de opgave (nultreden, geclusterd en zorggeschikt) voor de provincie oploopt tot 19.520 tot en met 2030. Voor regio Amersfoort is dit 5.050 tot 6.440 (exclusief en inclusief Barneveld en Nijkerk) en voor regio U10 13.030. De totale opgave komt in de trendprognose hoger uit dan in de basisprognose: dit komt doordat we voorzien dat een groter deel van zowel ouderen zonder als met een (zware) zorgvraag, zullen verhuizen naar een geclusterde woonvorm.

Tabel 3.5: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen provincie Utrecht, trendprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

| | 2023 | 2030 (opgave) | 2040 (opgave) |
|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 125.180 | 145.830 | 167.050 |
| Nultreden (in regulier wonen) | 22.730 | 28.800 **(+ 6.070)** | 38.000 **(+ 15.270)** |
| Geclusterd wonen | 31.490 | 43.730 **(+ 12.240)** | 62.670 **(+ 31.180)** |
| Zorggeschikte woningen | 9.280 | 10.490 **(+ 1.210)** | 12.440 **(+ 3.160)** |
| **Totaal** | **63.500** | **83.020 (+ 19.520)** | **113.110 (+ 49.610)** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 3.6: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk), trendprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

| | 2023 | 2030 (opgave) | 2040 (opgave) |
|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 29.370 | 34.800 | 39.890 |
| Nultreden (in regulier wonen) | 5.120 | 6.650 **(+ 1.530)** | 8.800 **(+ 3.680)** |
| Geclusterd wonen | 7.630 | 10.770 **(+ 3.140)** | 15.590 **(+ 7.960)** |
| Zorggeschikte woningen | 2.280 | 2.660 **(+ 380)** | 3.160 **(+ 880)** |
| **Totaal** | **15.030** | **20.080 (+ 5.050)** | **27.550 (+ 12.520)** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 3.7: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk), trendprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

| Woonvorm | 2023 | 2030 (opgave) | 2040 (opgave) |
|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 38.930 | 46.240 | 53.400 |
| Nultreden (in regulier wonen) | 6.840 | 8.760 **(+ 1.920)** | 11.640 **(+ 4.800)** |
| Geclusterd wonen | 9.730 | 13.800 **(+ 4.070)** | 20.220 **(+ 10.490)** |
| Zorggeschikte woningen | 2.990 | 3.440 **(+ 450)** | 4.120 **(+ 1.130)** |
| **Totaal** | **19.560** | 26.000 **(+ 6.440)** | 35.980 **(+ 16.420)** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 3.8: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen regio U10, trendprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

| | 2023 | 2030 (opgave) | 2040 (opgave) |
|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 87.720 | 101.850 | 116.330 |
| Nultreden (in regulier wonen) | 16.130 | 20.300 **(+ 4.170)** | 26.720 **(+ 10.600)** |
| Geclusterd wonen | 20.610 | 28.740 **(+ 8.130)** | 41.280 **(+ 20.670)** |
| Zorggeschikte woningen | 6.380 | 7.110 **(+ 730)** | 8.400 **(+ 2.020)** |
| **Totaal** | **43.115** | **56.150 (+ 13.030)** | **76.400 (+ 33.290)** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

## Aanbodinventarisatie

Het ouderenaanbod in de provincie is op verschillende manieren in beeld gebracht:

- Geclusterd wonen

Companen heeft een inventarisatie onder corporaties gedaan (2023 – 2024) om hun geclusterde woningaanbod in kaart te brengen. Alle corporaties hebben de inventarisatie ingevuld, waardoor het geclusterde aanbod in de sociale huur volledig is. Het geclusterde aanbod in de vrije sector huur en koopsector komt vanuit CBS-Microdata. Deze data zijn minder nauwkeurig (bijvoorbeeld geen inzicht in locaties). Mogelijk hebben we niet al het aanbod in deze sectoren compleet in beeld.

- Zorggeschikte woningen / woonzorgcentra

Uitgangspunt hierbij is de aanbodinventarisatie van IVVU (2024). Het zorgkantoor heeft deze inventarisatie aangevuld met een lijst van ontbrekende locaties (35). Op basis van deskresearch heeft Companen voor 12 van de 35 locaties een inschatting kunnen maken van het aanbod.

Voor gemeenten die hebben aangegeven vanuit eigen lokale trajecten aanbod in beeld te hebben – dat wordt herkend of is gecheckt door zorgaanbieders – doen wij de aanname dat dit betrouwbare cijfers zijn. In deze gevallen gebruiken wij de cijfers die gemeenten hebben aangeleverd.

Aangezien we niet voor alle gemeenten in de provincie Utrecht een volledig beeld hebben van het ouderenaanbod, hanteren we eenzelfde werkwijze door voor de opgave te kijken naar het verschil in de huidige en toekomstige behoefte: dat is de minimale opgave waar een gemeente voor staat.

De fact sheets geven wij per gemeente inzicht in het geïnventariseerde aanbod, hierop zijn mogelijk overschotten te zien. Tijdens de werksessies hebben we de aannames van de woonvormen met de samenwerkingspartners beoordeeld. Het zorgkantoor heeft informatie geleverd over de hoofddeclaraties van mensen met een Wlz-indicatie, maar Companen kan de exacte woonvorm niet exact bepalen. Het aandeel mensen dat in een woonzorgcentrum of zorggeschikte woning woont, kan per gemeente verschillen. De zorgaanbieders hebben tijdens de bijeenkomsten aangegeven dat er wachttijden zijn, waardoor Companen adviseert om niet te spreken van een overschot aan woonzorgcentrum- of zorggeschikte woningen. Voor het interpreteren van de opgave beschouwen we het verschil tussen de huidige en toekomstige vraag als leidraad.

## 3.4 Geclusterd wonen: uitsplitsing naar woonconcepten en marktsegment

### Geclusterd wonen: uitsplitsing naar woonconcepten

De woonwensen van ouderen zijn divers. De woonvorm ‘geclusterd wonen’ is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende typen geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun waarden-profiel en financiële mogelijkheden, die wij samenbrengen in zogeheten ‘woonstijlen’. We onderscheiden 12 ‘woonstijlgroepen’ onder (toekomstige) ouderen, die verschillen qua woonvoorkeuren. De indeling in woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen, zoals die naar voren komen in CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen. Deze inzichten zijn gekoppeld aan achtergrondkenmerken van ouderen, zoals het inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. In welke woonstijl iemand

Tabel 3.9: Indeling voor woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en financiële positie

| | **Lagere financiële positie** | **Middel financiële positie** | **Hoge financiële positie** |
|---|---|---|---|
| **Stille Generatie (1940 e.o.)** | Kwetsbare Ouderen | Oudere comfortzoekers | Welgestelde cultuurminnaars |
| **Protestgeneratie (1940 - 1955)** | Traditionele buurtbewoners | Vitale comfortzoekers | Welgestelde levensgenieters |
| **Generatie X (1955 - 1970)** | Actieve buurtbewoners | Moderne hofjesbewoners | Ondernemende levensgenieters |
| **Pragmatische generatie (1970 - 1985)** | Laag | Middel | Hoog |

is ingedeeld, is onder meer afhankelijk van het geboortejaar (generatie) en de financiële positie. Voor elke gemeente is bekend hoe ouderen verdeeld zijn over de verschillende woonstijlen vanuit CBS-microdata.

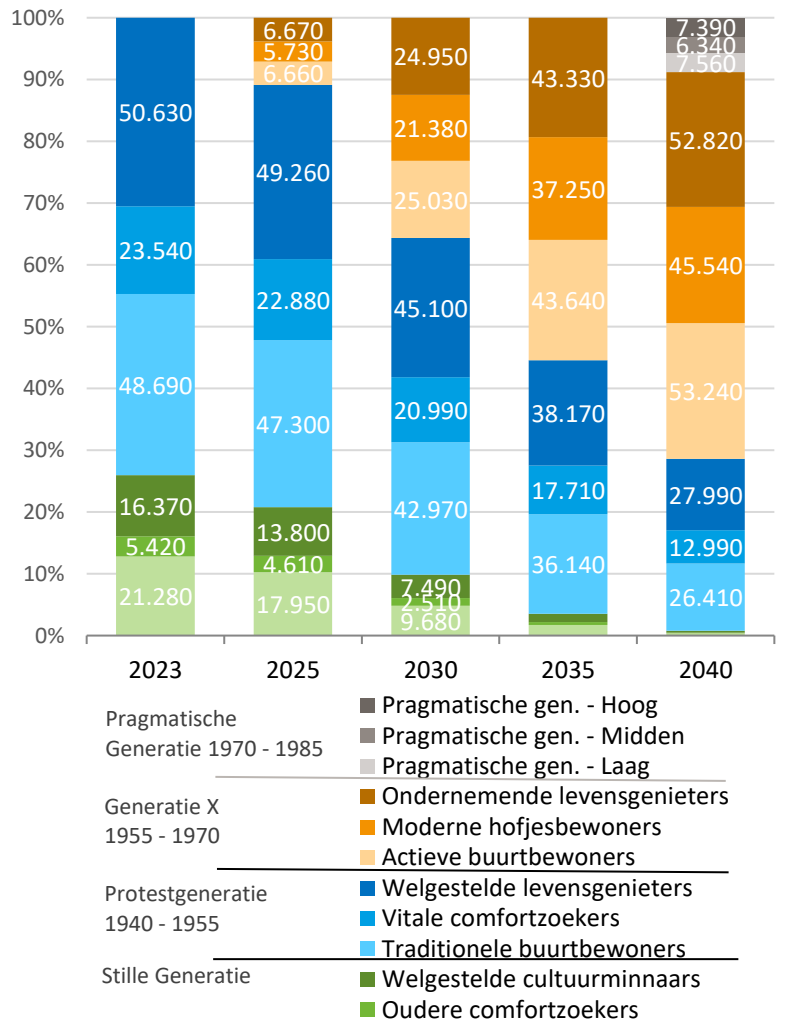
Wij maken een inschatting van de keuze die mensen gaan maken op het moment dat zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm voor ouderen. Dit leidt tot een 'woonmix' per woonstijl. In de woonmix maken wij primair het onderscheid tussen de voorkeur voor appartementen (afkorting app: weinig onderhoud, overzichtelijk en gezamenlijke voorzieningen) en grondgebonden woningen (afkorting ggb: groter woonoppervlak, buitenruimte en meer zelfstandigheid). Secundair geven we aan welke woonconcepten goed passen bij de waarden en de financiële positie van de woonstijlen.

De ideale woonmix van de totale groep ouderen zal van jaar op jaar veranderen, omdat generaties elkaar opvolgen en de verhouding tussen de woonstijlen dus ook verandert. We zien dat de 'stille generatie' geleidelijk aan uit beeld verdwijnt en Generatie X zijn opwachting maakt (figuur 3.4). Vanaf 2040 zien we dat een nieuwe generatie in beeld komt: de 'Pragmatische generatie'.

Op basis van de woonwensen per woonstijl (bijlage 4) en de prognose van woonstijlen is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste woningtypes en woonconcepten binnen het geclusterd wonen.

Figuur 3.5 geeft weer hoe de behoefte aan diverse woonconcepten binnen het geclusterd wonen zich door de tijd naar verwachting zal ontwikkelen (in aandelen) op provinciaal niveau. Bijlage 2 geeft een toelichting op de verschillende woonconcepten. De relatieve behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals seniorencomplexen en grondgebonden seniorenwoningen, zal met de komst van nieuwe generaties, geleidelijk gaan

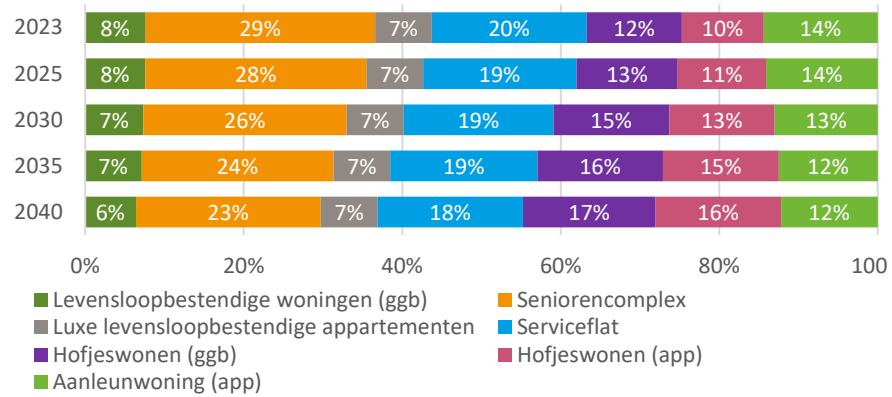
Figuur 3.4: Verdeling 65-plushuishoudens naar woonstijl provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 10-tal)




Bron: Woonzorgweter Companen, Primos huishoudensprognose en CBS-microdata.

afnemen. Het hofjeswonen zal relatief gezien aan populariteit winnen. Dit geldt ook op het niveau van beide regio's.

Figuur 3.5: Gewenste verdeling binnen geclusterd wonen, naar woonconcept provincie Utrecht (2023 – 2040)




Bron: Woonzorgweter Companen, Primos huishoudensprognose en CBS-microdata.

## Uitsplitsing naar marktsegment

Op basis van de woonwensen per woonstijl (WoON2021) en hoe ouderen – onderverdeeld naar woonstijlen – nu wonen (CBS-Microdata), is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste marktsegmenten binnen het geclusterd wonen. In de tabellen hieronder wordt weergegeven wat de huidige en toekomstige behoefte aan sociale huur, vrije sector huur en koop binnen het geclusterd wonen is: op provinciaal niveau, regio Amersfoort en regio U10. Het is belangrijk te vermelden dat de verschillen ten opzichte van de totale geclusterde opgave, zoals beschreven in hoofdstuk 3.3, te wijten zijn aan afrondingen.

Op basis van de woonwensen per woonstijl (bijlage 4) en de prognose van woonstijlen is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste woningtypes en woonconcepten binnen het geclusterd wonen.

Op provinciaal niveau valt ongeveer 36% van de behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen binnen de sociale huur, 14% binnen de vrije sector huur en 50% binnen de koopsector. Naar de toekomst toe zien we het aandeel binnen de sociale huur licht afnemen (met 2%).

Tabel 3.10: Behoefteprognose geclusterd wonen provincie Utrecht, uitgesplitst naar marktsegment, bandbreedte basisprognose en trendprognose (2023 – 2040); huishoudens afgerond op 10-tal)

| | 2023 | 2030 | 2040 |
|---|---|---|---|
| Sociale huur | 11.450 (36%) | 13.170 tot 15.190 | 15.450 tot 21.110 (34%) |
| Vrije sector huur | 4.240 (14%) | 5.010 tot 5.780 | 5.930 tot 8.100 (13%) |
| Koop | 15.800 (50%) | 19.690 tot 22.790 | 24.270 tot 33.440 (53%) |
| **Totaal** | **31.490** | **37.870 tot 43.760** | **45.650 tot 62.650** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Op regioniveau is te zien dat de huidige en toekomstige behoefte aan sociale huur relatief hoger is in U10 dan in Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk). De uitsplitsing naar marktsegmenten voor Barneveld en Nijkerk is te vinden in de fact sheets.

Tabel 3.11: Behoefteprognose geclusterd wonen regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk), uitgesplitst naar marktsegment, bandbreedte basisprognose en trendprognose (2023 – 2040); huishoudens afgerond op 10-tal)

| | 2023 | 2030 | 2040 |
|---|---|---|---|
| Sociale huur | 2.580 (34%) | 3.080 tot 3.550 | 3.660 tot 5.020 (32%) |
| Vrije sector huur | 1.030 (13%) | 1.220 tot 1.400 | 1.440 tot 1.960 (13%) |
| Koop | 4.020 (53%) | 5.050 tot 5.850 | 6.250 tot 8.610 (55%) |
| **Totaal** | **7.630** | **9.350 tot 10.800** | **11.350 tot 15.590** |

Tabel 3.12. Behoefteprognose geclusterd wonen regio U10, uitgesplitst naar marktsegment, bandbreedte basisprognose en trendprognose (2023 – 2040); huishoudens afgerond op 10-tal)

| | 2023 | 2030 | 2040 |
|---|---|---|---|
| Sociale huur | 7.600 (37%) | 8.650 tot 10.060 | 10.060 tot 13.960 (34%) |
| Vrije sector huur | 2.860 (14%) | 3.370 tot 3.930 | 4.000 tot 5.530 (14%) |
| Koop | 10.150 (49%) | 12.660 tot 14.770 | 15.560 tot 21.780 (53%) |
| **Totaal** | **20.610** | **24.680 tot 28.760** | **29.620 tot 41.270** |

In onderstaande tabel zetten we het geïnventariseerde geclusterde aanbod af tegen de huidige behoefte. Een plus-getal betekent dat er momenteel voldoende woningen zijn en een min-getal dat er een tekort is.

Tabel 3.13 Match vraag aanbod huidige situatie geclusterd wonen naar marktsegment

| | Provincie Utrecht | Regio Amersfoort[7] | Regio U10 |
|---|---|---|---|
| Sociale huur | + 10.090 | + 3.105 | + 5.830 |
| Vrije sector huur | + 120 | + 165 | - 20 |
| Koop | - 9.320 | - 2.235 | - 6.325 |
| **Totaal** | **+ 920** | **+ 1.045** | **- 485** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

- Op basis van de inventarisatie onder corporaties in de provincie Utrecht zijn er momenteel 21.540 geclusterde woningen in de sociale huur. Van dit totaal bedraagt het aandeel in regio Amersfoort 5.695 woningen en in regio U10 13.430 woningen. De huidige behoefte is echter lager dan het aanbod; in de provincie wordt de behoefte geschat op 11.450 woningen, in regio Amersfoort op 2.580 en in regio U10 op 7.600. Naar de toekomst toe, met het oog op 2040, blijft de voorspelde vraag naar geclusterde woningen voor ouderen in de basisprognose onder de 21.568 woningen, welke het huidige totaal in de provincie Utrecht vertegenwoordigt. De trendprognose daarentegen anticipeert dat de behoefte zich zal stabiliseren rond dit huidige aanbod. Er zit dus ontspanning op het aanbod geclusterd wonen in de sociale huur. In kwalitatieve zin zal er wel een opgave liggen: het transformeren van traditioneel geclusterd aanbod naar meer moderne concepten.
- Op basis van de inventarisatie via CBS-Microdata sluit het huidige aanbod van geclusterde woningen in de vrije huursector binnen de provincie Utrecht, bestaande uit 4.360 eenheden, redelijk goed aan op de huidige behoefte van 4.240 woningen. Deze balans tussen vraag en aanbod is ook terug te zien in de regio's Amersfoort en U10. In regio Amersfoort overtreft het aanbod van 1.195 woningen de vraag licht, die daar 1.030 woningen bedraagt. In regio U10 is het aanbod met 2.840 woningen vrijwel gelijk met de vraag van 2.860 woningen.
- In de sector van geclusterde koopwoningen is er een aanzienlijk tekort binnen de provincie Utrecht. Met een geschat totaal aanbod (via CBS-Microdata) van 6.480 woningen blijft het ver achter bij de behoefte, die op 15.800 woningen ligt. In regio Amersfoort is er een aanbod van 1.785 woningen tegenover een behoefte van 4.030 woningen, terwijl regio U10 een aanbod van 3.825 woningen heeft met een behoefte van 10.140 woningen.
- De opgave van geclusterd wonen in de particuliere huur of koop is sterk afhankelijk van de doelgroep en de economische ontwikkelingen. Bij de doelgroep hangt het vaak af van de kooplustigheid van de groep ouderen. Die verschilt sterk per culturele achtergrond en per geografische oriëntatie. In grote steden is de vraag naar particuliere huur vaak groter en in het

[7] Exclusief Barneveld en Nijkerk, daar is geen aanbodinventarisatie gedaan door Companen omdat deze gemeenten niet vallen binnen provincie Utrecht.

landelijk gebied is men juist meer kooplustig. Ook economische ontwikkelingen zijn bepalend, zoals ten aanzien van hypotheekrente, grondstof-, bouw- en kavelkosten. Bij een ongunstig gesternte zal men eerder geneigd zijn om te huren en bij een gunstige koopmarkt verwacht men meer van waardeontwikkeling bij koop. Daarmee zijn de vraag naar particuliere huur en koop deels voor elkaar inwisselbaar, en zal de ontwikkelaar per ontwikkelproject op basis van de actuele, lokale marktinformatie bepalen in welk segment hij de woningen zal ontwikkelen.

## 3.5 Geschikt woningaanbod

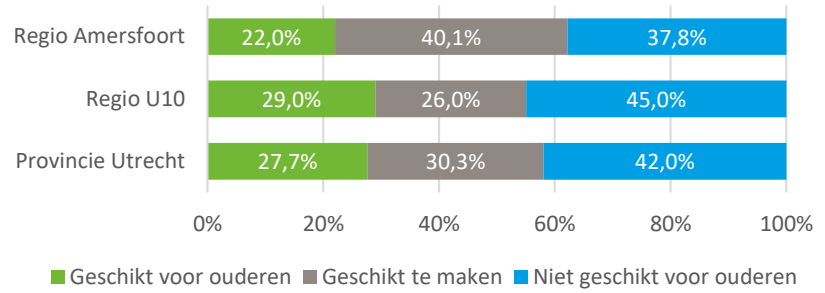
In de analyse van de geschiktheid van de woningvoorraad zijn wij uitgegaan van de volgende meetgraad voor 'geschiktheid': alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die eventueel een wandelstok of kruk(ken) gebruiken. Alle appartementen of (galerij)flats gelden als 'geschikt', zolang deze over een lift beschikken. In de analyse wordt geen rekening gehouden met de 'buitenkant' van de woningen. Als woningen geschikt zijn, moeten die ook extern toegankelijk zijn. Dit betekent geen opstapjes en drempels naar de voordeur en bij appartementen moeten de deuren van het complex elektrisch bediend kunnen worden.

Eengezinswoningen wijzen wij als 'potentieel geschikt' aan als zij voldoen aan één van deze kenmerken:

- eengezinswoning, gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 $m^3$ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 $m^3$ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning (woning waarvan de muren (voor een deel) grenzen aan andere woningen).

Een verdere toelichting op de werkwijze is terug te vinden in bijlage 1. De beoordeling van de geschiktheid van de woningvoorraad op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. In de bijlage geven we aan wat de beperkingen hiervan zijn (bijvoorbeeld geschiktheid omgeving niet meegenomen).

Figuur 3.6: Provincie Utrecht. Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan' (2024)




Bron: WOZ- registraties gemeenten Utrecht, bewerkt door Companen (2024).

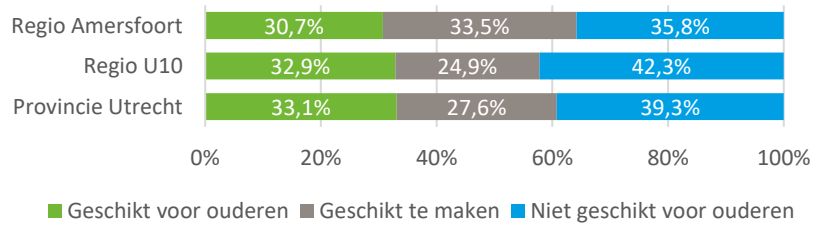
We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal ongeveer 580.400 woningen die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registraties van de Utrechtse gemeenten. Volgens deze analyse is ruim een kwart van de woningen (28%, 160.600 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Drie op de tien woningen (30%, 176.150 woningen) is geschikt te maken. Ruim vier op de tien woningen (42%, 243.600 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

De geschiktheid van de woningvoorraad ligt in regio U10 hoger dan in regio Amersfoort (29% tegenover 22%). Dit komt doordat regio U10 meer appartementen/etagebouw heeft. Het aandeel geschikt te maken woningen is juist een stuk hoger in regio Amersfoort dan in regio U10 (40% tegenover 26%). Dit komt doordat regio Amersfoort een relatief nieuwere woningvoorraad heeft dan regio U10, met bijvoorbeeld meer eengezinswoningen gebouwd na 1998 en grote koopwoningen gebouwd na 1965. Deze woningen zijn niet direct geschikt, maar wel relatief eenvoudig geschikt te maken.

### *Uitsplitsing naar leeftijdsklasse*

Niet iedere geschikte woning wordt bewoond door een oudere met een mobiliteitsbeperking. We weten van in totaal 104.700 van de 160.600 geschikte woningen wat de leeftijd van de hoofdbewoner is. Van deze woningen wordt bijna de helft (47%) bewoond door huishoudens onder de 65 jaar. Deze woningen zijn dus niet beschikbaar voor ouderen. Van de ongeveer 160.600 geschikte woningen blijft in de praktijk een aanbod over van ongeveer 55.100 woningen. Hoewel de bewoning een momentopname is en door mutaties woningen vrij kunnen komen voor ouderen, geeft het wel een beeld dat een groot deel van de geschikte woningen niet bewoond wordt door een ouderenhuishouden.

Figuur 3.7: Aandeel 65-plussers dat geschikt woont volgens 'doorzonscan' (2024)




Bron: WOZ- en BRP-registraties gemeenten Utrecht, bewerkt door Companen (2024).

Het aandeel 65-plussers dat geschikt woont laat het volgende zien: een op de drie (33%) 65-plussers woont in een geschikte woning, ruim een kwart (28%) woont in een geschikt te maken woning en vier op de tien (39%) woont in een niet-geschikte woning.

De verschillen tussen de regio's zijn klein. Het aandeel ouderen in niet-geschikte woningen ligt in de regio U10 hoger dan in de regio Amersfoort (42% tegenover 36%). Hier ligt de opgave om doorstroming naar een geschikte woning te bevorderen.

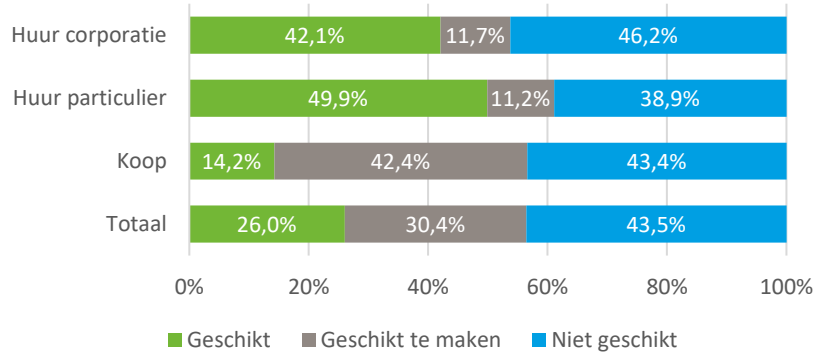
### *Uitsplitsing naar eigendomssituatie*

De geschiktheidsopgave binnen de provincie Utrecht is onevenredig verdeeld naar de eigendomssituatie:

- Corporatiewoningen zijn relatief vaak geschikt. Ruim vier op de tien (42%) corporatiewoningen (ongeveer 54.500 woningen) is geschikt. Dit aandeel ligt iets lager dan de particuliere huursector. Corporatiewoningen zijn verder het vaakst niet-geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking (46% van de voorraad; ongeveer 59.900 woningen). Het aandeel geschikt te maken woningen is met 12% laag (15.100 woningen) en is bijna even hoog als in de vrije huursector.
- Particuliere huurwoningen zijn het vaakst geschikt (42%, bijna 33.000 woningen). Ook in de particuliere huurvoorraad is een groot gedeelte niet geschikt. Dit hangt veelal samen met de afwezigheid van een lift of een nauwe trapopgang, waardoor er geen ruimte is voor een traplift. Het aandeel niet-geschikte woningen is met 39% (25.700 woningen) lager dan in de corporatiesector. Het aandeel geschikt te maken woningen is net als in de corporatiesector met 11% laag (ongeveer 7.400 woningen).
- De grootste kansen liggen in de koopsector. Het aandeel geschikte woningen is hier het laagst (14%, ongeveer 44.100 woningen), terwijl 42% (131.300 woningen) met een kleine ingreep geschikt te maken is. Dit komt

doordat koopwoningen vaak een rijwoning of een grote eengezinswoning zijn. Een ongeveer even grote groep koopwoningen is niet geschikt voor ouderen (43%, 134.500 woningen).

Figuur 3.8: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' (2024)*

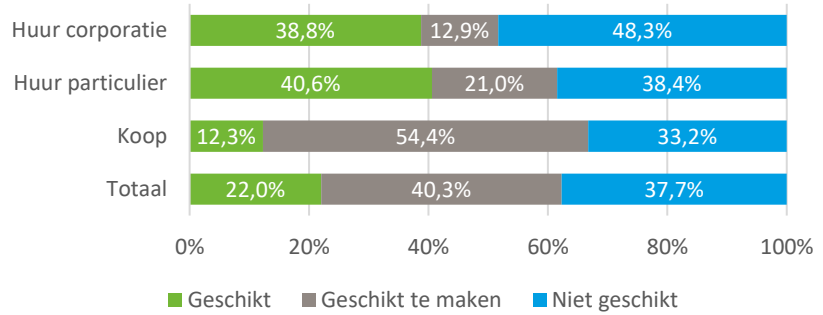



Bron: WOZ- en BRP-registraties gemeenten, bewerkt door Companen (2024).
*Alleen van de 505.400 woningen waarvan het eigendom bekend is.

De verschillen tussen de regio's in de geschiktheid naar eigendom zijn over het algemeen klein. Een paar opvallende verschillen zijn:

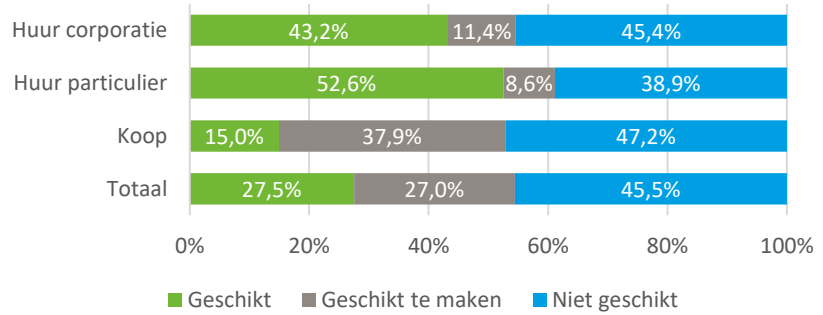
- Particuliere huurwoningen zijn in de regio U10 vaker geschikt dan in de regio Amersfoort (53% tegenover 41%). Daarbij valt op dat het aandeel geschikt te maken woningen in de regio Amersfoort een stuk groter is (21% tegenover 9%).
- Koopwoningen zijn in de regio Amersfoort vaker geschikt te maken dan in de regio U10 (54% tegenover 38%). Daardoor zijn koopwoningen in de regio U10 vaker niet-geschikt dan in de regio Amersfoort (47% tegenover 33%).

Figuur 3.9: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' naar regio Amersfoort (2024)




Bron: WOZ- en BRP-registraties gemeenten, bewerkt door Companen (2024).

Figuur 3.10: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' naar regio U10 (2024)
Bron: WOZ- en BRP-registraties gemeenten, bewerkt door Companen (2024).



# 4 Mensen met een verstandelijke beperking

*De groep mensen met een (licht) verstandelijke beperking kent een diverse samenstelling. Zij kunnen onder andere behoefte hebben aan verpleging of verzorging, huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Een groot deel van de mensen woont in een instelling; dit kan ook kleinschalig in de wijk zijn. Een klein aandeel woont zelfstandig(er) in de wijk met ambulante begeleiding.*

## 4.1 Doelgroep en context

In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wlz voor mensen met een verstandelijke beperking iets beperkter geworden. Er worden geen nieuwe indicaties meer afgegeven voor langdurige zorg aan mensen met een lichte zorgvraag (VG 1 en 2). Deze mensen zijn voor ondersteuning tegenwoordig aangewezen op de Wmo. Mensen met een bestaande VG1- of VG2-indicatie en die al in een instelling wonen, mogen hier wel blijven. Ondanks de beperking van de toegang tot de Wlz, zien wij een landelijke trend waarin steeds meer mensen een indicatie voor VG hebben. Deze groei gaat sneller dan de algehele bevolkingsgroei; het gaat dus om een stijgend aandeel. Deels wordt deze groei verklaard doordat de doelgroep met een verstandelijke beperking ouder wordt dan voorheen; daarnaast wordt vaak gewezen naar de steeds ingewikkeldere samenleving.

## 4.2 Vraaganalyse

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking, is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. In januari 2023 (peildatum 1 januari 2023) hadden in provincie Utrecht 8.295 mensen een VG-indicatie (2.480 in de regio Amersfoort en 5.080 in regio U10).

In combinatie met de bevolkingsprognose is een **basisprognose** opgesteld van de verwachte omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040. Hierbij hebben wij rekening gehouden met een stijging van het zorggebruik als gevolg van het ouder worden van de doelgroep.

In onderstaande tabellen wordt de verwachte omvang van de groep mensen met een verstandelijke beperking met een Wlz-indicatie volgens de demografische prognose uiteengezet. De woonvraag is uitgesplitst naar twee woonvormen: geclusterd wonen en gespikkeld wonen. Geclusterd wonen is begeleid wonen of beschermd wonen in een (on)zelfstandige woonruimte, met andere cliënten in hetzelfde pand of complex. Gespikkeld wonen houdt in dat iemand zelfstandig woont, in de nabijheid van een zorgpunt waarvandaan zorg/ondersteuning kan worden geleverd. De mate waarin cliënten geclusterd of gespikkeld wonen stellen wij afhankelijk van het type VG-indicatie. De aannames (bijlage 3) zijn gebaseerd op wat zorgaanbieders tijdens de werksessies en in Utrechtse gemeenten (voor lokale onderzoeken) ons hebben verteld.

Tabel 4.1: Basisprognose provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| **Provincie Utrecht** | **2023** | **2030** | **2040** |
|---|---|---|---|
| Geclusterd wonen | 7.780 | 8.540 **(+760)** | 9.335 **(+1.555)** |
| Gespikkeld wonen | 515 | 575 **(+60**) | 580 **(+65)** |

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.2: Basisprognose regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk; 2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| **Regio Amersfoort** | **2023** | **2030** | **2040** |
|---|---|---|---|
| Geclusterd wonen | 2.350 | 2.580 **(+230)** | 2.835 **(+485)** |
| Gespikkeld wonen | 130 | 145 **(+15)** | 145 **(+15)** |

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.3: Basisprognose regio Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk; 2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| **Woondeal Amersfoort** | **2023** | **2030** | **2040** |
|---|---|---|---|
| **Geclusterd wonen** | 2.975 | 3.295 **(+320)** | 3.665 **(+690)** |
| **Gespikkeld wonen** | 175 | 195 **(+20)** | 205 **(+30)** |

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.4: Basisprognose regio U10 (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| **Regio U10** | **2023** | **2030** | **2040** |
|---|---|---|---|
| Geclusterd wonen | 4.735 | 5.205 **(+470)** | 5.650 **(+915)** |
| Gespikkeld wonen | 345 | 380 **(+35)** | 385 **(+40)** |

Bron: Woonzorgweter Companen

Naast de basisprognose is er een **trendprognose** opgesteld. Tijdens de werksessies zijn een aantal ontwikkelingen besproken die zijn meegenomen in de trendprognose:

- Ontwikkeling van geclusterd naar gespikkeld wonen

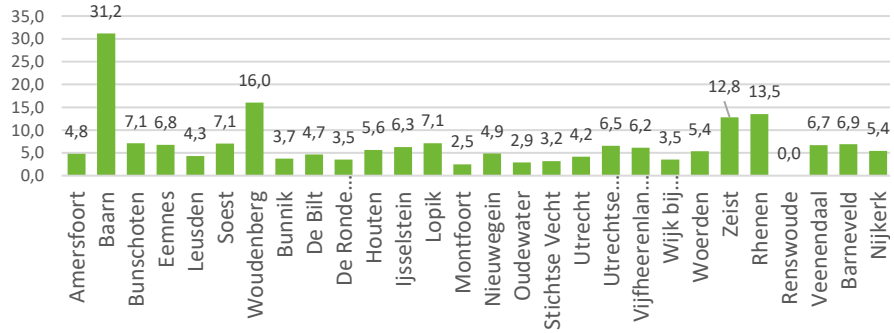
Aanwezigen benoemden dat afgelopen jaren een trend was ingezet om mensen met een zwaardere VG-indicatie meer in de wijk te laten wonen met het oog op inclusie en deelnemen in de samenleving. Dit bleek niet altijd goed te gaan, waardoor nu juist weer wordt ingezet op het wonen in instellingen voor mensen met een zwaardere VG-indicatie. In de toekomst zien de aanwezigen wel voor zich dat degenen met een lichtere zorgzwaarte meer gespikkeld zullen wonen, mits meer gebruik wordt gemaakt van zorgtechnologie. De trend naar gespikkeld wonen gaat echter niet snel: de doelgroep wordt ouder en voor mensen die al heel lang in een instelling wonen is het niet wenselijk en haalbaar om meer gespikkeld te gaan wonen. Tijdens de werksessies is niet concreet benoemd welke zorgzwaartes in de toekomst vaker gespikkeld kunnen wonen. In gesprekken elders in het land horen wij dat dit vooral mogelijk is voor mensen met een VG3-, VG4- of VG6-indicatie. Daarom is voor VG3 de aanname van 15% gespikkeld wonen in de huidige situatie aangepast naar 30% gespikkeld wonen in 2040; voor VG4 en VG6 is de aanname van 5% gespikkeld wonen in de huidige situatie aangepast naar 15% gespikkeld wonen in 2040.

- Ontwikkeling naar ‘lokaal wonen’

De gedachte achter deze ontwikkeling is dat jongeren en jongvolwassenen met een beperking steeds vaker dicht bij de woonplaats van hun ouders willen blijven wonen. De aanwezigen herkenden deze trend. Als gevolg daarvan zal de vraag naar VG-zorg meer evenwichtig verdeeld worden. Landelijk zijn er 6,7 VG-indicaties per 1.000 inwoners. Voor regio Amersfoort ligt dit gemiddelde op 8,0 en voor regio U10 betreft het gemiddeld 5,2. Voor gemeenten die relatief weinig (ten opzichte van het landelijk gemiddelde) VG-indicaties hebben per 1.000 inwoners (zoals Renswoude en Montfoort) zal dit betekenen dat de vraag naar woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking zal toe-nemen, terwijl dit voor gemeenten die relatief veel VG-indicaties hebben per 1.000 inwoners (zoals Baarn en Woudenberg) zal afnemen. In de

trendprognose schetsen we de situatie op basis van maximale evenredige spreiding. Dit scenario is niet realistisch. In sommige gemeenten is er nou eenmaal een groot instellingsterrein en dat zal niet verdwijnen. Deze gemeenten zullen dus een groter aandeel van de VG-doelgroep blijven bedienen. Anderzijds geldt voor gemeenten die nu relatief weinig VG-cliënten bedienen dat er een bepaalde schaalgrootte nodig is.

Figuur 4.1: VG indicaties per 1.000 inwoners per gemeente




Bron: Woonzorgweter Companen

Op basis van bovenstaande uitgangspunten schetsen we een trendprognose die er als volgt uitziet:

Tabel 4.5: Trendprognose provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| Provincie Utrecht | 2023 | 2030 | 2040 |
|---|---|---|---|
| **Geclusterd wonen** | 7.780 | 8.615 **(+835)** | 9.495 **(+1.715)** |
| **Gespikkeld wonen** | 515 | 895 **(+380)** | 1.485 **(+970)** |

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.6: Trendprognose regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk; 2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| Regio Amersfoort | 2023 | 2030 | 2040 |
|---|---|---|---|
| **Geclusterd wonen** | 2.350 | 2.330 **(-20)** | 2.170 **(-180)** |
| **Gespikkeld wonen** | 130 | 205 **(+75)** | 310 **(+180)** |

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.7: Trendprognose regio Amersfoort (incl. Nijkerk en Barneveld; 2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| Woondeal Amersfoort | 2023 | 2030 | 2040 |
|---|---|---|---|
| **Geclusterd wonen** | 2.975 | 3.035 **(+60)** | 2.965 **(-10)** |
| **Gespikkeld wonen** | 175 | 285 **(+110)** | 445 **(+270)** |

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.8: Trendprognose regio U10 (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| Regio U10 | 2023 | 2030 | 2040 |
|---|---|---|---|
| **Geclusterd wonen** | 4.735 | 5.610 **(+875)** | 6.690 **(+1.955)** |
| **Gespikkeld wonen** | 345 | 625 **(+280)** | 1.085 **(+740)** |

Bron: Woonzorgweter Companen

## 4.3 Aanbodinventarisatie

Uit de regioanalyse gehandicaptenzorg (Zorgkantoor Zilveren Kruis, 2022) blijkt dat er in de provincie 264 instellingslocaties voor personen met een VG-indicatie zijn. Om het aantal plekken te inventariseren, is een uitvraag gedaan bij zorgaanbieders. Aangezien niet alle zorgaanbieders de inventarisatie hebben ingevuld, is er geen compleet beeld van het aanbod. Daarom kijken we voor de opgave naar het verschil in de huidige en toekomstige vraag. Aandachtspunt hierbij is dat zorgaanbieders aangeven dat er mensen zijn met een Wlz-indicatie die thuis bij hun ouders wonen, of zelfstandig wonen. Zij

ontvangen vaak ambulante begeleiding, en maken vaak ook gebruik van dagbesteding. Welk deel van de Wlz-cliënten zelfstandig dan wel bij de ouders woont, is niet bekend. In werkelijkheid is er dus misschien geen of een kleiner tekort aan verblijfsplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Mensen met een Wlz-indicatie die nu thuis bij hun ouders wonen, kunnen in de toekomst mogelijk wel behoefte hebben aan een woonplek bij een zorgaanbieder, bijvoorbeeld omdat de ouders te oud zijn om de zorg op zich te nemen.

Voor gemeenten waar het aanbod wel compleet in beeld is – bijvoorbeeld gemeenten waar een lokale woonzorganalyse is uitgevoerd – staat het aanbod weergegeven op de fact sheets.

# 5 Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking

*In dit hoofdstuk brengen we de langdurige zorgvragers met een lichamelijke beperking of een zintuiglijke beperking met een Wlz-indicatie in beeld.*

## 5.1 Doelgroep en context

### Woonwensen

***Mensen met een lichamelijke beperking***

Mensen met een (al dan niet aangeboren) lichamelijke beperking hebben behoefte aan een goed toegankelijke woning. De mate waarin een woning aangepast moet zijn is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Als het gaat om woningaanpassingen, dan is het niet belangrijk of een woning grondgebonden is, mits een lift en elektrische toegangsdeuren aanwezig zijn. Wel moet de woning het liefst gelijkvloers zijn en genoeg ruimte bieden in de badkamer voor diverse hulpmiddelen. De woonomgeving moet toegankelijk zijn en de woning moet gelegen zijn in de buurt van voorzieningen zoals een huisarts, winkels en ontmoetingsplekken. Ook voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving is belangrijk, bij voorkeur voor de deur. Mensen met een lichamelijke beperking doen naast beroep op woningaanpassingen ook beroep op (ambulante) zorg. De intensiteit van deze zorg is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking.

***Mensen met een zintuiglijke beperking***

Mensen met een (al dan niet aangeboren) zintuiglijke beperking kunnen ook behoefte hebben aan een toegankelijke woning. De mate waarin een woning aangepast moet zijn is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Vooral mensen met een visuele beperking zullen een beroep doen op woningaanpassingen, dit geldt in mindere mate voor personen met een auditieve beperking. Voor mensen met een visuele beperking is een grondgebonden woning of woning in een gebouw met lift wenselijk. Ook een toegankelijke woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen is van belang.

## 5.2 Omvang doelgroep

### Mensen met een lichamelijke beperking

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. In januari 2023 (peildatum 1 januari 2023) hadden in de provincie Utrecht ongeveer 810 mensen een LG-indicatie (regio Amersfoort: 230; regio U10: 485). Het grootste deel van deze personen is tussen de 18 en 65 jaar oud. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat het aantal mensen met een Wlz-indicatie voor een lichamelijke beperking de komende jaren licht stijgt: een toename van ongeveer 100 LG-indicaties tot 2040 in de hele provincie. Onderstaande tabel toont de demografische ontwikkeling op provinciaal en regioniveau.

Tabel 5.1: Demografische ontwikkeling LG-indicaties (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| | **2023** | **2030** | **2040** |
|---|---|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld/Nijkerk) | 230/315 | 245/338 | 255/358 |
| Regio U10 | 485 | 515 | 545 |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 95 | 100 | 110 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **810** | **860** | **910** |

Bron: Woonzorgweter Companen

De groeiende omvang van het aantal mensen met een lichamelijke beperking betekent niet dat er daadwerkelijk zo veel woonplekken beschikbaar moeten komen. Het grootste deel van de mensen met een lichamelijke beperking woont in een reguliere (aangepaste) woning en ontvangt indien nodig ambulante zorg. Voor hen zijn dus enkel woningaanpassingen nodig. Voor degenen die een intensievere zorgvraag hebben, kan de woonzorgvraag worden opgevangen door middel van passende woonvormen. Volgens de regioanalyse gehandicaptenzorg (Zorgkantoor Zilveren Kruis, 2022) zijn er 10 instellingslocaties voor mensen met een lichamelijke beperking in de provincie.

### Mensen met een zintuiglijke beperking

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een zintuiglijke beperking is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. In januari 2023 (peildatum 1 januari 2023) hadden in Regio Amersfoort 45 mensen (50 incl. Barneveld en Nijkerk) een ZG-indicatie. In Regio U10 waren dit 455 personen. In totaal hadden 510 personen in de provincie Utrecht een ZG-indicatie. Voor gemeenten met meer dan 5 personen met een ZG-indicatie, wordt in de betreffende fact sheets weergegeven hoeveel ZG-indicaties het betreft. Het grootste deel van deze personen is tussen de 18 en 65 jaar oud. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de omvang van deze groep grotendeels stabiel zal blijven. Er zijn in de provincie 2 instellingslocaties voor mensen met een visuele beperking (Zorgkantoor Zilveren Kruis, 2022).

# 6 Mensen met psychische problematiek

*We brengen de huisvestingsopgave in beeld voor mensen met een (ernstige) psychische kwetsbaarheid. Wij richten ons hierbij op de groep die verblijft in Beschermd Wonen (GGZ). Per definitie is Beschermd Wonen (BW) bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psycho-sociale problematiek. Beschermd Wonen wordt grotendeels gefinancierd en georganiseerd vanuit de Wmo, maar sinds 2021 ook vanuit de Wlz.*

## 6.1 Doelgroep en context

### Beschermd Wonen Wmo

Binnen de Wmo is Beschermd Wonen bedoeld voor volwassenen die vanwege psychische problematiek tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen zonder de directe nabijheid van toezicht en ondersteuning. De begeleiding van de zorginstelling is gericht op verschillende primaire leefgebieden zoals huisvesting, financiën, geestelijke en lichamelijke gezondheid en verzorging, dagbesteding, sociaal netwerk, huiselijke relaties en maatschappelijke participatie. Cijfers over de omvang van de groep met een BW Wmo indicatie per gemeente in de provincie Utrecht hebben wij ontvangen van de twee centrumgemeenten Amersfoort en Utrecht (peildatum 1 januari 2023).

### Beschermd Wonen Wlz (GGZ-W)

Vanaf 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering van zorg en verblijf vanuit de Wlz, omdat zij blijvend permanent toezicht nodig hebben of 24 uur zorg in de nabijheid nodig hebben. Voor de omvang van de groep met een Wlz GGZ-Wonen indicatie per gemeente in de provincie Utrecht, is gebruik gemaakt van de CIZ-databank (peildatum: 1 januari 2023).

### Woonwensen

***Woning***

De meeste mensen in Beschermd Wonen geven de voorkeur aan een eigen appartement met een aparte slaapkamer en eigen sanitaire voorzieningen, vanwege privacy en autonomie. Een klein gedeelte van de mensen met een BW-indicatie heeft juist behoefte aan een woonvorm waarin ze voorzieningen met anderen delen, vanwege de sociale interactie die dat met zich meebrengt.

***Zorg en ondersteuning***

- Een stabiele omgeving, dagelijkse regelmaat en het vinden/behouden van (on)betaald werk of dagactiviteiten zijn belangrijk. Afhankelijk van de behoefte kan er ook begeleiding zijn bij het huishouden en het maken van sociale contacten; soms is ook sprake van verzorging en verpleging.
- De doelgroep is zeer divers. Een deel kan na een verblijf van een aantal jaar weer zelfstandig wonen. Voor een ander deel is de verwachting dat zij ook op langere termijn niet in staat zullen zijn om zelfstandig te gaan wonen.
- Continuïteit in de persoonlijke begeleiding (ook na uitstroom) wordt als zeer prettig en noodzakelijk ervaren. De mensen zijn gebaat bij het creëren van een vertrouwensband.

## 6.2 Vraaganalyse

In januari 2023 hadden zo'n 3.445 mensen een indicatie voor Beschermd Wonen in de provincie Utrecht: 1.820 mensen een Wmo-indicatie en 1.625 mensen een Wlz (GGZ-W) indicatie.

Tabel 6.1: BW-indicaties provincie Utrecht (peildatum 1 januari 2023)

| | **Wmo-indicatie** | | **Wlz-indicatie (GGZ-W)** |
|---|---|---|---|
| | Intramuraal | Beschermd Thuis | |
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk[8]) | 210/220 | 45/45 | 475/490 |
| Regio U10 | 560 | 900 | 1.065 |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal (Foodvalley) | 70 | 25 | 70 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **840** | **970** | **1.610** |

Bron: gemeenten Amersfoort en Utrecht en CIZ databank (2024)

De regio's Amersfoort en U10 kennen verschillende producten binnen het Beschermd Wonen Wmo.

- Regio Amersfoort
  - Intramuraal: Intramuraal Beschermd Wonen en Pgb Beschermd Wonen (scheiden wonen en zorg in wooninitiatief).
  - Beschermd Thuis: scheiden wonen en zorg in eigen woning.
- Regio U10
  - Intramuraal: Beschermd Verblijf en Beschermd Wonen bovenregionaal.
  - Beschermd Thuis: Beschermd Thuis, Pgb Beschermd Thuis en Living Lab. Het is niet bekend of Beschermd Thuis cliënten in hun eigen woning of woning van een zorgaanbieder wonen.

Bij het opstellen van een prognose van de vraag naar Beschermd Wonen binnen de provincie zijn wij uitgegaan van het aantal actieve BW-indicaties (Wmo Intramuraal, Wmo Beschermd Thuis en Wlz) op dit moment. In het **'basisscenario'** rekenen we de huidige BW-vraagontwikkeling in elke gemeente demografisch door.

Naast het basisscenario werken we een **'trendscenario'** uit, waarin we rekening houden met een aantal verschuivingen die worden ingegeven door veranderingen in beleid en die zijn besproken tijdens de werksessies:

- Verdere ombouw van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis
  De ombouw van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis is in de provincie Utrecht al in volle gang. Tijdens de werksessies benoemden de aanwezigen de wens om de afhankelijkheid van Beschermd Wonen verder te verminderen door onder andere de inzet op Beschermd Thuis.
  - In Regio Amersfoort is op 1 januari 2023 ongeveer 15% van de Wmo-indicaties Beschermd Thuis. Die 15% is gebaseerd op de aangeleverde Wmo-indicaties Beschermd Thuis door de gemeente Amersfoort. In het trendscenario voorzien we een verdere stijging naar 35% van de Wmo-indicaties Beschermd Thuis. Deze stijging naar 35% is een aanname.
  - In Regio U10 wordt sterk ingezet op Beschermd Thuis volgens de Regionale Koers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (2017) en het Regioplan Beschermd Wonen (2022). Momenteel is ongeveer 60% van de Wmo-indicaties Beschermd Thuis. Die 60% is gebaseerd op de aangeleverde Wmo-indicaties Beschermd Thuis door de gemeente Utrecht. In het trendscenario voorzien we een verdere stijging naar 75% van de Wmo-indicaties Beschermd Thuis. Deze stijging naar 75% is een aanname.
- Regionale spreiding
  De meeste BW-plekken bevinden zich in de centrumgemeenten Amersfoort en Utrecht. In dit scenario zetten we in op maximale regionale spreiding, wat betekent dat de BW-plekken evenredig zijn verdeeld (naar inwonertal) over alle gemeenten in de regio's.

We ramen een trendscenario waar enerzijds meer wordt ingezet op regionale spreiding, en anderzijds de ombouw van Beschermd Wonen naar Beschermd

[8] Voor gemeente Barneveld geen informatie beschikbaar.

Thuis verder wordt doorgezet. Onderstaande tabel laat de totale BW-vraagontwikkeling zien voor de provincie – die gelijk is in de basis- en trendprognose.

Tabel 6.2: Prognose BW-indicaties provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| **Provincie Utrecht** | **2023** | **2030** | **2040** |
|---|---|---|---|
| BW – Wmo | 1.810 | 1.930 | 2.010 |
| BW – Wlz | 1.610 | 1.710 | 1.815 |
| **Totaal** | **3.420** | **3.640** | **3.825** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

In de tabellen hieronder is te zien hoe de BW-indicaties verdeeld zijn over de gemeenten in de regio's in het basisscenario en het trendscenario.

Tabel 6.3: Basisprognose BW-indicaties per gemeente Regio Amersfoort (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| **Basisprognose** | **2023** | | | **2030** | | | **2040** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz |
| Amersfoort | 166 | 37 | 370 | 180 | 40 | 405 | 185 | 40 | 435 |
| Baarn | 6 | 2 | 25 | 5 | 0 | 25 | 5 | 0 | 25 |
| Bunschoten | 8 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| Eemnes | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leusden | 20 | 4 | 35 | 20 | 5 | 35 | 20 | 5 | 35 |
| Soest | 10 | 0 | 45 | 10 | 0 | 45 | 10 | 0 | 50 |
| Woudenberg | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nijkerk | 9 | 0 | 15 | 10 | 0 | 15 | 10 | 0 | 15 |
| **Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)** | **213/222** | **44** | **475/490** | **225/235** | **45** | **510/525** | **230/240** | **45** | **545/560** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.4: Trendprognose BW-indicaties per gemeente Regio Amersfoort (2023 – 2040; afgerond op 5-tal)

| **Trendprognose** | **2023** | | | **2030** | | | **2040** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz |
| Amersfoort | 166 | 37 | 370 | 110 | 60 | 325 | 85 | 45 | 250 |
| Baarn | 6 | 2 | 25 | 10 | 5 | 30 | 15 | 5 | 40 |
| Bunschoten | 8 | 0 | 0 | 10 | 5 | 15 | 10 | 5 | 35 |
| Eemnes | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 5 | 15 |
| Leusden | 20 | 4 | 35 | 15 | 10 | 40 | 15 | 10 | 50 |
| Soest | 10 | 0 | 45 | 15 | 10 | 60 | 25 | 15 | 75 |
| Woudenberg | 2 | 1 | 0 | 5 | 0 | 10 | 5 | 5 | 25 |
| Nijkerk | 9 | 0 | 15 | 15 | 5 | 40 | 25 | 15 | 70 |
| **Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)** | **213/222** | **44** | **475/490** | **165/180** | **90/95** | **485/525** | **160/185** | **90/105** | **490/560** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.5: Basisprognose BW-indicaties per gemeente Regio U10 (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| **Basisprognose** | **2023** | | | **2030** | | | **2040** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz |
| Bunnik | 5 | 5 | 0 | 5 | 5 | 0 | 5 | 10 | 0 |
| De Bilt | 10 | 20 | 50 | 10 | 20 | 50 | 10 | 20 | 50 |
| De Ronde Venen | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Houten | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| IJsselstein | 10 | 30 | 40 | 10 | 30 | 45 | 10 | 30 | 45 |
| Lopik | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 |
| Montfoort | 5 | 5 | 0 | 5 | 5 | 0 | 5 | 5 | 0 |
| Nieuwegein | 30 | 65 | 70 | 30 | 70 | 75 | 35 | 80 | 80 |
| Oudewater | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| Stichtse Vecht | 30 | 20 | 45 | 30 | 20 | 45 | 35 | 25 | 50 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 335 | 615 | 490 | 360 | 660 | 540 | 380 | 695 | 595 |
| Utrechtse Heuvelrug | 15 | 25 | 70 | 15 | 25 | 70 | 15 | 25 | 70 |
| Vijfheerenlanden | 15 | 10 | 25 | 20 | 15 | 25 | 25 | 20 | 25 |
| Wijk bij Duurstede | 10 | 5 | 0 | 10 | 5 | 0 | 10 | 5 | 0 |
| Woerden | 30 | 25 | 75 | 30 | 25 | 75 | 30 | 25 | 75 |
| Zeist | 30 | 40 | 170 | 30 | 40 | 175 | 30 | 40 | 180 |
| **Regio U10** | **560** | **900** | **1.065** | **590** | **955** | **1.130** | **625** | **1.015** | **1.200** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.6: Trendprognose BW-indicaties per gemeente Regio U10 (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| **Basisprognose** | **2023** | | | **2030** | | | **2040** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz |
| Bunnik | 5 | 5 | 0 | 5 | 10 | 10 | 5 | 20 | 20 |
| De Bilt | 10 | 20 | 50 | 15 | 30 | 50 | 20 | 55 | 55 |
| De Ronde Venen | 5 | 5 | 5 | 10 | 25 | 25 | 20 | 55 | 55 |
| Houten | 25 | 25 | 25 | 20 | 45 | 40 | 20 | 65 | 60 |
| IJsselstein | 10 | 30 | 40 | 15 | 30 | 40 | 15 | 40 | 40 |
| Lopik | 0 | 5 | 0 | 5 | 10 | 5 | 5 | 20 | 20 |
| Montfoort | 5 | 5 | 0 | 5 | 10 | 5 | 5 | 15 | 15 |
| Nieuwegein | 30 | 65 | 70 | 30 | 70 | 80 | 25 | 80 | 80 |
| Oudewater | 5 | 0 | 0 | 5 | 5 | 5 | 5 | 15 | 15 |
| Stichtse Vecht | 30 | 20 | 45 | 25 | 50 | 60 | 25 | 80 | 80 |
| Utrecht | 335 | 615 | 490 | 260 | 550 | 485 | 155 | 460 | 450 |
| Utrechtse Heuvelrug | 15 | 25 | 70 | 20 | 40 | 65 | 20 | 65 | 60 |
| Vijfheerenlanden | 15 | 10 | 25 | 20 | 40 | 40 | 25 | 75 | 75 |
| Wijk bij Duurstede | 10 | 5 | 0 | 10 | 15 | 10 | 10 | 30 | 30 |
| Woerden | 30 | 25 | 75 | 20 | 45 | 70 | 20 | 65 | 65 |
| Zeist | 30 | 40 | 170 | 30 | 60 | 140 | 30 | 85 | 80 |
| **Regio U10** | **560** | **900** | **1.065** | **495** | **1.035** | **1.130** | **405** | **1.225** | **1.200** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.7: Basisprognose BW-indicaties per gemeente Regio Foodvalley (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

| **Basisprognose** | **2023** | | | **2030** | | | **2040** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz | BW – Wmo: Intramuraal | BW – Wmo: Beschermd Thuis | BW – Wlz |
| Renswoude | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| Rhenen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Veenendaal | 70 | 25 | 65 | 70 | 30 | 65 | 70 | 30 | 65 |
| **Totaal** | **70** | **25** | **70** | **70** | **30** | **70** | **70** | **30** | **70** |

Bron: Woonzorgweter Companen. Noot: voor Renswoude en Rhenen geen informatie beschikbaar voor BW – Wmo Intramuraal en Beschermd Thuis.

Voor de gemeenten in de Foodvalley is geen trendscenario opgesteld, omdat er geen werksessie is geweest in deze regio om trends te bespreken die van invloed zijn op de ontwikkeling van de vraag naar Beschermd Wonen plekken.

Het basisscenario en trendscenario geven een bandbreedte waarbinnen de daadwerkelijke behoefte aan BW-plekken zich zal ontwikkelen in de gemeenten in de regio's. Daarbij moet opgemerkt worden dat het trendscenario op basis van maximale spreiding niet realistisch is. Meer spreiding van BW-plekken zorgt ervoor dat in bijvoorbeeld Amersfoort en Utrecht minder concentratie van kwetsbare groepen plaatsvindt. Tegelijkertijd is een bepaalde schaalgrootte nodig in de andere gemeenten in de regio's om meer plekken voor Beschermd Wonen te realiseren. Daarnaast is spreiding ook afhankelijk van de voorzieningen die er zijn in een gemeente en of de omgeving prikkelarm is. Sommige mensen in Beschermd Wonen hebben baat bij een prikkelarme omgeving, voor anderen is dit minder relevant.

## 6.3 Aanbodinventarisatie

Companen heeft onder zorgaanbieders een inventarisatie gedaan naar het aanbod aan plekken intramuraal Beschermd Wonen[9]. Niet alle zorgaanbieders hebben de aanbodinventarisatie ingevuld, waardoor er geen compleet beeld is van het aantal plekken intramuraal Beschermd Wonen in de provincie Utrecht. Voor gemeenten waar dit aanbod wel compleet is (bijvoorbeeld op basis van eerder onderzoek), staat het aanbod op de fact sheets.

Zorgaanbieders die de inventarisatie hebben ingevuld, hebben aangegeven waar hun locaties zitten. Deze locaties staan weergegeven op de interactieve kaart.

## 6.4 Uitstroom vanuit Beschermd Wonen

Intramuraal Beschermd Wonen Wmo is in principe bedoeld als tijdelijke voorziening. De bedoeling is dat mensen op enig moment uitstromen naar een woonplek waar ze zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen, al dan niet met ambulante begeleiding.
Om een inschatting te kunnen maken van het totale aantal mensen dat vanuit Intramuraal Beschermd Wonen Wmo uitstroomt en een beroep doet op woonruimte in de provincie Utrecht, hanteren we de volgende uitgangspunten/aannames:

- Centrumgemeente Utrecht heeft cijfers aangeleverd over de uitstroom op basis van de herkomstgemeente: dit is de laatste gemeente waar iemand stond ingeschreven vóór instroom in Beschermd Wonen. De uitstroom is dus niet hetzelfde als de gemeente waar iemand daadwerkelijk naar is uitgestroomd, maar is bedoeld als inschatting van de uitstroom per gemeente op basis van het principe "instroom = uitstroom". Dit principe houdt in dat iemand uitstroomt naar de gemeente waar diegene stond ingeschreven voor instroom in Beschermd Wonen en zorgt daarmee voor meer spreiding over gemeenten. Voor de huidige uitstroom hebben we het gemiddelde gepakt van 2021 en 2022.
- Centrumgemeente Amersfoort heeft geen zicht op de uitstroom. Daarom is een inschatting gemaakt van het aantal uitstromers per gemeente in de regio op basis van het aantal mensen met een Intramuraal Beschermd Wonen Wmo- indicatie en de gemiddelde verblijfsduur. In 2022 is voor de gemeente Amersfoort het onderzoek 'Landschapsschets Wonen en Zorg' uitgevoerd. Toen is rekening gehouden met een gemiddelde verblijfsduur

[9] Plekken Beschermd Thuis zijn niet geïnventariseerd. Voor zorgaanbieders die veel met Beschermd Thuis en verschillende financieringsstromen werken is het lastig om vaste locaties te noemen. Het aanbod en waar dit geleverd wordt is afhankelijk van de woningen die beschikbaar worden gesteld door corporaties, de plek waar mensen (gaan) wonen en de aanmeldingen die binnenkomen.

van 14,5 maand voor een Intramuraal Beschermd Wonen (Wmo). We hebben deze gemiddelde verblijfsduur aangehouden om de uitstroom in deze rapportage te berekenen. De mensen met een Beschermd Thuis indicatie wonen al zelfstandig en BW voor de Wlz-groep is in principe niet bedoeld als tijdelijke voorziening, en daarom niet gericht op uitstroom. Het komt slechts een enkele keer voor dat iemand uitstroomt vanuit BW-Wlz richting zelfstandig wonen met ambulante begeleiding.

- Voor de uitstroom in de regio Foodvalley is gebruik gemaakt van de gemiddelde verblijfsduur (27,5 maand) Intramuraal Beschermd Wonen (Wmo) in Veenendaal op basis van lokaal onderzoek (Companen, 2024).
- De uitstroom in 2040 in het basis- en trendscenario is gebaseerd op het aantal Intramuraal Beschermd Wonen Wmo-indicaties zoals geschat in 2040. In het trendscenario komt de uitstroom lager uit door de inzet op Beschermd Thuis.

De tabel hieronder laat een inschatting zien van de huidige jaarlijkse uitstroom en de toekomstige jaarlijkse uitstroom op basis van het basisscenario en het trendscenario.

Tabel 6.8: Prognose jaarlijkse totale uitstroom provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)*

| | Huidige uitstroom | Uitstroom 2040 basisscenario | Uitstroom 2040 trendscenario |
|---|---|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk) | 180/185 | 190/200 | 135/155 |
| Regio U10 | 460 | 510 | 330 |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 30 | 30 | 30 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **670** | **730** | **495** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Noot: voor Renswoude en Rhenen geen informatie beschikbaar. Voor Veenendaal is de toekomstige uitstroom in het trendscenario gelijk gehouden aan die van het basisscenario.

Momenteel stromen er jaarlijks ongeveer 670 mensen uit vanuit Beschermd Wonen in de provincie Utrecht. In het **basisscenario** – waarin de huidige situatie demografisch wordt doorgerekend richting de toekomst – neemt de uitstroom toe naar 730 in 2040. In het **trendscenario** – waarin wordt ingezet op regionale spreiding en meer Beschermd Thuis – komt de uitstroom lager uit op zo'n 495. Een lagere uitstroom betekent echter een hogere instroom in instroomwoningen. Ondanks uitvragen bij verschillende partijen (Beter Wonen, Tussenvoorziening, Het Vierde Huis en gemeente Utrecht) is het niet gelukt om de huidige en toekomstige behoefte aan instroomwoningen in beeld te brengen. Hier gaan we nader op in op pagina 53.
Hoe de uitstroom verdeeld is over de gemeenten is te zien in onderstaande tabellen.

Tabel 6.9: Inschatting jaarlijkse totale uitstroom per gemeente, Regio Amersfoort (2023 - 2040)

| Gemeente | Huidige uitstroom | Uitstroom 2040 basisscenario | Uitstroom 2040 trendscenario |
|---|---|---|---|
| Amersfoort | 137 | 153 | 70 |
| Baarn | 5 | 4 | 12 |
| Bunschoten | 7 | 8 | 8 |
| Eemnes | 1 | 0 | 4 |
| Leusden | 17 | 17 | 12 |
| Soest | 8 | 8 | 21 |
| Woudenberg | 2 | 0 | 4 |
| Nijkerk | 7 | 8 | 21 |
| **Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)** | **177/184** | **191/199** | **132/153** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.10: Inschatting jaarlijkse totale uitstroom per gemeente, Regio U10 (2023 - 2040)

| Gemeente | Huidige uitstroom | Uitstroom 2040 basisscenario | Uitstroom 2040 trendscenario |
|---|---|---|---|
| Bunnik | 4 | 6 | 4 |
| De Bilt | 8 | 8 | 16 |
| De Ronde Venen | 4 | 4 | 16 |
| Houten | 20 | 20 | 16 |
| IJsselstein | 14 | 14 | 15 |
| Lopik | 0 | 0 | 4 |
| Montfoort | 4 | 4 | 4 |
| Nieuwegein | 25 | 30 | 20 |
| Oudewater | 4 | 4 | 4 |
| Stichtse Vecht | 25 | 28 | 20 |
| Utrecht | 275 | 310 | 127 |
| Utrechtse Heuvelrug | 12 | 11 | 16 |
| Vijfheerenlanden | 12 | 20 | 20 |
| Wijk bij Duurstede | 8 | 8 | 8 |
| Woerden | 25 | 25 | 16 |
| Zeist | 25 | 25 | 25 |
| **Regio U10** | **465** | **517** | **333** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

## Uitstroom naar zelfstandige woonruimte

Niet iedereen die uitstroomt doet een beroep op zelfstandige woonruimte. In het onderzoek 'Landsschapschets Wonen en Zorg (2022) voor de gemeente Amersfoort is aan zorgaanbieders Beschermd Wonen gevraagd waar cliënten na een verblijf in Beschermd Wonen Wmo terecht komen voor hun vervolgstap. Hieruit bleek dat een derde (35%) uitstroomt naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). In de Regio U10 hebben wij deze aanname getoetst (in de werksessie en in het verslag van de werksessie), maar daar is geen feedback op gekomen. Daarom gaan we er voor de Regio U10 ook vanuit dat 35% uitstroomt naar zelfstandige woonruimte.

Tabel 6.11: Prognose jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)*

| | Huidige uitstroom | Uitstroom 2040 basisscenario | Uitstroom 2040 trendscenario |
|---|---|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk) | 60/65 | 65/70 | 50/55 |
| Regio U10 | 160 | 180 | 115 |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 10 | 10 | 10 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **230** | **255** | **175** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Noot: voor Renswoude en Rhenen geen informatie beschikbaar. Voor Veenendaal is de toekomstige uitstroom in het trendscenario gelijk gehouden aan die van het basisscenario.

Er zijn zo'n 230 uitstromers die jaarlijks behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte na een verblijf in Beschermd Wonen in de provincie Utrecht. Richting 2040 zal deze behoefte uitkomen tussen de 175 (trendscenario) en 255 (basisscenario). Hoe de behoefte aan zelfstandige woonruimte verdeeld is over de gemeenten is te zien in onderstaande tabellen.

Tabel 6.12: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente, Regio Amersfoort (2023 - 2040)

| Gemeente | Huidige uitstroom | Uitstroom 2040 basisscenario | Uitstroom 2040 trendscenario |
|---|---|---|---|
| Amersfoort | 48 | 54 | 25 |
| Baarn | 2 | 1 | 4 |
| Bunschoten | 2 | 3 | 3 |
| Eemnes | 0 | 0 | 1 |
| Leusden | 6 | 6 | 4 |
| Soest | 3 | 3 | 7 |
| Woudenberg | 1 | 0 | 1 |
| Nijkerk | 3 | 3 | 7 |
| **Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)** | **62/65** | **67/70** | **45/52** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.13: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente, Regio U10 (2023 - 2040)

| Gemeente | Huidige uitstroom | Uitstroom 2040 basisscenario | Uitstroom 2040 trendscenario |
|---|---|---|---|
| Bunnik | 3 | 5 | 2 |
| De Bilt | 3 | 3 | 6 |
| De Ronde Venen | 1 | 1 | 6 |
| Houten | 7 | 7 | 6 |
| IJsselstein | 5 | 5 | 5 |
| Lopik | 0 | 0 | 1 |
| Montfoort | 1 | 1 | 1 |
| Nieuwegein | 9 | 10 | 7 |
| Oudewater | 1 | 1 | 1 |
| Stichtse Vecht | 9 | 10 | 7 |
| Utrecht | 96 | 108 | 44 |
| Utrechtse Heuvelrug | 4 | 4 | 6 |
| Vijfheerenlanden | 5 | 7 | 7 |
| Wijk bij Duurstede | 3 | 3 | 3 |
| Woerden | 9 | 9 | 6 |
| Zeist | 9 | 9 | 9 |
| **Regio U10** | **163** | **183** | **118** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

## Uitstroom naar tussenvorm

Uit het onderzoek 'Landsschapschets Wonen en Zorg (2022) bleek dat zo'n 25% uitstroomt naar een tussenvorm. Deze aanname is getoetst in de werksessies in de regio's Amersfoort en U10. De tabel hieronder laat zien dat in regio Amersfoort zo'n 35 uitstromers en in regio U10 220 uitstromers een beroep doen op een tussenvorm. Hoe dit verdeeld is over de gemeenten is te vinden in de fact sheets.

Tabel 6.14: Inschatting huidige uitstroom naar tussenvorm provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

| | Huidige uitstroom | Uitstroom 2040 basisscenario | Uitstroom 2040 trendscenario |
|---|---|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk) | 45/45 | 50/50 | 35/40 |
| Regio U10 | 115 | 130 | 85 |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 10 | 10 | 10 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **170** | **190** | **130** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Noot: voor Renswoude en Rhenen geen informatie beschikbaar. Voor Veenendaal is de toekomstige uitstroom in het trendscenario gelijk gehouden aan die van het basisscenario.

# 7 Kwetsbare jongeren

*We gaan in op de vraag naar woonruimte voor jongvolwassenen die na een verblijf in een jeugdzorginstelling of pleeggezin kunnen uitstromen naar vervolghuisvesting.*

## 7.1 Doelgroep en context

Jeugdzorg met verblijf kent verschillende varianten: een deel van de jongeren verblijft in een pleeggezin, een ander deel in een gezinshuis of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep. Begeleiding vanuit de jeugdwet stopt in principe na het 18e jaar, maar soms wordt deze verlengd; dit duurt maximaal 5 jaar, tot de jongere 23 jaar is. Jongeren in pleeggezinnen kunnen tot 21 jaar in jeugdzorg verblijven. Een deel van de jongeren die uitstromen uit een verblijfssetting heeft na die tijd nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning.

Jongeren met een ondersteuningsbehoefte geven aan dat meer zelfstandigheid en vrijheid om hun eigen leven te leiden voor hen de belangrijkste redenen vormen om op zichzelf te willen wonen. Daarin verschillen zij niet van hun leeftijdsgenoten. Om deze stap in hun wooncarrière te kunnen zetten zijn er (extra) inspanningen nodig. Met name financiën en vaardigheden (vaak huishoudelijk van aard) zijn belangrijke 'struikelblokken' op weg naar zelfstandig wonen. Het inkomen van deze jongvolwassenen is te laag voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Ze komen meestal niet in aanmerking voor een Wajong-uitkering, maar komen ook niet makkelijk aan het werk. Jongeren die nog een opleiding volgen, moeten rondkomen van een stagevergoeding (BBL), een tegemoetkoming in de studiekosten (bijvoorbeeld HAVO), studiefinanciering (MBO/HBO/WO) en een eventuele bijbaan. Naast de beperkte financiële mogelijkheden is een knelpunt dat het woningaanbod voor jongeren beperkt is. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en de inschrijftijd van jongeren is per definitie erg kort, aangezien zij zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven bij een corporatie. Daar bovenop komt de huidige krapte op de woningmarkt. Hierdoor kunnen jongeren vanuit jeugdzorg met verblijf moeilijk uitstromen naar zelfstandige woonruimte.

### Jongeren in jeugdzorg met verblijf

Om een inschatting te kunnen maken van de vraag naar plekken voor jeugdzorg met verblijf is gekeken naar de beschikkingen Jeugdzorg per 1 januari 2023 (CBS Jeugdmonitor), uitgesplitst naar de woonvormen pleegzorg, gezinsgericht (gezinshuizen, zorgboerderijen) en ander verblijf bij JH-aanbieder[10]. Op die peildatum maakten ongeveer 2.585 jongeren in de provincie gebruik van een vorm van jeugdzorg met verblijf (tabel 6.1).

## 7.2 Uitstroom vanuit Jeugdzorg met verblijf

Voor het grootste deel gaat het binnen de jeugdzorg met verblijf om zorg aan relatief jonge kinderen. Voor hen is een vraag naar eigen woonruimte voorlopig niet aan de orde. In dit onderzoek richten we ons op de kwetsbare jongeren

[10] De jongere verblijft op de accommodatie van de jeugdhulpaanbieder, veelal in een groep met andere jongeren. Het betreft alle vormen van verblijf die niet onder één van de voorgaande categorieën vallen.

van 15 tot 17 jaar in jeugdzorg met verblijf. Deze groep zit tegen de leeftijdsgrens van jeugdzorg aan en zal daarom in de komende jaren een stap op de woningmarkt (willen) zetten. Begin 2023 gaat dit voor de provincie Utrecht om zo'n 890 jongeren. Voor de berekening van de verwachte uitstroom nemen we het gemiddelde aantal van de 15 tot 17-jarigen. We schatten in dat er jaarlijks zo'n 295 jongeren uitstromen.

Een deel van de jongeren die uitstromen uit jeugdzorg kan direct zelfstandig gaan wonen, anderen hebben eerst behoefte aan een 'tussenvorm' in de vorm van geclusterd wonen met begeleiding (bijvoorbeeld kamertraining) of scheiden wonen en zorg (bijvoorbeeld in de vorm van een tiny house in de nabijheid van het gezinshuis waar de jongere eerst woonde). Er is ook een groep met een intensievere zorgvraag die doorstroomt richting Beschermd Wonen (Wmo of Wlz). We hebben aannames geformuleerd voor de uitstroomrichting (bijlage 3). Op basis van het onderzoek 'Landschapsschets Wonen en Zorg' van de gemeente Amersfoort (2022) gaan we ervan uit dat in de regio Amersfoort en Foodvalley 55% uitstroomt naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). Voor de regio U10 gaan we uit van een uitstroom van 45% richting zelfstandige woonruimte op basis van het onderzoek 'Huisvesting kwetsbare jongeren en jongvolwassenen' van de gemeente Utrecht (2021).

Alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers) vallen onder de taakstelling en worden nader toegelicht op in hoofstuk 14 en zijn in de totale uitstroom van jeugd benoemd in de fact sheets.

Tabel 7.1: Aantal jongeren in jeugdzorg met verblijf en inschatting jaarlijkse uitstroom per gemeente, afgerond op 5-tal

| Gemeente | Totaal in jeugdzorg met verblijf | Waarvan 15-17 jaar | Jaarlijkse uitstroom |
|---|---|---|---|
| Amersfoort | 370 | 125 | 40 |
| Baarn | 55 | 20 | 5 |
| Bunschoten | 45 | 15 | 5 |
| Eemnes* | 5 | 5 | 0 |
| Leusden | 70 | 25 | 10 |
| Soest | 90 | 35 | 10 |
| Woudenberg | 50 | 15 | 5 |
| Barneveld | 185 | 65 | 25 |
| Nijkerk | 100 | 30 | 10 |
| **Totaal Regio Amersfoort (excl./incl. Barneveld en Nijkerk)** | **685/970** | **260/350** | **85/120** |
| Bunnik | 20 | 5 | 0 |
| De Bilt | 115 | 40 | 15 |
| De Ronden Venen | 55 | 15 | 5 |
| Houten | 100 | 30 | 10 |
| Ijsselstein | 40 | 15 | 5 |
| Lopik | 35 | 10 | 5 |
| Montfoort | 20 | 5 | 0 |
| Nieuwegein | 130 | 45 | 15 |
| Oudewater | 10 | 5 | 0 |
| Stichtse Vecht | 165 | 55 | 20 |
| Utrecht | 450 | 160 | 55 |
| Utrechtse Heuvelrug | 105 | 35 | 10 |
| Vijfheerenlanden | 115 | 35 | 10 |
| Wijk bij Duurstede | 50 | 15 | 5 |
| Woerden | 90 | 30 | 10 |
| Zeist | 160 | 55 | 20 |
| **Totaal Regio U10** | **1.660** | **565** | **190** |
| Renswoude | 10 | 5 | 0 |
| Rhenen | 35 | 5 | 0 |
| Veenendaal | 195 | 55 | 20 |
| **Provincie Utrecht** | **2.585** | **890** | **295** |

Bron: CBS Jeugdmonitor (2022), bewerking Companen. * Cijfers jeugdzorg met verblijf aangeleverd door gemeente Eemnes (2024)

Bij een gelijkblijvende omvang van de groep jongeren in jeugdzorg met verblijf en dus een jaarlijkse totale uitstroom van 295 personen in de provincie, betekent dit dat ongeveer 140 jongeren behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte (regio Amersfoort: 45; regio U10: 85). Voor woondeal regio Amersfoort (incl. barneveld en Nijkerk) is er een jaarlijkse behoefte aan 65 zelfstandige woonruimtes.

Tabel 7.2: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandig wonen vanuit jeugdzorg met verblijf, afgerond op 5-tal

| | **Jaarlijkse behoefte aan zelfstandige woonruimte** |
|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld en Nijkerk) | 45 / 65 |
| Regio U10 | 85 |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 10 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **140** |

Bron: Woonzorgweter Companen.

Naast de uitstroom naar zelfstandige woonruimte zijn er ook uitstromers die nog niet klaar zijn voor volledige zelfstandigheid. Ongeveer 30% van de uitstromende jongeren uit jeugdzorg met verblijf zijn gebaat bij een tussenvorm, zoals kamertraining of geclusterd wonen met begeleiding, om zich voor te bereiden op de toekomstige stap naar een zelfstandige woonruimte. In totaal omvat dit jaarlijks ongeveer 90 jongeren in de provincie (regio Amersfoort: 25; regio U10: 55). Voor woondeal regio Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk) is er een jaarlijkse behoefte van 35 plekken in een tussenvorm.

Tabel 7.3: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar tussenvorm vanuit jeugdzorg met verblijf, afgerond op 5-tal

| **Gemeente** | **Totale behoefte aan een tussenvorm** |
|---|---|
| Amersfoort | 15 |
| Baarn | 0 |
| Bunschoten | 0 |
| Eemnes* | 0 |
| Leusden | 5 |
| Soest | 5 |
| Woudenberg | 0 |
| Barneveld | 10 |
| Nijkerk | 5 |
| **Totaal Regio Amersfoort (excl./incl. Barneveld en Nijkerk)** | **25/35** |
| Bunnik | 0 |
| De Bilt | 5 |
| De Ronden Venen | 0 |
| Houten | 5 |
| Ijsselstein | 0 |
| Lopik | 0 |
| Montfoort | 0 |
| Nieuwegein | 5 |
| Oudewater | 0 |
| Stichtse Vecht | 5 |
| Utrecht | 15 |
| Utrechtse Heuvelrug | 5 |
| Vijfheerenlanden | 5 |
| Wijk bij Duurstede | 0 |
| Woerden | 5 |
| Zeist | 5 |
| **Totaal Regio U10** | **55** |
| Renswoude | 0 |
| Rhenen | 0 |
| Veenendaal | 5 |
| **Provincie Utrecht** | **90** |

Bron: CBS Jeugdmonitor (2022), bewerking Companen. * Cijfers jeugdzorg met verblijf aangeleverd door gemeente Eemnes (2024)

## 7.3 Kwetsbare jongeren met begeleid wonen

In Nederland bestaat een significante groep kwetsbare jongeren en jongvolwassenen met een dringende behoefte aan huisvesting, soms gecombineerd met een zorgvraag. Deze behoefte is niet alleen afkomstig van jongeren die uitstromen uit instellingen of die begeleiding ontvangen, maar ook van jongeren die direct uit hun ouderlijk huis of vanuit een situatie van dak- of thuisloosheid komen met zelfredzaamheidproblemen. Daarnaast signaleren buurtteams een urgente woningbehoefte onder jongeren met schoolproblematiek, waarbij een geschikte woonoplossing preventief kan werken tegen schooluitval, dakloosheid of de noodzaak voor zwaardere zorg.
De beschikbare woonvormen – zoals kamertraining, kortdurend begeleid wonen, opstartplekken of crisisopvang jongeren – bieden korte, intensieve ondersteuningstrajecten met een pedagogisch ontwikkelaccent binnen een groeps- of individuele setting. Echter, de capaciteit van deze vormen is beperkt, vooral voor jongvolwassenen boven de 18 jaar. Daarnaast bieden sommige instellingen, zoals Reinaerde, geen kamertraining meer aan buiten de Wet langdurige zorg (Wlz) vanwege de financiële en organisatorische uitdagingen.

Tussenvormen van wonen bieden een oplossing voor jongeren die een overgangsfase nodig hebben naar zelfstandige woonruimte. Deze vormen van begeleid wonen bieden een zelfstandige woonomgeving met beperkte tot intensieve ambulante ondersteuning, waar jongeren kunnen werken aan hun zelfredzaamheid en woonvaardigheden. De doelstelling is om het aantal jongeren in dergelijke begeleide woonvormen zo beperkt mogelijk te houden, met het oog op het bevorderen van zelfstandigheid en het voorkomen van afhankelijkheid van langdurige zorg. De behoefte aan begeleid wonen voor jongeren/jongvolwassenen in de regio's varieert van zo'n 95 tot 165 benodigde plekken in gemeente Amersfoort.[11] In de gemeente Utrecht komt deze tussenvorm uit op ongeveer 135 benodigde plekken per jaar.[12]

[11] Landschapsschets Wonen en zorg (2022). Bandbreedte op basis van ambitiescenario (95 plekken kortdurend begeleid wonen en kamertraining) en alternatief scenario (165 plekken kortdurend begeleid wonen en kamertraining).

[12] Huisvesting kwetsbare jongeren en jongvolwassenen (2021)

# 8 Uitstroom Maatschappelijke Opvang

*Mensen die dakloos zijn of raken, kunnen een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang. Het gaat om mensen die om uiteenlopende redenen dakloos zijn geraakt. Vaak is er sprake van een opeenstapeling van (psychische) problemen, schulden en/of verslaving. Daarnaast is er een groeiende groep 'economische daklozen': mensen die na een scheiding of faillissement de huidige woning niet meer kunnen betalen, maar ook niet terecht kunnen op de huidige woningmarkt omdat de huren te hoog zijn.*

Maatschappelijke Opvang is per definitie tijdelijk: het is altijd de bedoeling dat mensen die hier verblijven, op enig moment weer zelfstandig gaan wonen. Mensen voor wie dit niet haalbaar blijkt, stromen soms door naar Beschermd Wonen of een tussenvorm.

## Totale uitstroom vanuit de Maatschappelijke Opvang

De verantwoordelijkheid voor het bieden van Maatschappelijke Opvang is belegd bij centrumgemeenten. In de provincie Utrecht vervullen de gemeenten Amersfoort en Utrecht deze taak. Beide gemeenten hebben cijfers beschikbaar om een inschatting te maken van het huidige aantal uitstromers (per gemeente).

- De gemeente Amersfoort heeft uitstroomcijfers aangeleverd per gemeente in de regio voor de jaren 2021 en 2022. We hebben de gemiddelde uitstroom berekend op basis van 2021 en 2022. Deze uitstroomcijfers per gemeente zijn echter een onderschatting, aangezien van 50% van de uitstromers (80 uitstromers) niet bekend is in welke gemeente zij uitstromen. Om een betere inschatting te maken van het aantal uitstromers per gemeente, hebben we de 80 uitstromers verdeeld over de gemeenten naar rato van inwonertal.
- De gemeente Utrecht heeft voor 2022 en 2023 het aantal beëindigde trajecten bij Stadsteam Back Up aangeleverd (respectievelijk 1.191 en 1.006; gemiddeld 1.100). Deze aantallen geven enig zicht op de omvang van de uitstroom in de regio U10. Het is niet bekend hoe deze aantallen verdeeld zijn over de regio.

Tabel 8.1: Inschatting totale jaarlijkse uitstroom provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

| | **Huidige uitstroom** |
|---|---|
| Regio Amersfoort | 165 |
| *Amersfoort* | *97* |
| *Baarn* | *7* |
| *Bunschoten* | *6* |
| *Eemnes* | *2* |
| *Leusden* | *8* |
| *Soest* | *12* |
| *Woudenberg* | *3* |
| *Overige gemeenten* | *29* |
| Regio U10 | 1.100 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **1.265** |

Bron: gemeente Amersfoort en gemeente Utrecht (2024)

Noot: geen gegevens bekend voor Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Omdat de Maatschappelijke Opvang vooral gevestigd is in de gemeenten Utrecht en Amersfoort, stromen veel mensen na een verblijf in de Maatschappelijke Opvang ook uit in deze gemeenten. In de regio's zijn al afspraken gemaakt om de uitstroom na Maatschappelijke Opvang evenrediger te verdelen. Daarom laten de tabellen hieronder zien hoe de jaarlijkse

uitstroom er per gemeente uit zou zien wanneer uitstromers meer evenredig verdeeld zijn over de gemeenten (naar rato van inwonertal).

Tabel 8.2: Inschatting totale uitstroom per gemeente regio Amersfoort, naar inwonertal

| Gemeente | Toekomstige uitstroom obv inwonertal |
|---|---|
| Amersfoort | 84 |
| Baarn | 13 |
| Bunschoten | 12 |
| Eemnes | 5 |
| Leusden | 16 |
| Soest | 25 |
| Woudenberg | 8 |
| **Regio Amersfoort** | **163** |

Bron: gemeente Amersfoort, bewerking Companen (2024)

Tabel 8.3: Inschatting totale uitstroom per gemeente regio U10, naar inwonertal

| Gemeente | Toekomstige uitstroom obv inwonertal |
|---|---|
| Bunnik | 18 |
| De Bilt | 49 |
| De Ronde Venen | 51 |
| Houten | 57 |
| IJsselstein | 37 |
| Lopik | 16 |
| Montfoort | 16 |
| Nieuwegein | 73 |
| Oudewater | 11 |
| Stichtse Vecht | 74 |
| Utrecht | 412 |
| Utrechtse Heuvelrug | 56 |
| Vijfheerenlanden | 67 |
| Wijk bij Duurstede | 27 |
| Woerden | 60 |
| Zeist | 75 |
| **Regio U10** | **1.100** |

Bron: gemeente Utrecht, bewerking Companen (2024)

## Uitstroom naar zelfstandige woonruimte

Zoals eerder genoemd kunnen niet alle uitstromers na een verblijf in de Maatschappelijke Opvang (direct) zelfstandig wonen. In het onderzoek 'Landsschapschets Wonen en Zorg (2022) voor de gemeente Amersfoort is aan zorgaanbieders Maatschappelijke Opvang gevraagd wat de uitstroomrichting is van uitstromers. Hieruit bleek dat bijna een derde (30%) uitstroomt naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). Aangezien de gemeente Utrecht geen zicht heeft op de uitstroomrichting, hanteren we dezelfde aanname van 30% uitstroom naar zelfstandige woonruimte.

Tabel 8.4: Inschatting huidige uitstroom naar zelfstandige woonruimte provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

| | Huidige uitstroom naar zelfstandige woonruimte |
|---|---|
| Regio Amersfoort | 50 |
| *Amersfoort* | *29* |
| *Baarn* | *2* |
| *Bunschoten* | *2* |
| *Eemnes* | *1* |
| *Leusden* | *2* |
| *Soest* | *3* |
| *Woudenberg* | *1* |
| *Overige gemeenten* | *9* |
| Regio U10 | 330 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **380** |

Bron: Companen (2024)

Noot: geen gegevens bekend voor Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Er zijn zo'n 380 uitstromers die jaarlijks behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte na een verblijf in de Maatschappelijke Opvang in de provincie Utrecht. De tabellen hieronder laten zien hoe de behoefte aan zelfstandige woonruimte er per gemeente uit zou zien wanneer uitstromers meer evenredig verdeeld zijn over de gemeenten (naar rato van inwonertal).

Tabel 8.5: Inschatting uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente naar inwonertal, regio Amersfoort

| Gemeente | Toekomstige uitstroom naar zelfstandige woonruimte obv inwonertal |
|---|---|
| Amersfoort | 25 |
| Baarn | 4 |
| Bunschoten | 4 |
| Eemnes | 2 |
| Leusden | 5 |
| Soest | 7 |
| Woudenberg | 2 |
| **Regio Amersfoort** | **49** |

Bron: Companen (2024)

Tabel 8.6: Inschatting uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente naar inwonertal, regio U10

| Gemeente | Toekomstige uitstroom naar zelfstandige woonruimte obv inwonertal |
|---|---|
| Bunnik | 5 |
| De Bilt | 15 |
| De Ronde Venen | 15 |
| Houten | 17 |
| IJsselstein | 11 |
| Lopik | 5 |
| Montfoort | 5 |
| Nieuwegein | 22 |
| Oudewater | 3 |
| Stichtse Vecht | 22 |
| Utrecht | 123 |
| Utrechtse Heuvelrug | 17 |
| Vijfheerenlanden | 20 |
| Wijk bij Duurstede | 8 |
| Woerden | 18 |
| Zeist | 22 |
| **Regio U10** | **330** |

Bron: Companen (2024)

## Uitstroom naar tussenvormen

Uit het onderzoek 'Landsschapschets Wonen en Zorg (2022) bleek dat zo'n 20% uitstroomt naar een tussenvorm, zoals langdurig begeleid wonen[13] of doorstroomwoningen[14]. Aangezien de gemeente Utrecht geen zicht heeft op de uitstroomrichting, hanteren we dezelfde aanname van 20% uitstroom naar een tussenvorm. De tabel hieronder laat zien dat in regio Amersfoort zo'n 35

[13] In de Regio Amersfoort gaat dit om plekken met begeleiding van ex dak- en thuislozen die instromen vanuit de dag- en nachtopvang met multiproblematiek.

[14] Dit gaat om doorstroomwoningen voor mensen die uitstromen vanuit de dag- en nachtopvang met een lichte begeleidingsvraag.

uitstromers en in regio U10 220 uitstromers een beroep doen op een tussenvorm. Hoe dit verdeeld is over de gemeenten is te vinden in de fact sheets.

Tabel 8.7: Inschatting huidige uitstroom naar tussenvorm provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

| | **Huidige uitstroom naar tussenvorm** |
|---|---|
| Regio Amersfoort | 35 |
| Regio U10 | 220 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **355** |

Bron: Companen (2024)

Noot: geen gegevens bekend voor Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Naast uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang, zijn er ook (dreigend) dak- en thuislozen die een beroep kunnen doen op een tussenvorm. Zoals kortdurend begeleid wonen en crisisopvang gezinnen in Regio Amersfoort: een tussenvorm voor gezinnen die geen woning (meer) hebben, maar wel hulpvragen hebben en openstaan voor begeleiding. In regio Amersfoort gaat dit om 18 plekken.

# 9 Uitstroom Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

*Slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel kunnen in Nederland op verschillende plekken hulp vragen. Vaak is ambulante hulp voldoende, maar soms is de situatie te onveilig dat iemand (tijdelijk) niet thuis kan blijven. Vrouwen kunnen dan terecht in de vrouwenopvang.*

Tabel 9.1: Aantal plekken vrouwenopvang en jaarlijkse uitstroom

| Regio | Zorgaanbieder | Aantal plekken | Jaarlijkse behoefte aan uitstroomwoning |
|---|---|---|---|
| Regio Amersfoort | Kwintes | 17 | 17 |
| Regio U10 | Moviera | 30 | 50 |
| **Totaal provincie Utrecht** | | **47** | **67** |

Bron: Regio U10 = informatie ontvangen van Moviera (2024); Regio Amersfoort = Landschapsschets Wonen en Zorg (2022)
Noot: geen gegevens bekend voor regio Foodvalley

In de provincie Utrecht zijn 47 plekken langdurende vrouwenopvang: 17 plekken in regio Amersfoort en 30 plekken in regio U10. Het merendeel van de cliënten komt uit de eigen regio, maar ook een deel van elders. Soms is de situatie namelijk zo onveilig dat vrouwen niet in de eigen gemeente of regio kunnen verblijven, dan hebben zij recht op hulp en opvang in een andere regio ('bovenregionale plaatsing'). De regio's Amersfoort en U10 vangen dus ook een aantal cliënten op van buiten de regio. Andersom geldt dit net zo: andere regio's vangen cliënten op uit Amersfoort en U10.

Jaarlijks verblijven op de 47 plekken langdurende vrouwenopvang zo'n 67 vrouwen met kinderen voor wie urgentie wordt aangevraagd. In de regio U10 bestaat de contingent afspraak dat er jaarlijks 50 woningen zijn voor uitstromers uit de vrouwenopvang. Moviera geeft aan dat de opvang constant vol zit en dat deze woningen ook echt nodig waren de afgelopen jaren – en dus ook nodig zijn in de komende jaren. In de regio Amersfoort is er behoefte aan zo'n 17 uitstroomwoningen per jaar. In totaal komt dit uit op een jaarlijkse behoefte aan 67 uitstroomwoningen in de provincie Utrecht.
Naast deze uitstroom naar zelfstandige woonruimte, biedt regio Amersfoort ook de tussenvorm begeleid wonen jonge moeders aan: dit gaat om 10 plekken waarbij jonge moeders tot 23 jaar begeleiding en woonruimte ontvangen – als tussenstap voor de uitstroom naar een zelfstandige woonplek.

## Woonwensen

### *Woning*

Wat betreft type uitstroomwoning kan het grootste deel van de uitstromende vrouwen en kinderen uit de voeten met een 1 á 2 kamerwoning. Een paar keer per jaar gaat het om een groot gezin en dan is er behoefte aan een grotere uitstroomwoning. Uitstromers doen vooral een beroep op het goedkope aanbod in de sociale huur (onder de eerste aftoppingsgrens).

### *Ondersteuning*

Na uitstroom uit de vrouwenopvang krijgen vrouwen maximaal 2 jaar ambulante ondersteuning. Deze ondersteuning loopt uiteen: het leren van de Nederlandse taal of vaardigheden, sociale en emotionele steun bieden, ondersteunen op weg naar zelfredzaamheid, helpen bij het aangaan van (nieuwe) sociale contacten, etc.

# 10 Uitstroom detentie en forensische zorg

*Een verblijf in een penitentiaire inrichting is een ingrijpende gebeurtenis. Deze tijdelijke onttrekking aan de samenleving kan ervoor zorgen dat mensen hun huis kwijtraken. Personen die langer dan drie maanden in detentie hebben gezeten, kunnen bij uitstroom een beroep doen op urgentie voor een sociale huurwoning.*

## Detentie

In de voorgenomen wet *Versterking regie op de volkshuisvesting* worden gedetineerden bij een detentie van 3 maanden of langer als urgent beschouwd. Om de jaarlijkse omvang van de groep uitstromers die langer dan drie maanden in detentie hebben gezeten te schatten, is gebruik gemaakt van data van de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). Alleen voor gemeenten met meer dan 20 uitstromers is de detentieduur per gedetineerde bekend van 2017 tot en met 2021. Voor deze gemeenten hebben we het gemiddeld aantal uitstromers met een detentieduur van 3 maanden of langer berekend over de periode 2017-2021.

Voor de provincie Utrecht komt deze berekening uit op jaarlijks zo'n 335 uitstromers met een detentieduur van langer dan drie maanden (tabel 10.1). Het werkelijke aantal zal iets hoger liggen, ervan uitgaande dat in gemeenten met minder dan 20 uitstromers ook enkele uitstromers langer dan 3 maanden in detentie hebben gezeten.

Tabel 10.1: Inschatting jaarlijks aantal uitstromers met een detentieduur van 3 maanden of langer en uitstromers naar zelfstandige woonruimte (afgerond op 5-tal)

| | **Gemiddeld aantal uitstromers met detentieduur van 3+ maanden** | **Inschatting behoefte aan zelfstandige woonruimte** |
|---|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld) | 55 / 60 | 11 tot 20 / 12 tot 22 |
| *Amersfoort* | *39* | *8 tot 14* |
| *Baarn* | *8* | *2 tot 3* |
| *Soest* | *7* | *1 tot 3* |
| *Barneveld* | *6* | *1 tot 2* |
| Regio U10 | 265 | 52 tot 90 |
| *De Bilt* | *6* | *1 tot 2* |
| *De Ronde Venen* | *8* | *2 tot 3* |
| *Houten* | *4* | *1* |
| *IJsselstein* | *7* | *1 tot 2* |
| *Nieuwegein* | *21* | *4 tot 7* |
| *Stichtse Vecht* | *11* | *2 tot 4* |
| *Utrecht* | *163* | *33 tot 57* |
| *Utrechtse Heuvelrug* | *7* | *1 tot 2* |
| *Vijfheerenlanden* | *9* | *2 tot 3* |
| *Woerden* | *7* | *1 tot 2* |
| *Zeist* | *20* | *4 tot 7* |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 15 | 3 tot 5 |
| *Veenendaal* | *15* | 3 tot 5 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **335** | **65 tot 115** |

Bron: DJI uitstroomcijfers (2017-2021)

Noot: Alleen voor gemeenten met meer dan 20 uitstromers is bekend hoeveel gedetineerden een detentieduur van 3+maanden hebben.

Deze 335 uitstromers kunnen een beroep doen op urgentie voor een sociale huurwoning. In de praktijk zal slechts een deel hiervan gebruik maken, omdat uitstromers ook kunnen terugkeren naar hun eigen woning of intrekken bij een naaste, of uitstromen naar een MOBW (Maatschappelijke Opvang; Beschermd Wonen) voorziening. Welk deel van de 335 uitstromers daadwerkelijk een beroep doet op urgentie is onbekend. Landelijk stroomt zo'n 20% tot 35% uit naar een zelfstandige sociale huurwoning. Wanneer we deze percentages ook hanteren voor provincie Utrecht, komen we tot de inschatting dat zo'n 65 tot 115 uitstromers die een beroep doen op een zelfstandige sociale huurwoning.

In de fact sheets is het gemiddelde (27,5%) gehanteerd om een inschatting te maken van het aantal ex-gedetineerden dat jaarlijks een beroep zal doen op een sociale huurwoning.

## Forensische zorg

Personen die uitstromen uit forensische zorg stromen veelal uit naar forensisch beschermd wonen, en soms direct naar reguliere huisvesting. Forensisch beschermd wonen is een verblijfsvoorziening met persoonlijke zorg en ondersteunende begeleiding in een beschermde woonomgeving. Wanneer cliënten (direct of vanuit forensisch beschermd wonen) uitstromen naar reguliere huisvesting, is de mogelijkheid tot het ontvangen van ambulante begeleiding belangrijk. Er zijn geen feitelijke cijfers beschikbaar van het aantal uitstromers uit forensisch beschermd wonen en forensische zorg dat een beroep doet op een zelfstandige sociale huurwoning in provincie Utrecht. Landelijk zijn er jaarlijks zo'n 500 mensen uit forensisch beschermd wonen en 500 mensen uit forensische zorg die uitstromen naar reguliere huisvesting. Om een inschatting te maken van de uitstroom in de provincie Utrecht, verdelen we deze landelijke aantallen naar inwonertal in de gemeenten in de provincie. Deze inschatting komt neer op zo'n 80 uitstromers in de provincie.

Tabel 10.2: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte onder uitstromers forensisch beschermd wonen en forensische zorg

| | **Inschatting behoefte aan zelfstandige woonruimte** |
|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld en Nijkerk) | 18/24 |
| *Amersfoort* | *9* |
| *Baarn* | *1* |
| *Bunschoten* | *1* |
| *Eemnes* | *1* |
| *Leusden* | *2* |
| *Soest* | *3* |
| *Woudenberg* | *1* |
| *Nijkerk* | *3* |
| *Barneveld* | *3* |
| Regio U10 | 55 |
| *Bunnik* | *1* |
| *De Bilt* | *2* |
| *De Ronde Venen* | *3* |
| *Houten* | *3* |
| *IJsselstein* | *2* |
| *Lopik* | *1* |
| *Montfoort* | *1* |
| *Nieuwegein* | *4* |
| *Oudewater* | *1* |
| *Stichtse Vecht* | *4* |
| *Utrecht* | *21* |
| *Utrechtse Heuvelrug* | *3* |
| *Vijfheerenlanden* | *3* |
| *Wijk bij Duurstede* | *1* |
| *Woerden* | *3* |
| *Zeist* | *4* |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 5 |

| | |
|---|---|
| *Renswoude* | *0* |
| *Rhenen* | *1* |
| *Veenendaal* | *4* |
| **Totaal provincie Utrecht** | **78** |

## Woonwensen

### *Woning*

Voor mensen die uit langdurige detentie of forensische zorg komen en naar een zelfstandige woonsituatie gaan, is doorgaans op zeer korte termijn een reguliere sociale woonruimte nodig. De meest passende woonvorm is een (klein) appartement of gezinswoning tot de aftoppingsgrens. Stabiele huisvesting is een belangrijke voorwaarde om recidive te voorkomen.

# 11 Zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen

*In de voorgaande hoofdstukken is de huidige (en toekomstige) behoefte aan zelfstandige woonruimte na een verblijf in Beschermd Wonen, Jeugdzorg, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, detentie en forensische zorg in beeld gebracht. In deze paragraaf brengen wij deze aantallen bij elkaar om tot een totaalbeeld van de behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen te komen.*

## Behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers

Momenteel zijn er in de provincie naar schatting zo'n 1.020 uitstromers van instellingen die zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met ambulante begeleiding. In regio Amersfoort zijn dit er 210 en in regio U10 775. Richting de toekomst zal het aantal uitstromers in de provincie ongeveer liggen tussen de 965 en 1.045, afhankelijk van de mate waarin wordt ingezet op een verdere ombouw van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis.

De cijfers in de tabel wijken af van de bestaande contingent-afspraken. Hier zijn een aantal verklaringen voor:

- De aanpak in de woonzorgbehoefteanalyse is vraag gestuurd: er wordt gekeken naar het huidige zorggebruik en daarmee de huidige behoefte aan contingentwoningen. Dit is niet hetzelfde als het kijken naar de afspraken die zijn gemaakt over het aanbod aan contingentwoningen (aanbod gestuurd).
- Living Lab Eerst een Thuis
  Vanaf 2020 hebben de U16-gemeenten de Wonen Eerst-methodiek toegepast binnen het project Living Lab Eerst een Thuis. Dit houdt in dat dakloze mensen niet (langer) hoeven te verblijven in de maatschappelijke opvang, maar direct een eigen duurzame en stabiele zelfstandige woonplek krijgen in een gemeente binnen de regio, waar zij de begeleiding krijgen die zij nodig hebben. Hierover zijn met zorgaanbieders en woningcorporaties afspraken gemaakt en de afgelopen jaren meer dan 250 woonplekken gerealiseerd binnen de bestaande contingentafspraken. Er is meer vraag naar Eerst een Thuis-woonplekken dan er woonplekken beschikbaar zijn. Hoeveel mensen jaarlijks instromen in een Eerst een Thuis-woonplek wordt dus bepaald door het aanbod in dat jaar. In 2023 zijn er in totaal 67 cliënten ingestroomd. In feite behoort verreweg het grootste deel van de MOBW-groep tot de doelgroep van Eerst een Thuis, ongeacht de begeleidingsbehoefte. De instroomcijfers in Eerst een Thuis-woningen in eerdere perioden geven daarom geen inzicht in de totale toekomstige woonbehoeften van de MOBW-groep. Ondanks uitvragen bij verschillende partijen (Beter Wonen, Tussenvoorziening, Het Vierde Huis en gemeente Utrecht) is het niet gelukt om in beeld te brengen wat de jaarlijkse behoefte is aan instroomwoningen. Daarom hebben we hier geen cijfers van kunnen opnemen in onderstaande tabel. In de trendprognose – waarin nog sterker wordt ingezet op Beschermd Thuis – verwachten we dat de extra behoefte aan instroomwoningen nog hoger is.

Tabel 11.1: Inschatting huidige en toekomstige behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen, provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

| Doelgroep | Regio Amersfoort [15] | Regio U10 | Renswoude, Rhenen, Veenendaal | Totaal provincie Utrecht |
|---|---|---|---|---|
| Uitstroom Beschermd Wonen | 60 (50 tot 65) | 160 (115 tot 180) | 10 | **230 (175 tot 255)** |
| Uitstroom Jeugdzorg met verblijf | 50 | 105 | 15 | **170** |
| Uitstroom Maatschappelijke opvang | 50 | 330 | - | **380** |
| Uitstroom Vrouwenopvang | 17 | 50 | - | **67** |
| Uitstroom detentie[16] | 15 | 75 | 5 | **95** |
| Uitstroom forensisch beschermd wonen en forensische zorg | 18 | 55 | 5 | **78** |
| **Totaal uitstroomwoningen** | **210 (200 tot 215)** | **775 (730 tot 795)** | **35** | **1.020 (965 tot 1.045)** |

Bron: Woonzorgweter Companen. Noot: bij Beschermd Wonen staat tussen haakjes de toekomstige uitstroom op basis van de basisprognose (255) en de trendprognose (175).

## Woonwensen

### *Woning*

In de werksessies werd benoemd dat uitstromers behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte van zo'n 45 m$^2$, maar dat er een groot tekort aan zulke woonruimte is in beide regio's. Daarnaast ervaarden de aanwezigen ook een tekort aan "tussenvormen" als opstap naar zelfstandig wonen. Voorbeelden hiervan zijn kortdurend begeleid wonen (in deze voorzieningen hebben bewoners meestal eigen voorzieningen en is er vaak een gezamenlijke ruimte aanwezig; extramurale woonvorm waar bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de woonlasten van hun studio/appartement), langdurig begeleid wonen (Vinger aan de Pols) of Kamertraining (jongeren verblijven in een speciale woongroep of een eigen kamer waar ze praktische vaardigheden leren).

## Woningaanbod voor uitstromers

Uitstromers van instellingen doen een beroep op vrijkomende sociale huurwoningen. Over het algemeen zijn zij aangewezen op de betaalbare voorraad[17] (onder de eerste aftoppingsgrens: € 633,25 in 2022). Het is daarom relevant om te kijken hoeveel betaalbare woningen er op jaarbasis beschikbaar komen (muteren) in iedere gemeente.

In 2022 kwamen er in de provincie 1.015 woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46 in 2022) vrij en 6.090 woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. In totaal zijn dit 7.105 woningen.

Tabel 11.2: Aantal vrijkomende sociale huurwoningen naar huurprijsklasse, 2022

| | < € 442,46 | € 442,46 tot € 633,25 | Totaal |
|---|---|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk) | 97/151 | 1.057/1.246 | **1.154/1.397** |
| Regio U10 | 824 | 4.363 | **5.187** |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 94 | 670 | **764** |
| **Provincie Utrecht** | **1.015** | **6.090** | **7.105** |

Bron: Regio Amersfoort = Jaartabellen Eemvallei (2022); Regio U10 = RWU Regionale corporatiemonitor 2023; Regio Foodvalley = inventarisatie bij Veenvesters, Rhenam Wonen en Woningbedrijf Renswoude.
Noot: geen gegevens bekend voor Barneveld.

[15] Exclusief Barneveld en Nijkerk.

[16] We zijn uitgegaan van de gemiddelde uitstroom van 27,5% uitstroom naar zelfstandige woonruimte.

[17] Uitstromers tot 23 jaar doen met name een beroep op woonruimte onder de kwaliteitskortingsgrens (< € 442,46).

Eerder zagen we dat er momenteel in de provincie zo'n 1.020 uitstromers van instellingen zijn die behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte. Bij een gelijkblijvend aantal vrijkomende corporatiewoningen per jaar, betekent dit dat ongeveer 14% van deze woningen nodig zijn om de uitstromers uit instellingen te huisvesten. In de regio Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk) ligt dit op 18% (210 / 1.154) en in regio U10 (775 / 5.187) op 15%.

Tabel 11.3: Aantal vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente, 2022

| Gemeente | < € 442,46 | € 442,46 tot € 633,25 | Totaal |
|---|---|---|---|
| Amersfoort | 37 | 564 | 601 |
| Baarn | 17 | 105 | 122 |
| Bunschoten | 1 | 53 | 54 |
| Eemnes | 0 | 34 | 34 |
| Leusden | 22 | 86 | 108 |
| Soest | 19 | 166 | 185 |
| Woudenberg | 1 | 49 | 50 |
| Nijkerk | 54 | 189 | 243 |
| Bunnik | 1 | 89 | 90 |
| De Bilt | 15 | 208 | 223 |
| De Ronden Venen | 24 | 229 | 253 |
| Houten | 40 | 275 | 315 |
| Ijsselstein | 19 | 118 | 137 |
| Lopik | 1 | 26 | 27 |
| Montfoort | 1 | 37 | 38 |
| Nieuwegein | 14 | 329 | 343 |
| Oudewater | 11 | 45 | 56 |
| Stichtse Vecht | 21 | 191 | 212 |
| Utrecht | 469 | 1862 | 2331 |
| Utrechtse Heuvelrug | 16 | 147 | 163 |
| Vijfheerenlanden | 11 | 117 | 128 |
| Wijk bij Duurstede | 10 | 85 | 95 |
| Woerden | 45 | 189 | 234 |
| Zeist | 126 | 416 | 542 |
| Renswoude | 0 | 0 | 0 |
| Rhenen | 13 | 141 | 154 |
| Veenendaal | 81 | 529 | 610 |

# 12 Mantelzorgers- en ontvangers

*Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. Dit kan verzorging zijn of hulp bij dagelijkse activiteiten. Onder verhuizende mantelzorgers- of ontvangers worden personen verstaan die vanwege mantelzorg moeten verhuizen, zodat de mantelzorger en mantelzorgontvanger dichter bij elkaar wonen.*

Tabel 12.1: Toewijzingen urgentie Mantelzorg (2020 – 2023)

| **Regio** | **2020** | **2021** | **2022** |
|---|---|---|---|
| Amersfoort | 5 | 3 | 4 |
| U10 | 17 | 16 | 13 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **22** | **19** | **17** |

Bron: Regio Amersfoort = SWEV (2024); Regio U10 = RWU (2024)
Noot: geen gegevens bekend voor Renswoude, Rhenen en Veenendaal

De afgelopen jaren waren er jaarlijks rond de 20 toewijzingen voor urgentie Mantelzorg in de provincie Utrecht: zo'n 5 in regio Amersfoort en 15 in regio U10. Hierbij moeten twee kanttekeningen worden gemaakt:

- De uitvoering van de lokale urgentieregeling kan per gemeente verschillen en daarmee ook de registratie. Als er geen urgentie Mantelzorg geregistreerd wordt is deze ook niet meegenomen in bovenstaande cijfers. Mantelzorg Utrecht krijgt dagelijks telefonisch of per mail vragen van mantelzorgers of via buurtteammedewerkers. Waaronder de vraag over urgentie voor een woningtoewijzing. Mantelzorg Utrecht schat in dat vragen voor urgentie in het afgelopen jaar zo'n 20 keer zijn binnengekomen. Dit komt overeen met de toewijzingen die in bovenstaande tabel staan. Aan Mantelzorg Utrecht wordt dan gevraagd om een Verklaring van Inschrijving te verzorgen, met een korte opgave van reden en de duur van deze inschrijving.
- Het is niet bekend of het aantal toewijzingen urgentie Mantelzorg een goed beeld geeft van de werkelijke aantallen mantelzorgers- of ontvangers die willen verhuizen vanwege mantelzorg. Wel weten we dat er de komende jaren een groter beroep wordt gedaan op mantelzorgers, door financiële en personele tekorten in de zorg. Als het aantal mantelzorgers de komende jaren stijgt, kan dit ook leiden tot een hoger aantal urgentieaanvragen.

## Woonwensen

### *Woning*

Bij de aanvraag voor een sociale huurwoning, is in het geval van de mantelzorgontvanger een reguliere woning in de vorm van een appartement vaak geschikt. In het geval van een mantelzorgverlener kan dit ook een gezinswoning zijn.

# 13 Uitstappende sekswerkers

*Bij uitstappende sekswerkers gaat het om mensen die voormalig als sekswerker hebben gewerkt en daarmee gestopt zijn, waarbij uitstroom plaatsvindt via uitstapprogramma's die vallen onder de DUUP regeling (Decentralisatie-uitkering Uitstapprogramma's voor Prostituees).*

Landelijk gezien stromen er jaarlijks ongeveer 650 sekswerkers in bij een uitstapprogramma. Bijna de helft van de jaarlijkse instroom stapt ook daadwerkelijk uit met behulp van een uitstapprogramma. Er stromen dus gemiddeld 300 sekswerkers per jaar uit (Regioplan & Cebeon, 2019). Dit betekent dat er jaarlijks gemiddeld 300 woningen nodig zijn om in de behoefte te voorzien.

Het is niet bekend hoe deze landelijke uitstroom zich verdeelt over provincies of regio's. Daarom is niet te kwantificeren hoeveel uitstappende sekswerkers de provincie Utrecht en de regio's Amersfoort en U10 jaarlijks tellen.

## Woonwensen

In de provincie Utrecht biedt Belle Hulpverlening hulp en ondersteuning aan slachtoffers van mensenhandel en mensen die werken of hebben gewerkt in de seksindustrie of die willen stoppen met dit werk. Op basis van informatie van Belle Hulpverlening en (landelijke/lokale) onderzoeken is duiding te geven aan de kwalitatieve woon- en ondersteuningsbehoefte van uitstappende sekswerkers.

### *Woning*

Personen die als sekswerker uitstappen, hebben behoefte aan een woning zodat zij in een nieuwe omgeving kunnen uitstromen naar een andere levensstijl. Dit kunnen reguliere woningen zijn in de vorm van studio's of appartementen, en in geval van ouderschap is een gezinswoning wenselijk. Onderzoek naar belemmerende factoren bij uitstappen uit sekswerk toont aan dat financieel rondkomen en het niet kunnen vinden van betaalbare huisvesting een grote belemmering vormen in het uitstroomproces (Regioplan, 2017).

### *Zorg en ondersteuning*

In 2021 is de tippelzone 'de Baan' in Utrecht gesloten. De gemeente Utrecht heeft onderzoek laten uitvoeren om meer inzicht te krijgen in hoe het de sekswerkers op de tippelzone in de periode voor en na de sluiting vergaat (Wanneer je Baan er niet meer is, 2022). Zo kan de gemeente de hulpverlening en de aansluiting ervan op de behoeften van sekswerkers waar nodig verbeteren.

Uit dit onderzoek blijkt dat de ondersteuningsbehoefte bij uitstappende sekswerkers gevarieerd is. De hulp waar zij sinds de sluiting gebruik van maken varieert van psychische hulp en ondersteuning bij het zoeken naar werk, tot af en toe een praatje maken. Daarnaast bleken er ook nog onvervulde hulpbehoeften te zijn na de sluiting. Dit zijn enerzijds emotionele en psychische behoeften, zoals de mogelijkheid om met iemand (al dan niet een professional) te praten. En anderzijds praktische behoeften, zoals hulp bij het vinden van de weg op de arbeidsmarkt. Volgens sommige sekswerkers sluit het aanbod niet goed aan. Ze willen bijvoorbeeld het liefst zo snel mogelijk werken en zien er tegenop dat ze vaak eerst een (taal)cursus moeten doen.

# 14 Statushouders

*Statushouders zijn vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen, op grond waarvan ze in Nederland mogen blijven. Gemeenten in Nederland zijn verplicht om vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen passende woonruimte te bieden. Deze mensen worden door het COA gekoppeld aan gemeenten. Daarna is het de taak aan de gemeente om te zorgen voor een woning.*

## Taakstelling: historie en prognose

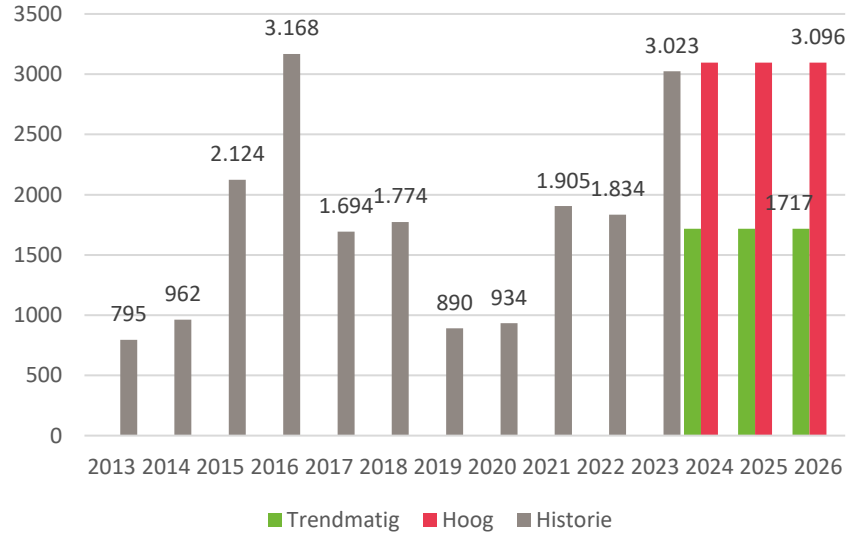
De minister van Justitie en Veiligheid maakt elk half jaar bekend hoeveel statushouders er in Nederland moeten worden gehuisvest. Het totaal aantal te huisvesten statushouders wordt naar rato van het aantal inwoners in de gemeenten over de gemeenten verdeeld; dit levert een 'taakstelling' per gemeente op.

De taakstelling voor statushouders fluctueert sterk, afhankelijk van het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt en een verblijfsvergunning krijgt. Dit is ook te zien in de terugblik in Figuur 14.1, waarin de taakstelling van de hele provincie vanaf 2013 tot en met 2023 is weergegeven. Voor de toekomstige verwachte taakstelling hebben we twee scenario's uitgewerkt die zijn besproken tijdens de werksessies:

- Het trendmatige scenario gaat uit van een taakstelling die gelijk is aan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar per gemeente.
- Het hoge scenario gaat per gemeente uit van een gemiddelde taakstelling die gelijk staat aan die in de hoogste 2 jaren sinds 2013.

In deze prognoses is de achterstand in huisvesting op 1 januari 2024 niet meegenomen en bedraagt voor de gehele provincie 573 statushouders. De aanwezigen tijdens de werksessies achtten het hoge scenario het meest realistisch voor de toekomst.

Figuur 14.1: Terugblik en prognose taakstelling statushouders provincie Utrecht




Bron: Overzicht huisvesting vergunninghouders 01-03-2024, bewerking Companen

Belangrijk om te vermelden is dat de huisvestingsopgave van statushouders richting de toekomst toe lastig te schatten is, omdat het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt afhankelijk is van veel factoren.

## Woningbehoefte

Om te bepalen hoeveel woningen er nodig zijn voor het huisvesten van statushouders, werken we – op verzoek van de aanwezigen tijdens de werksessies – met een gemiddelde huishoudensgrootte van 1 tot 2 personen. De tabellen hieronder laten de woningbehoefte zien op het niveau van de provincie en beide regio's.

Tabel 14.1: Woningbehoefte statushouders provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

| Woningbehoefte per jaar | Huishoudensgrootte 2 | Huishoudensgrootte 1 |
|---|---|---|
| Trendmatig scenario | 860 | 1.715 |
| Hoog scenario | 1.550 | 3.095 |

Bron: Companen, 2024

Noot: Woningbehoefte is inclusief gemeente Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Tabel 14.2: Woningbehoefte statushouders regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk; afgerond op 5-tal)

| Woningbehoefte per jaar | Huishoudensgrootte 2 | Huishoudensgrootte 1 |
|---|---|---|
| Trendmatig scenario | 195 | 385 |
| Hoog scenario | 355 | 715 |

Bron: Companen, 2024

Tabel 14.3: Woningbehoefte statushouders regio Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk; afgerond op 5-tal)

| Woningbehoefte per jaar | Huishoudensgrootte 2 | Huishoudensgrootte 1 |
|---|---|---|
| Trendmatig scenario | 265 | 530 |
| Hoog scenario | 490 | 980 |

Bron: Companen, 2024

Tabel 14.4: Woningbehoefte statushouders regio U10 (afgerond op 5-tal)

| Woningbehoefte per jaar | Huishoudensgrootte 2 | Huishoudensgrootte 1 |
|---|---|---|
| Trendmatig scenario | 615 | 1.225 |
| Hoog scenario | 1.105 | 2.205 |

Bron: Companen, 2024

Wanneer we uitgaan van het meest realistische scenario – scenario hoog – is de jaarlijkse woningbehoefte voor de provincie zo'n 1.550 tot 3.095. Voor regio Amersfoort gaat het om 355 tot 715 woningen exclusief Barneveld en Nijkerk (490 tot 980 inclusief Nijkerk en Barneveld) en voor regio U10 om 1.105 tot 2.205 woningen.

## Woonwensen

### *Woning*

Wat betreft de woonruimte om statushouders te huisvesten doen gemeenten vaak een beroep op de reguliere woningen in de sociale huurvoorraad. Maar het kan ook gaan om flexwoningen of gedeelde woningen. Om statushouders een geschikte reguliere woning aan te kunnen bieden, is het belangrijk dat de aangeboden woning past bij de gezinsgrootte.

### *Ondersteuning*

Er is vaak behoefte aan maatschappelijke begeleiding om een succesvolle integratie te bevorderen.

## Uitstroom alleenstaande minderjarige vreemdelingen

Een deel van de jongeren in jeugdzorg met verblijf bestaat uit alleenstaande minderjarige vreemdelingen. In onderstaande tabel is de taakstelling voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen op 1 juli 2024 per gemeente te zien. De verwachting is dat het aandeel minderjarige vreemdelingen in jeugdzorg met verblijf de komende jaren gaat toenemen.[18]

Wanneer alleenstaande minderjarige vreemdelingen uitstromen, zijn zij in de fact sheet opgenomen als onderdeel van de uitstroom uit de jeugdhulp met

[18] Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND). (2023). Migratieradar najaar 2023. https://ind.nl/nl/documenten/11-2023/migratieradar-najaar-2023.pdf

verblijf. Landelijk is 59% van de AMV'ers in de leeftijdscategorie 16-18 jaar.[19] Om een inschatting te maken van de jaarlijkse uitstroom (18+), delen we de leeftijdscategorie 16-18 jaar door drie.

Tabel 14.5: Taakstelling voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen per gemeente

| Gemeente | Taakstelling AMV | 16-18 jaar | Uitstroom |
|---|---|---|---|
| Amersfoort | 35 | 7 | 4 |
| Baarn | 6 | 1 | 1 |
| Bunschoten | 5 | 1 | 1 |
| Eemnes | 0 | 0 | 0 |
| Leusden | 7 | 1 | 1 |
| Soest | 11 | 2 | 1 |
| Woudenberg | 4 | 1 | 0 |
| Barneveld | 14 | 3 | 1 |
| Nijkerk | 10 | 2 | 1 |
| **Totaal Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld en Nijkerk** | **68/92** | **13/18** | **7/9** |
| Bunnik | 4 | 1 | 0 |
| De Bilt | 10 | 2 | 1 |
| De Ronden Venen | 10 | 2 | 1 |
| Houten | 11 | 2 | 1 |
| Ijsselstein | 8 | 2 | 1 |
| Lopik | 4 | 1 | 0 |
| Montfoort | 0 | 0 | 0 |
| Nieuwegein | 15 | 3 | 1 |
| Oudewater | 0 | 0 | 0 |
| Stichtse Vecht | 15 | 3 | 1 |
| Utrecht | 79 | 16 | 7 |
| Utrechtse Heuvelrug | 11 | 2 | 1 |
| Vijfheerenlanden | 13 | 3 | 1 |
| Wijk bij Duurstede | 6 | 1 | 1 |
| Woerden | 12 | 2 | 1 |
| Zeist | 15 | 3 | 1 |
| **Totaal Regio U10** | **213** | **42** | **19** |
| Renswoude | 0 | 0 | 0 |
| Rhenen | 5 | 1 | 1 |
| Veenendaal | 15 | 3 | 2 |
| **Provincie Utrecht** | **301** | **59** | **28** |

Bron: Notitie "Bijlage Opgave AMV Nidos" (peildatum 01 juli 2024).

[19] Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024). Alleenstaande minderjarige vreemdeling; nationaliteit, geslacht en leeftijd [82045NED]. Geraadpleegd van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82045NED/table

# 15 Overige aandachtsgroepen

*Arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners zijn door het Rijk als aandachtsgroep benoemd, maar zij behoren niet tot de verplichte urgentiecategorieën.*

## 15.1 Arbeidsmigranten

Voor de provincie Utrecht is in 2021 onderzoek gedaan naar arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten[20]. Dit onderzoek heeft zich gericht op de volgende vragen:

- Wat is het aantal arbeidsmigranten nu en in de toekomst (prognose 2030) en wat zijn enkele kernkenmerken (zoals herkomst, bedrijfssector) van deze arbeidsmigranten binnen de verschillende gemeenten in de provincie Utrecht?
- Wat betekent de toename van het aantal arbeidsmigranten voor de huisvestingsopgave (kwantitatief en kwalitatief) voor arbeidsmigranten in gemeenten en regio's in de provincie Utrecht? En, welke effecten heeft dit voor de lokale woningmarkt? Welke huisvestingsvraag is er per groep arbeidsmigranten (gekarakteriseerd naar short-, mid- en longstay en naar sector)?

### Achtergrond

Een arbeidsmigrant is een persoon in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie. Daarnaast geldt dat deze persoon niet de Nederlandse nationaliteit heeft. Internationale kenniswerkers – waarvoor een minimale looneis wordt gesteld (zie tabel 1.1 in het rapport Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten) – behoren niet tot de arbeidsmigranten.

Arbeidsmigranten zijn onmisbaar voor veel Utrechtse bedrijven. Uit het onderzoek blijkt dat er in 2019 in de provincie 32.510 arbeidsmigranten werkten (tabel 15.1). Regio U10 kent de meeste werkzame arbeidsmigranten (23.765), maar ook in de regio Amersfoort (4.735) en Renswoude, Rhenen en Veenendaal (4.010) zijn arbeidsmigranten een belangrijke factor in de economie. Arbeidsmigranten vervullen zo'n 4,3% van het totaal aantal banen in de provincie. Per gemeente verschilt dit aandeel aanzienlijk: van zo'n 1,4% (Utrechtse Heuvelrug) tot 95,5% (Renswoude). In Renswoude, Rhenen en Veendaal wordt 10% van het totaal aantal banen vervuld door arbeidsmigranten, in regio's Amersfoort en U10 ligt dit lager: respectievelijk 3% en 4%.

Tabel 15.1: Aantal arbeidsmigranten naar werkgemeente (2019)

| Gemeente | Aantal werkzame arbeidsmigranten | Aandeel tov totaal aantal banen |
|---|---|---|
| Amersfoort | 2.695 | 3,0% |
| Baarn | 345 | 2,9% |
| Bunschoten | 825 | 6,7% |
| Eemnes | 75 | 2,8% |
| Leusden | 310 | 2,3% |
| Soest | 415 | 2,5% |
| Woudenberg | 70 | 1,6% |
| **Regio Amersfoort** | **4.735** | **3,0%** |
| Bunnik | 220 | 2,4% |
| De Bilt | 895 | 5,1% |

[20] Zie voor het rapport: Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten

| | | |
|---|---|---|
| De Ronden Venen | 770 | 5,3% |
| Houten | 3.325 | 14,3% |
| Ijsselstein | 765 | 7,3% |
| Lopik | 110 | 2,6% |
| Montfoort | 175 | 3,4% |
| Nieuwegein | 1.580 | 3,6% |
| Oudewater | 225 | 7,0% |
| Stichtse Vecht | 710 | 3,6% |
| Utrecht | 11.340 | 3,8% |
| Utrechtse Heuvelrug | 275 | 1,4% |
| Vijfheerenlanden | 1.620 | 6,5% |
| Wijk bij Duurstede | 310 | 5,2% |
| Woerden | 830 | 3,2% |
| Zeist | 615 | 1,8% |
| **Regio U10** | **23.765** | **4,0%** |
| Renswoude | 3.055 | 95,5% |
| Rhenen | 110 | 1,9% |
| Veenendaal | 845 | 2,6% |
| **Renswoude, Rhenen, Veenendaal** | **4.010** | **10%** |
| **Totaal provincie Utrecht** | **32.510** | **4,3%** |

Bron: Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten (2021)
Noot: Barneveld en Nijkerk onbekend.

De meeste arbeidsmigranten in de provincie werken via een uitzendbureau (30%): zij worden met name uitgezonden in de voedingsindustrie (vleesverwerkers), bouw, logistiek en landbouw. Uitzendwerk kenmerkt zich vaak door relatief laaggeschoold werk, waar qua arbeidsinzet veel op- en afgeschaald moet worden. Naast de uitzendbranche werken arbeidsmigranten vooral voor werkgevers in de horeca (16%), zakelijke dienstverlening (12%), detailhandel (8%), industrie (7%) en groothandel (6%).

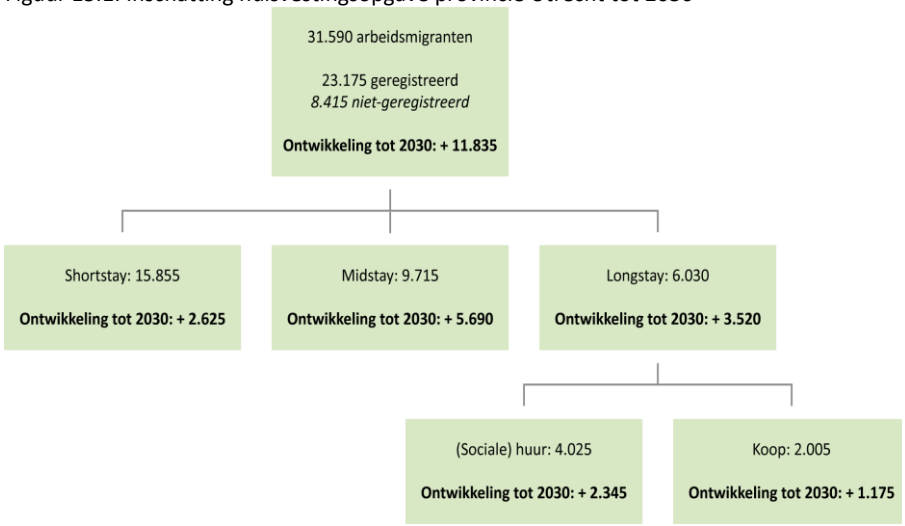
De meeste arbeidsmigranten die in de provincie Utrecht werken, wonen er ook. Naar schatting woonden er zo'n 31.590 arbeidsmigranten in de provincie. Regionaal gezien gaat het om 24.055 arbeidsmigranten in de regio U10, 4.980 in de regio Amersfoort en 2.555 in de regio Foodvalley.

Van veel arbeidsmigranten is niet precies bekend waar zij wonen. Sommige gemeenten hebben een goed beeld waar arbeidsmigranten wonen, maar vaak ontbreekt registratie. Ook is er vaak beperkt zicht doordat veel huisvesting in (verkamerde) reguliere woningen plaatsvindt. Dat laatste is ongewenst, omdat met name goedkope woningen voor arbeidsmigranten worden ingezet. Werkgevers of gespecialiseerde huisvesters kopen woningen op, om deze door te verhuren aan arbeidsmigranten. Daarmee concurreren zij op een deel van de woningmarkt waar schaarste heerst.

## Huisvestingsopgave

Uit het onderzoek blijkt dat in 2019 naar schatting 31.590 arbeidsmigranten in de provincie Utrecht woonden. Op basis van de economische prognoses is ervan uitgegaan dat het aantal werkzame (en daarmee ook wonende) arbeidsmigranten groeit met 18.680 tot 2030. De groei van het aantal werkende arbeidsmigranten leidt niet één op één tot een toename van het aantal woonplekken. Dit komt doordat sommige arbeidsmigranten elkaar gedurende een jaar opvolgen. Rekening houdend met dit effect, is tot de volgende huisvestingsopgave in de provincie Utrecht gekomen:

Figuur 15.1: Inschatting huisvestingsopgave provincie Utrecht tot 2030




Bron: Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten (2021)

Per regio ziet de opgave er als volgt uit:

Tabel 15.2: Inschatting huisvestingsopgave tot 2030, naar regio

| Regio | Shortstay | Midstay | Longstay | | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | (Sociale) huur | Koop | |
| Regio Amersfoort | 410 | 810 | 335 | 170 | 1.725 |
| Regio U10 | 1.820 | 4.365 | 1.815 | 910 | 8.910 |
| Foodvalley | 395 | 515 | 195 | 95 | 1.200 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **2.625** | **5.690** | **2.345** | **1.175** | **11.835** |

Bron: Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten (2021)

Tussen 2021 en 2030 ligt er een groeiopgave van minimaal 11.835 woonplekken. Deze groei betreft 8.315 huisvestingsplekken in tijdelijke woonvormen (**short- en midstay**). Zo'n 3.520 arbeidsmigranten gaan permanent (**longstay**) in de provincie Utrecht wonen. Dit is een fors aantal, maar valt gelet op de totale aanvullende woningbehoefte in de provincie Utrecht (100.000 woningen tot 2030) mee.

Met het oog op de groeiopgave is het belangrijk om nieuwe huisvesting toe te voegen. Het toevoegen van huisvesting zorgt ervoor dat er minder druk op dit goedkope segment komt te liggen. Ook biedt het kansen om huisvesting te realiseren waar toezicht op te houden is.

Tijdens de werksessies (januari en februari 2024) is aan gemeenten gevraagd of er na het onderzoek van 2021 initiatieven bij zijn gekomen voor nieuwe huisvestingsplekken. Daar is de volgende input uit gekomen:

- Gemeente Nieuwegein
  Er ligt een initiatief voor 368 bedden voor het jaar 2025.
- Gemeente Bunschoten
  Is bezig met een initiatief, waarschijnlijk een hotel. Het is nog niet bekend om hoeveel plekken dit gaat.

## Woonwensen

### *Woning*

Wat een geschikte woonvorm is voor arbeidsmigranten is afhankelijk van hun verblijfsduur. Arbeidsmigranten die permanent (**longstay**) in Nederland blijven, behoren tot de reguliere woningbehoefte. Zij zijn verantwoordelijk voor eigen huisvesting. Hun woonbehoefte bestaat uit zowel koop- als huurwoningen in een prijscategorie die passend is bij het inkomen.

**Shortstay migranten** verblijven enkele maanden tot zes maanden in Nederland. Zij hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting. Vaak worden deze arbeidsmigranten in beperkte aantallen op een centrale plek gehuisvest, in veel gevallen is de huisvesting gerelateerd aan het bedrijf waar ze werkzaam zijn. Zij verblijven in kamers met gedeelde voorzieningen. Dit kunnen individuele kamers zijn, of gedeelde kamers met minimaal 12m2 per persoon. Hier worden vaak flexconcepten voor ingezet.

**Midstay migranten** verblijven circa zes maanden tot enkele jaren in Nederland. Zij hebben meer behoefte aan kwaliteit en privacy dan short-stay migranten en willen veelal ook meer kunnen integreren in de samenleving. Afhankelijk van de individuele behoefte van deze arbeidsmigranten, kunnen zij zich vestigen in reguliere woningen, in de vorm van studio's en appartementen in complexen die vaak speciaal voor arbeidsmigranten zijn gerealiseerd. Hier kunnen ook flexwoningen en recreatiewoningen voor worden ingezet.

Woningen voor arbeidsmigranten voldoen bij voorkeur minimaal aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF), om voldoende woonkwaliteit te bieden.

## 15.2 Woonwagenbewoners

### Achtergrond

Het wonen in een woonwagen is erkend als een vast onderdeel van de culturele identiteit van woonwagenbewoners in Nederland. Mensen die een aanvraag doen voor een woonwagen, zouden dus voorzien moeten worden in hun woonvraag. Het ministerie van BZK laat periodiek onderzoek doen naar de ontwikkeling van het aantal woonwagenstandplaatsen in Nederland, uitgesplitst naar alle gemeenten. De tweede (en laatste) herhaalmeting heeft eind 2022 plaatsgevonden[21]. Dit biedt ook voor de provincie Utrecht inzicht in het aantal standplaatsen. Daarnaast hebben een aantal gemeenten in de provincie nog een aanvullend lokaal behoefteonderzoek uitgevoerd om te inventariseren wat de lokale en niet-lokale vraag uitbreidingsbehoefte is.

### Standplaatsen

In 2022 waren er 708 standplaatsen in de provincie Utrecht.

Tabel 15.3: Standplaatsen provincie Utrecht (2022)

| Gemeente | Standplaatsen |
|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld/Nijkerk) | 197/228 |
| Regio U10 | 450 |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 61 |
| **Totaal provincie Utrecht** | **708** |

Bron: Woonwagenstandplaatsen in Nederland – Herhaalmeting 2023 (BZK)

De volgende tabel geeft het aantal standplaatsen weer per gemeente.

Tabel 15.4: Standplaatsen per gemeente (2022)

| Gemeente | Standplaatsen |
|---|---|
| Amersfoort | 142 |
| Baarn | 24 |
| Bunschoten | 5 |
| Eemnes | 1 |
| Leusden | 0 |
| Soest | 25 |
| Woudenberg | 0 |

[21] Zie voor het rapport: Woonwagenstandplaatsen in Nederland - Herhaalmeting 2023

| | |
|---|---|
| Barneveld | 11 |
| Nijkerk | 20 |
| **Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld/Nijkerk)** | **197/228** |
| Bunnik | 3 |
| De Bilt | 12 |
| De Ronden Venen | 5 |
| Houten | 6 |
| Ijsselstein | 4 |
| Lopik | 0 |
| Montfoort | 4 |
| Nieuwegein | 6 |
| Oudewater | 0 |
| Stichtse Vecht | 10 |
| Utrecht | 139 |
| Utrechtse Heuvelrug | 5 |
| Vijfheerenlanden | 27 |
| Wijk bij Duurstede | 3 |
| Woerden | 6 |
| Zeist | 220 |
| **Regio U10** | **450** |
| Renswoude | 2 |
| Rhenen | 20 |
| Veenendaal | 39 |
| **Totaal regio Renswoude, Rhenen, Veenendaal** | **61** |
| **Totaal provincie Utrecht** | **708** |

Bron: Woonwagenstandplaatsen in Nederland – Herhaalmeting 2023 (BZK)

## Aanvullend behoefteonderzoek

Een aantal gemeenten in de provincie heeft aanvullend behoefteonderzoek gedaan. Het huidige aantal standplaatsen zegt namelijk niet altijd iets over de behoefte. De volgende tabel laat de uitbreidingsbehoefte zien, boven op de standplaatsen die er momenteel zijn. De behoefte is uitgesplitst naar lokale behoefte (de behoefte van inwoners vanuit de gemeente zelf) en de niet-lokale behoefte (de behoefte van inwoners vanuit een andere gemeente).

Tabel 15.5: Lokale en niet-lokale behoefte per gemeente, naar regio

| Gemeente | Lokale behoefte | Niet-lokale behoefte |
|---|---|---|
| Amersfoort | 67 | - |
| Bunschoten | 1 | - |
| Leusden | 2 | - |
| Soest | 2 | - |
| **Regio Amersfoort** | **72** | **0** |
| De Bilt | 5 | 7 |
| Houten | 4 | - |
| IJsselstein | -1 | - |
| Montfoort | - | 4 |
| Nieuwegein | 12 | - |
| Utrecht[22] | 96 | 27 |
| Wijk bij Duurstede | 5 | 6 |
| Woerden | 1 | 3 |
| **Regio U10** | **122** | **43** |
| **Totaal provincie Utrecht** | **194** | **43** |

Bron: Diverse lokale onderzoeken gemeenten

Noot: Onbekend of Renswoude, Rhenen, Veenendaal, Barneveld of Nijkerk aanvullend behoefteonderzoek hebben gedaan

[22] Uit het lokaal behoefte onderzoek (2019) van de gemeente Utrecht blijkt dat er een behoefte is aan 100 woonwagenstandplaatsen, waarvan 27 niet-lokaal (dus 73 lokaal). De komende vier jaar is de verwachting dat hier nog een vraag van +23 bij komt (73+23 = 96 lokale behoefte).

Op basis van de gemeenten die aanvullend behoefteonderzoek hebben gedaan, blijkt dat er een lokale behoefte is van 194 en een niet-lokale behoefte van 43 standplaatsen. Aandachtspunt hierbij is dat deze cijfers slechts een indicatie zijn. Families kunnen zich namelijk inschrijven voor wachtlijsten in meerdere gemeenten tegelijkertijd, waardoor er dubbeltellingen kunnen voorkomen.

Tijdens de werksessies gaven aanwezigen aan dat het tekort aan woonwagenstandplaatsen herkenbaar is in de provincie. Door dit tekort ontstaat er een uitstroom naar reguliere woningen – wat niet wenselijk is voor zowel de woonwagenbewoners als de gemeenten. Als mogelijke richting om de huisvestingscapaciteit te vergroten werd verdichting genoemd. Het verkennen van de mogelijkheden voor meerlaagse bouw biedt kansen om meer plekken te creëren binnen de beschikbare ruimte.

## 15.3 Studenten

### Uitwonende studenten provincie Utrecht

In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2022) staat het aantal uitwonende studenten naar woonstad beschreven, uitgesplitst naar primaire en secundaire doelgroep. De primaire doelgroep betreft studenten die uitwonend zijn in de stad waar zij ook studeren. Met de secundaire doelgroep worden studenten bedoeld die uitwonend zijn in een stad, maar in een andere stad studeren. De primaire en secundaire doelgroep bij elkaar opgeteld zijn alle uitwonende studenten wonend in een stad. Onderstaand figuur[23] laat het aantal uitwonende studenten zien in de gemeenten Utrecht en Amersfoort.

Figuur 15.2: Uitwonende studenten in Amersfoort en Utrecht




Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2022)

In Utrecht ligt het aandeel studenten in de primaire doelgroep ten opzichte van alle uitwonende studenten in de stad erg hoog. In Amersfoort, een studiestad waar relatief weinig studenten studeren, zijn juist met name uitwonende studenten die in een andere stad studeren.

### Woningtekort Utrecht

Gemeente Utrecht heeft in 2023 het “Actieplan studentenhuisvesting 2023 – 2030” opgesteld[24]. Dit Actieplan richt zich met name op het vergroten van het aanbod aan betaalbare huisvesting, met de nadruk op onzelfstandige studenteneenheden (kamers). In 2024 laat gemeente Utrecht nog een verdiepend onderzoek uitvoeren naar woonwensen onder Utrechtse studenten.

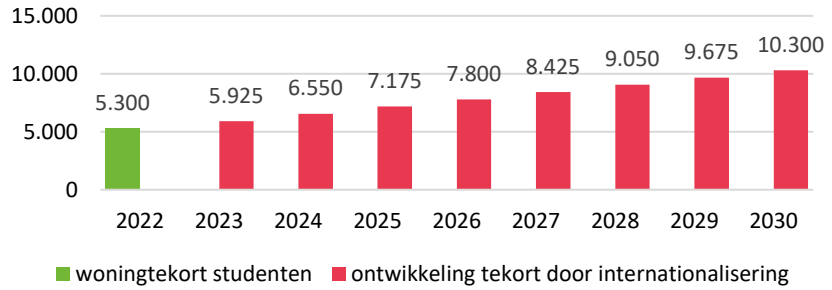
In de Kences rapportage (2022) is in beeld gebracht wat de huisvestingopgave in Utrecht is. Om de totale opgave in beeld te krijgen, is gekeken naar het huidige tekort, de verwachte groei in de vraag naar huisvesting en het aanbod. In 2022 was er een tekort van 5.300 eenheden. Het tekort bestaat vooral (90%) uit kamers. Dit tekort bestaat uit studenten die bijvoorbeeld nog bij hun ouders inwonen maar liever op kamers gaan, of verder reizen dan ze eigenlijk zouden

[23] Cijfers voor de andere gemeenten in de provincie Utrecht zijn niet opgenomen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.

[24] Zie voor het rapport: Actieplan studentenhuisvesting 2023-2030

willen. Het tekort neemt naar verwachting tot 2030 met nog eens 5.000 eenheden toe.

Figuur 15.3: Prognose woningtekort studentenhuisvesting gemeente Utrecht




Bron: Kences rapportage (2022).

# 16 Aandachtspunten voor beleid

*Naast passende huisvesting is er meer nodig om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag goed te kunnen laten wonen in de provincie Utrecht. Voor de komende jaren liggen er ook grote uitdagingen op het gebied van het organiseren van zorg en ondersteuning, tegen het licht van groeiende personeelstekorten. Ook de woonomgeving vraagt aandacht. Hieronder benoemen we een aantal aandachtspunten voor beleid, gebaseerd op gesprekken die we hebben gevoerd tijdens dit traject (werksessies stakeholders, ambtelijke en bestuurlijke overleggen) en op vergelijkbare trajecten elders in het land.*

## 16.1 Passende woonvormen voor verschillende groepen

***Aanbod aan geclusterd wonen en andere 'tussenvormen'***

De komende jaren neemt het aantal mensen met een zorgvraag dat woont in een reguliere woning toe. Daarnaast groeit de vraag naar 'tussenvormen'. Voor ouderen gaat het dan om geclusterde woonvormen, waar mensen zonder zorg kunnen wonen maar waar zij, indien nodig, een beroep kunnen doen op zorg vanuit de zorgverzekeringswet of een Volledig/Modulair Pakket Thuis (Wlz).

Ook een deel van de mensen die kunnen uitstromen uit een intramurale instelling heeft baat bij een 'tussenvorm', bijvoorbeeld in de vorm van geclusterd wonen met begeleiding of een tiny house in de buurt van de zorg-aanbieder, waar zij kunnen werken aan zelfstandigheid. Een goed aanbod aan 'tussenwoonvormen' kan uitstroom uit instellingszorg bevorderen en instroom bij instellingszorg (BW en MO) voorkomen. Een aandachtspunt bij dergelijke woonvormen is een juiste groepssamenstelling, om overlast te voorkomen. Daarnaast moet de begeleiding en het toezicht voldoende zijn om draagvlak in de wijk te krijgen en te behouden.

Voor uitstromers geldt dat een eigen plek – of dit nu in een tussenvorm is of in een reguliere woning – een belangrijke basis is om stappen te kunnen zetten richting herstel van een stabiele leefsituatie. Een eigen plek zorgt voor stabiliteit, autonomie en privacy.

***Betaalbare woningen, onder meer voor uitstromers***

In het landelijk Programma *Een Thuis voor Iedereen* kondigt de minister voor Volkshuisvesting aan te willen streven naar een hoger aantal sociale huur-woningen in heel Nederland en een 'eerlijker' verdeling van die voorraad over alle gemeenten in Nederland; hierbij wordt een streefgetal genoemd van 30% sociale huurwoningen in iedere gemeente. Op landelijk niveau is dit nodig om in de woonvraag van verschillende aandachtsgroepen te kunnen voorzien. Om de in dit onderzoek genoemde groepen én ook de regulier woningzoekenden te kunnen huisvesten, is het nodig om het aandeel sociale huurwoningen in de provincie op te hogen.

***Woningen aanpassen***

Een relatief groot deel van de woningvoorraad in de provincie Utrecht (30%) is nog niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking, maar wel relatief eenvoudig geschikt te maken – bijvoorbeeld met een traplift. Goede informatievoorziening over de mogelijkheden van woningaanpassing kan inwoners stimuleren om hun woning tijdig aan te passen aan een situatie waarin zij te maken krijgen met mobiliteitsbeperkingen. Als inwoners voor de kosten hiervan een beroep doen op de Wmo, kunnen de kosten voor de gemeenten wel oplopen. Veel gemeenten kiezen er mede daarom voor om met

inwoners het gesprek aan te gaan over de vraag of het niet verstandiger is om te verhuizen naar een woning die al geschikt is.

***Doorstroom stimuleren***

Veel ouderen stellen de beslissing om te verhuizen naar een nultredenwoning (al dan niet geclusterd) uit. Soms ontstaan hierdoor schrijnende situaties. Het is daarom verstandig om in te zetten op bewustwording onder ouderen dat zij zelf tijdig moeten nadenken over hoe zij willen wonen als zij minder mobiel en wellicht zorgbehoevend worden. De inzet van een verhuiscoach of seniorenmakelaar kan hierbij helpen. Ook financiële instrumenten zoals een huurgewenningsbijdrage kunnen bijdragen aan doorstroming van ouderen. Meer doorstroming op de woningmarkt komt ook andere woningzoekenden ten goede.

***Diversiteit aan woonconcepten***

Om doorstroming te stimuleren is voldoende aanbod aan nultreden- en geclusterde woningen een eerste voorwaarde. Daarnaast is het van belang dat er voldoende variëteit is (in prijsklassen, locatie en woonconcept) om aan te kunnen sluiten bij de diverse vraag van ouderen. Onder de nieuwe generatie ouderen spreken woonvormen als 'hofjeswonen' (waar ouderen of juist een mix van leeftijdsgroepen samen wonen en elkaar ondersteunen wanneer dat nodig is) vaak meer aan dan een traditioneel seniorencomplex. Om de gewenste diversiteit te bereiken is het te overwegen om meer ruimte te bieden aan burgerinitiatieven/CPO-projecten. Als bewoners zelf de eigenaar zijn van het initiatief, is de verhuisgeneigdheid immers groter. En initiatieven zijn breder dan alleen initiatieven voor woonvormen. Dit kan ook gaan om het opzetten van een buurthuis.

In de werksessies werd benoemd dat het aanbod bij voorkeur ook in te zetten is voor verschillende doelgroepen in verschillende levensfasen: er moet meer aandacht komen voor flexibel en levensloopbestendig bouwen. Hierbij is het gesprek aan de voorkant tussen verschillende partijen (corporaties, ontwikkelaars, zorgaanbieders, welzijnspartijen, gemeente) van belang: waar moeten de woning en woonomgeving aan voldoen? Met elkaar moeten partijen zoeken naar kritische succesfactoren zodat de bouw- en zorgopgaven tot een haalbare business-case leiden. De aanwezigen zien ook kansen in meergeneratiewoningen en woningsplitsing. Aandachtspunt hierbij is dat bestaande regels het vaak moeilijk maken om divers aanbod toe te voegen (bijvoorbeeld parkeernormen en kostendelersnorm). Regionale samenwerking kan helpen om regels te versoepelen en zodoende bijvoorbeeld woningsplitsing makkelijker mogelijk te maken.

***Woningtoewijzing***

Een groot deel van de 'geschikte' woningen in de provincie Utrecht wordt op dit moment bewoond door relatief jonge mensen, waarvan verreweg de meesten geen mobiliteitsbeperkingen hebben. Als een groter deel van deze woningen zou worden toegewezen aan ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking, hoeven in de toekomst minder woningen te worden aangepast. Dit geldt nog sterker voor huurwoningen die zijn aangepast voor mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel: als het niet lukt om deze bij mutatie weer toe te wijzen aan een rolstoelgebruiker, dan bestaat de kans dat de woning naar een regulier woningzoekende gaat en daardoor langdurig niet meer beschikbaar is voor de doelgroep. Zorgvuldig wachtlijstbeheer en een zorgvuldige procedure voor matching en woningtoewijzing kan dit voorkomen.

***Heldere eisen voor nieuwbouw***

Om te voorkomen dat er een groot beroep wordt gedaan op de Wmo voor woningaanpassingen is het verstandig om bij álle nieuwbouw in de gemeenten eisen te stellen ten aanzien van de toegankelijkheid van de woning (en de directe woonomgeving). Een nultredenwoning heeft een gelijkvloerse

plattegrond van woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Bij de realisatie van deze woningen wordt al rekening gehouden met bijvoorbeeld draaicirkels van een rollator en het achterwege laten van drempels en trapjes.

Ouderen die verhuizen naar een vorm van geclusterd wonen, doen dat vaak omdat zij hopen daar gemakkelijker contact te kunnen maken met medebewoners. Het is dus belangrijk om in deze complexen te zorgen voor mogelijkheden om andere bewoners te ontmoeten. Dat kan inpandig zijn, maar dat hoeft niet per se.

## 16.2 Beschikbaarheid van zorg

Op dit moment werkt één op de zeven mensen in Nederland in de zorg. Als de inrichting van de zorg zo blijft als nu dan moet dat in 2035 - vanwege de vergrijzing - zijn toegenomen tot één op de vier. Dat is niet realistisch; op dit moment is er al een groot tekort aan personeel in de zorg. In het Programma *Wonen en Zorg voor Ouderen* wordt opgeroepen tot een andere blik op de zorg voor ouderen: 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'. Daarmee wordt voortgebouwd op een ontwikkeling die al langer gaande is, waarbij ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en alleen als de zorgvraag dat echt noodzakelijk maakt naar een woonzorgcentrum of verpleeghuis gaan. 'Omzien naar elkaar' wordt steeds belangrijker aangezien niet elke ondersteuningsvraag meer door professionele zorgverleners kan worden ingevuld.

***Clustering***

Clustering van zorgvragers helpt om de zorg efficiënt te kunnen leveren. Als ouderen met een zorgvraag dichter bij elkaar wonen (bijvoorbeeld in geclusterde woonvormen), dan is zorgpersoneel minder tijd kwijt aan reizen. Geclusterd wonen helpt ook tegen eenzaamheid bij ouderen en kan het 'omzien naar elkaar' bevorderen - waardoor het beroep op professionele zorg wordt verminderd.

***Zorgtechnologie***

Ook technologie kan helpen om het werk van zorgpersoneel te verlichten. Daarnaast kan zorgtechnologie ervoor zorgen dat ouderen comfortabeler en veiliger kunnen wonen, en daarmee ook een verhuizing kunnen uitstellen. Via een tablet kunnen ouderen hun boodschappen bestellen, maar ook videobellen met een zorgverlener. Hoewel technologie soms als 'koud' wordt ervaren, kunnen goede toepassingen een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven van ouderen en andere mensen met een zorgvraag.

***Ontlasten huisartsenzorg***

Wijkcoaches kunnen huisartsenposten ontlasten middels handvatten geven voor het voeren van het andere gesprek (Welzijn op Recept).

***Samenwerking tussen zorgaanbieders***

Op dit moment zijn vaak verschillende zorgaanbieders voor thuiszorg en wijkverpleging actief in dezelfde buurt of hetzelfde complex. Dit is (vanwege de reistijd) niet efficiënt en daarmee voor de toekomst wellicht niet houdbaar. Een betere afstemming tussen zorgorganisaties kan helpen om goede én betaalbare zorg aan mensen te kunnen blijven bieden.

Ook mensen met een verstandelijke beperking worden steeds ouder. Om goede zorg te kunnen bieden aan ouder wordende VG-inwoners is samenwerking tussen VG-zorgaanbieders en zorgaanbieders voor ouderenzorg wenselijk. Dit vraagt om een flexibele, domein-overstijgende inzet van financiële middelen.

*Flexibele en tijdelijke zorg*

Doordat mensen steeds langer thuis wonen, is er landelijk een groeiende behoefte aan plekken waar mensen 'tijdelijke zorg' kunnen ontvangen – bijvoorbeeld als zij na een ziekenhuisopname niet meteen terug naar huis kunnen. Dit kan bijvoorbeeld in een zorghotel worden geboden, maar ook in plekken in een woonzorgcentrum die voor dit doel worden vrijgehouden. Zorgaanbieders zien ook een groeiende behoefte aan plekken waar ouderen met een zorgvraag tijdelijk kunnen verblijven, om zo hun mantelzorgers op adem te laten komen (respijtzorg).

*Aanbod aan ambulante begeleiding*

In de provincie Utrecht wordt gewerkt aan de ontwikkeling van instellingswonen naar het wonen in de wijk. Kwetsbare inwoners kunnen zo zelfstandig wonen en onderdeel zijn van de samenleving. Voor hen die dit nodig hebben, blijven Beschermd Wonen en opvang als vangnet bestaan. Het succes van de verandering is voor een belangrijk deel afhankelijk van de randvoorwaarde dat er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn.

Goede ambulante begeleiding is een andere belangrijke succesfactor. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën. Maar juist met het oog op aandachtsgroepen is er ook aandacht nodig voor het opvangen van mensen: het bevorderen van de 'samenredzaamheid' in buurten, het voorkomen van stigmatisering en het bevorderen van onderling begrip. Contact met medebewoners is voor aandachtsgroepen minstens zo belangrijk als voor andere inwoners, maar het leggen van die contacten gaat niet altijd vanzelf - ook daar is dus vaak hulp bij nodig. Denk aan eventuele gevolgen wanneer dit niet gebeurt: onbegrip vanuit de buurt, sociale onveiligheid, et cetera.

## 16.3 Ondersteunen van 'omzien naar elkaar'

Het is belangrijk om oog te hebben voor het welzijn, zingevingsvraagstukken en het voorkomen van eenzaamheid onder ouderen en andere zorgvragers. 'Omzien naar elkaar' wordt steeds belangrijker, aangezien niet elke ondersteuningsvraag meer door professionele zorgverleners kan worden ingevuld. Dit gaat niet overal en altijd vanzelf.

*Stimuleren van ontmoeting*

Het begint ermee dat inwoners elkaar kennen, elkaar ontmoeten en weten waar ze een ander mee kunnen helpen. Belangrijk hierbij zijn mogelijkheden voor ontmoeten nabij de woning, zoals buurthuizen/kamers. Opbouwwerk kan bijdragen aan gemeenschapsvorming. De inzet van opbouwwerkers en jongerenwerkers die verbinding onderling, en verbinding met de buurt mogelijk maken. Projecten voor 'gemengd wonen', waarbij mensen met en zonder zorgvraag bij elkaar wonen, bieden kansen om het omzien naar elkaar te versterken. Wederkerigheid is hierin het fundament. Bij nieuwbouw moet aan de voorkant al nagedacht worden over het stimuleren van ontmoeting. Samenwerking tussen organisaties als ontwikkelaars en welzijnspartijen is hierbij essentieel, bijvoorbeeld om te afspraken te maken over het toevoegen van een ontmoetingsruimte in een nieuwbouwcomplex.

*Gebiedsgerichte aanpak met oog voor verschillen*

De saamhorigheid en sociale cohesie, en daarmee ook de mate waarin inwoners voor elkaar willen en kunnen klaar staan, verschilt per kern en wijk. Als de bereidheid om elkaar te helpen er minder is of als de sociale banden minder sterk zijn, dan zal het beroep op professionele zorg groter zijn. Het is belangrijk om aandacht te hebben voor de verschillen tussen kernen en hoe dit de vraag naar professionele zorg beïnvloedt. Daarmee is ook de vraag hoe het 'omzien naar elkaar' het beste kan worden ondersteund vanuit de gemeenten

en professionele partijen, een kwestie van maatwerk. Het is van belang om te kijken wat er al aanwezig is in de wijk en hoe een wijkgerichte integrale samenwerking tussen welzijn en zorg mogelijk gemaakt kan worden. Lokale samenwerking kan tussen verschillende partijen, zoals:

- Tussen grotere organisaties op het gebied van welzijn, zoals welzijnsorganisatie, bibliotheek, cultuur, en sport en bewegen.
- Tussen kleinere organisaties, zoals steunpunt mantelzorg, steunpunt vluchtelingen en organisaties die zich specifiek richten op inzet en/of ondersteunen van vrijwilligers.
- Tussen zorg- en welzijnsorganisaties.

***Mantelzorg mogelijk maken***

Terwijl het aantal potentiële mantelzorgers daalt, stijgt tegelijkertijd het aantal mensen met een zorgvraag. Het idee dat alleen de familie de mantelzorg op zich neemt, is niet reëel. Er moet meer gestuurd worden op bewustwording dat niet alleen de familie, maar de bredere samenleving meer gaat omkijken naar elkaar. Tijdens de werksessies werd bijvoorbeeld benoemd dat woningen toegevoegd moeten worden voor jongeren, want zij zijn de mantelzorgers van de toekomst.

De huidige praktijk laat zien dat veel mantelzorgers te laat aan de bel trekken om ondersteuning, bijvoorbeeld omdat zij niet weten wat er allemaal mogelijk is en waar ze kunnen aankloppen. Ook wanneer het de wens van de mantelzorgontvanger is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, kan de mantelzorger zich schuldig voelen om de zorg over te dragen aan een ander – en dus overbelast raken omdat de zorg te zwaar is. Daarom is het essentieel om te blijven investeren in ondersteuning van mantelzorgers (advies, respijtzorg, logeerzorg). Daarnaast is het van belang aandacht te hebben voor een mogelijke tweedeling die ontstaat wanneer mensen straks wel of niet mantelzorg om zich heen hebben.

***Preventie***

Het preventief inzetten van middelen en het vroegtijdig signaleren van problemen zijn cruciaal. Het verbeteren van de lokale toegang tot zorg en het sterker inzetten van het voorveld (inclusief welzijnsorganisaties) kan bijdragen aan het voorkomen van de noodzaak voor zwaardere zorg. Door basisrust te creëren en crises te voorkomen, kan de behoefte aan intensievere zorgvormen zoals het wonen in een instelling verminderd worden.

## 16.4 Een geschikte woonomgeving

De groei van het aantal mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag dat zelfstandig woont, stelt eisen aan de woonomgeving in termen van toegankelijkheid en de spreiding van voorzieningen. Een omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten draagt bij aan een samenleving waarin mensen elkaar kennen en naar elkaar omzien. Ook ‘mobiliteit’ is hierbij een belangrijk aandachtspunt: als voorzieningen niet dicht bij de woning zijn, kan een inwoner hier dan toch komen?

Voor nieuwbouw die is gericht op mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag verdienen locaties dicht bij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer de voorkeur, vanuit het oogpunt van ‘meedoen’ en het versterken van zelfredzaamheid. De interactieve voorzieningenkaart die is gemaakt in het kader van dit onderzoek biedt hiervoor een praktisch handvat.

Belangrijk aandachtspunt bij de locatiekeuze voor een nieuwe woonvorm voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag is dat niet voor iedere persoon een plek op een centrumlocatie de meest geschikte plek is; sommige mensen hebben juist baat bij een rustiger omgeving. Het blijft dus een kwestie van maatwerk. Ook is het belangrijk om rekening te houden met de draagkracht van de wijk of buurt.

# Bijlage 1: De Doorzonscan

De Doorzonsscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categoriën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

**Geschikte woning**
Woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

**Potentieel geschikte woning**
Reguliere woning die nu (vermoedelijk) nog niet zonder traplopen toe- en doorgankelijk zijn, maar waarbij deze situatie wel is te creëren. Dit bijvoorbeeld door de woning anders in te delen, weghalen van drempels, aanpassen van de badkamer of een traplift plaatsen. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 $m^3$ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 $m^3$ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning (woning waarvan de muren (voor een deel) grenzen aan andere woningen).

**Niet-geschikte woning**
Reguliere woning die niet of alleen met een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden, omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de (grote) woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse ‘geschikt’ is kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse ‘potentieel geschikt’ is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

# Bijlage 2: Afkortingen en begrippen

- **Ambulantisering:** het streven om buiten de muren van een zorginstelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.
- **BW:** Beschermd Wonen (GGZ). Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding.
- **Extramuralisering**: het streven om buiten de muren van een zorginstelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.
- **LG:** Lichamelijk Gehandicapt.
- **MPT:** Modulair Pakket Thuis. Verstrekkingsvorm Zorg in Natura: een deel-verstrekking die kan worden gecombineerd met het PGB.
- **PGB:** Persoonsgebonden budget: een verstrekkingsvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo waarbij de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget beheert.
- **PG:** Psychogeriatrie. Aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatrie).
- **SOM:** Somatiek. Zorg bij lichamelijke ziektes.
- **VG:** Verstandelijk Gehandicapt.
- **VPT:** Volledig Pakket Thuis. Verstrekkingsvorm Zorg in Natura: een totale verstrekking die thuis kan worden geleverd.
- **Wlz**: Wet langdurige zorg.
- **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning.
- **ZG:** Zintuiglijk Gehandicapt
- **Zvw:** Zorgverzekeringswet.

### Definitie (al dan niet) geschikte woning

- **Geschikte woning:** woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
  Hiervoor wordt ook de term 'nultredenwoning' gebruikt.
- **Geschikt te maken woning:** reguliere woning die nu (vermoedelijk) nog niet zonder traplopen toe- en doorgankelijk zijn, maar waarbij deze situatie wel is te creëren. Dit bijvoorbeeld door de woning anders in te delen, de badkamer aan te passen of een traplift te plaatsen.
- **Niet-geschikte woning:** reguliere woning die niet of alleen met een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.

### Woonconcepten geclusterd wonen voor senioren

- Binnen geclusterd wonen onderscheiden we verschillende typen:
  - **Seniorencomplex**: traditioneel appartementencomplex voor senioren.
  - **Serviceflat**: appartementencomplex met hoog aantal (verplicht af te nemen) diensten m.b.t comfort en ondersteuning.
  - **Aanleunwoning** (app): Appartementencomplex dat alleen toegankelijk is voor mensen die zorg aan huis nodig hebben (Zvw- of VPT-indicatie (wlz) is vereist).
  - **Levensloopbestendige woningen** (ggb): Traditionele kleine rijwoningen die geschikt zijn voor ouderen.
  - **Luxe levensloopbestendige appartementen**: Modern appartementen-complex op privaat terrein, met uitgebreide buitenruimte rondom het complex.
  - **Hofjeswonen** (grondgebonden/appartement): Cluster van kleine woningen/appartementen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats of entree.

# Bijlage 3: Gehanteerde aannames

## Ouderen

*Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2023 – gemeentespecifiek*

| Gemeente | Woonvormen voor 65-plussers in 2023 | Trede 1 | Trede 2 | Trede 3 | Trede 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Amersfoort** | Regulier wonen | 84% | 72% | 68% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 16% | 28% | 32% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Baarn** | Regulier wonen | 90% | 86% | 78% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 10% | 14% | 22% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Bunschoten** | Regulier wonen | 93% | 82% | 79% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 7% | 18% | 21% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Eemnes** | Regulier wonen | 89% | 89% | 78% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 11% | 11% | 22% | 14% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 74% |
| **Leusden** | Regulier wonen | 87% | 71% | 70% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 13% | 29% | 30% | 13% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 75% |
| **Soest** | Regulier wonen | 80% | 69% | 60% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 20% | 31% | 40% | 13% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 75% |
| **Woudenberg** | Regulier wonen | 86% | 75% | 69% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 14% | 25% | 31% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Bunnik** | Regulier wonen | 87% | 70% | 76% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 13% | 30% | 24% | 14% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 74% |
| **De Bilt** | Regulier wonen | 84% | 74% | 67% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 16% | 26% | 32% | 14% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 1% | 74% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **De Ronde Venen** | Regulier wonen | 90% | 80% | 77% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 10% | 20% | 23% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Houten** | Regulier wonen | 89% | 87% | 79% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 11% | 13% | 21% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Ijsselstein** | Regulier wonen | 83% | 63% | 55% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 17% | 37% | 45% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Lopik** | Regulier wonen | 91% | 69% | 76% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 9% | 31% | 40% | 13% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 75% |
| **Montfoort** | Regulier wonen | 91% | 81% | 72% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 8% | 19% | 28% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 1% | 0% | 0% | 76% |
| **Nieuwegein** | Regulier wonen | 84% | 76% | 75% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 16% | 24% | 25% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Oudewater** | Regulier wonen | 90% | 82% | 81% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 10% | 18% | 19% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Stichtse Vecht** | Regulier wonen | 89% | 74% | 71% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 11% | 26% | 29% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Utrecht** | Regulier wonen | 86% | 73% | 72% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 14% | 27% | 28% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Utrechtse Heuvelrug** | Regulier wonen | 89% | 78% | 71% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 11% | 22% | 29% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Vijfheerenlanden** | Regulier wonen | 84% | 70% | 67% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 16% | 30% | 33% | 14% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 74% |
| **Wijk bij Duurstede** | Regulier wonen | 95% | 81% | 79% | 12% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Geclusterd wonen | 5% | 19% | 21% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Woerden** | Regulier wonen | 84% | 75% | 69% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 16% | 25% | 31% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Zeist** | Regulier wonen | 86% | 74% | 68% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 14% | 26% | 32% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Renswoude** | Regulier wonen | 93% | 87% | 83% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 7% | 13% | 17% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Rhenen** | Regulier wonen | 88% | 86% | 85% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 12% | 14% | 15% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Veenendaal** | Regulier wonen | 75% | 63% | 52% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 25% | 37% | 48% | 12% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 76% |
| **Provincie Utrecht** | Regulier wonen | 87% | 70% | 76% | 12% |
| | Geclusterd wonen | 13% | 30% | 24% | 14% |
| | Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 74% |

*Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2040 trendprognose – provincie Utrecht*

| Woonvormen voor 65-plussers in 2040 | Trede 1 | Trede 2 | Trede 3 | Trede 4 (SOM) | Trede 4 (PG) |
|---|---|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 81% | 71% | 65% | 12% | 12% |
| Geclusterd wonen | 19% | 29% | 35% | 28% | 18% |
| Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 60% | 70% |

*Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2040 trendprognose – regio Amersfoort*

| Woonvormen voor 65-plussers in 2040 | Trede 1 | Trede 2 | Trede 3 | Trede 4 (SOM) | Trede 4 (PG) |
|---|---|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 81% | 73% | 65% | 12% | 12% |
| Geclusterd wonen | 19% | 27% | 35% | 28% | 18% |
| Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 60% | 70% |

*Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2040 trendprognose – regio U10*

| Woonvormen voor 65-plussers in 2040 | Trede 1 | Trede 2 | Trede 3 | Trede 4 (SOM) | Trede 4 (PG) |
|---|---|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 82% | 70% | 65% | 12% | 12% |
| Geclusterd wonen | 18% | 30% | 35% | 29% | 20% |
| Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 59% | 68% |

*Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2040 trendprognose – gemeente Vijfheerenlanden*

| Woonvormen voor 65-plussers in 2040 | Trede 1 | Trede 2 | Trede 3 | Trede 4 (SOM) | Trede 4 (PG) |
|---|---|---|---|---|---|
| Regulier wonen | 82% | 66% | 54% | 10% | 10% |
| Geclusterd wonen | 18% | 34% | 46% | 45% | 45% |
| Woonzorgcentrum | 0% | 0% | 0% | 45% | 45% |

## Mensen met een verstandelijke beperking

*Vertaling zorgvraag naar woonvraag: Bunnik, Eemnes, Leusden, Lopik en Soest – 2023*

| Zorgzwaartepakketten | Aandeel geclusterd | Aandeel gespikkeld |
|---|---|---|
| SG(LVG) | 100% | 0% |
| VG3 | 75% | 25% |
| VG4 | 100% | 0% |
| VG5 | 100% | 0% |
| VG6 | 95% | 5% |
| VG7 | 100% | 0% |
| VG8 | 100% | 0% |

* SG(LVG) = Licht Verstandelijk Gehandicapt Behandeling in een SGLVG behandelcentrum; VG3 = Wonen met begeleiding en verzorging; VG4 = Wonen met begeleiding en intensieve verzorging; VG5 = Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging; VG6 = Wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering; VG7 = (Besloten) wonen met zeer intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering; VG8 = Wonen met begeleiding en volledige verzorging en verpleging.

*Vertaling zorgvraag naar woonvraag: Bunnik, Eemnes, Leusden, Lopik en Soest – 2040*

| Zorgzwaartepakketten | Aandeel geclusterd | Aandeel gespikkeld |
|---|---|---|
| SG(LVG) | 100% | 0% |
| VG3 | 70% | 30% |
| VG4 | 85% | 15% |
| VG5 | 100% | 0% |
| VG6 | 85% | 15% |
| VG7 | 100% | 0% |
| VG8 | 100% | 0% |

*Vertaling zorgvraag naar woonvraag: Vijfheerenlanden – 2023*

| Zorgzwaartepakketten | Aandeel geclusterd | Aandeel gespikkeld |
|---|---|---|
| SG(LVG) | 100% | 0% |
| VG3 | 75% | 25% |
| VG4 | 100% | 0% |
| VG5 | 100% | 0% |
| VG6 | 95% | 5% |
| VG7 | 100% | 0% |
| VG8 | 100% | 0% |

*Vertaling zorgvraag naar woonvraag: Vijfheerenlanden – 2040*

| Zorgzwaartepakketten | Aandeel geclusterd | Aandeel gespikkeld |
|---|---|---|
| SG(LVG) | 100% | 0% |
| VG3 | 75% | 25% |
| VG4 | 100% | 0% |
| VG5 | 100% | 0% |
| VG6 | 95% | 5% |
| VG7 | 100% | 0% |
| VG8 | 100% | 0% |

*Vertaling zorgvraag naar woonvraag: overige gemeenten – 2023*

| Zorgzwaartepakketten | Aandeel geclusterd | Aandeel gespikkeld |
|---|---|---|
| SG(LVG) | 100% | 0% |
| VG3 | 85% | 15% |
| VG4 | 95% | 5% |
| VG5 | 100% | 0% |
| VG6 | 95% | 5% |
| VG7 | 100% | 0% |
| VG8 | 100% | 0% |

*Vertaling zorgvraag naar woonvraag: overige gemeenten – 2040*

| Zorgzwaartepakketten | Aandeel geclusterd | Aandeel gespikkeld |
|---|---|---|
| SG(LVG) | 100% | 0% |
| VG3 | 70% | 30% |
| VG4 | 85% | 15% |
| VG5 | 100% | 0% |
| VG6 | 85% | 15% |
| VG7 | 100% | 0% |
| VG8 | 100% | 0% |

## Uitstroom Beschermd Wonen

| Uitstroom naar… | Provincie Utrecht |
|---|---|
| Zelfstandige woonruimte | 35% |
| Tussenvorm (geclusterd met begeleiding) | 25% |
| Beschermd Thuis | 35% |
| Uitstroom naar beschermd Wonen GGZ-W (Wlz) | 5% |
| **Totaal** | **100%** |

Bron: Landschapsschets Wonen en Zorg gemeente Amersfoort (2022)

## Uitstroom jeugdzorg met verblijf

| Uitstroom naar… | Regio Amersfoort | Regio U10 | Foodvalley |
|---|---|---|---|
| Zelfstandige woonruimte | 55% | 45% | 55% |
| Tussenvorm (geclusterd met begeleiding) | 30% | 30% | 30% |
| Beschermd Wonen/Wlz | 15% | 25% | 15% |
| **Totaal** | **100%** | **100%** | **100%** |

Bron: Landschapsschets Wonen en Zorg gemeente Amersfoort (2022); Huisvesting kwetsbare jongeren en jongvolwassenen gemeente Utrecht (2021)

## Uitstroom Maatschappelijke Opvang

| Uitstroom naar… | Provincie Utrecht |
|---|---|
| Zelfstandige woonruimte | 30% |
| Tussenvorm (geclusterd met begeleiding) | 20% |
| Beschermd Wonen (Wmo of GGZ-W) | 25% |
| Overig | 25% |
| **Totaal** | **100%** |

Bron: Landschapsschets Wonen en Zorg gemeente Amersfoort (2022)

# Bijlage 4: Woonstijlen

De woonwensen van ouderen zijn divers. De woonvorm ‘geclusterd wonen’ is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende typen geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun woonwensen, die wij classificeren als zogeheten ‘woonstijlen’. We onderscheiden 12 ‘woonstijlgroepen’ onder (toekomstige) ouderen, die verschillen qua woonvoorkeuren. De indeling in woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen, zoals die naar voren komen in CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen. Deze inzichten zijn gekoppeld aan achtergrondkenmerken van ouderen, zoals het inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. De generatie waartoe iemand behoort, is (mede) bepalend voor de waardeoriëntatie, de sociaaleconomische status voor de financiële mogelijkheden die men heeft.

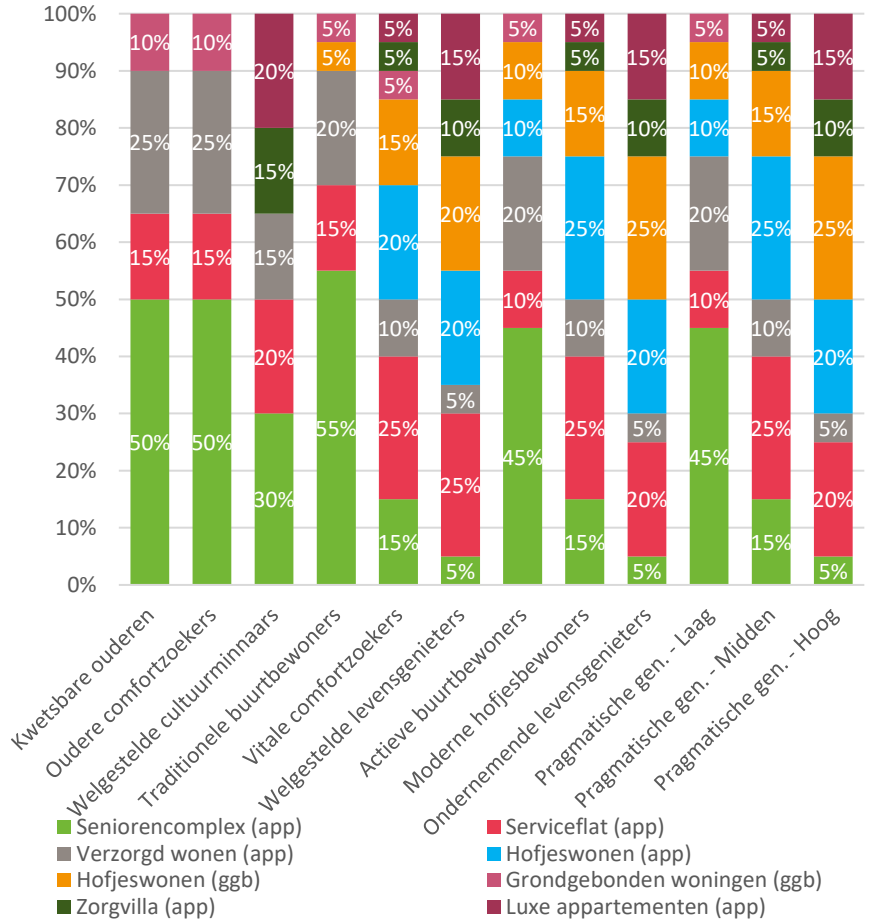
Tabel 1: Indeling van woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en financiële positie

| | **Lagere sociaal-economische status** | **Middel sociaal-economische status** | **Hoge sociaal-economische status** |
|---|---|---|---|
| **Stille Generatie (tot 1940)** | Kwetsbare Ouderen | Oudere comfortzoekers | Welgestelde cultuurminnaars |
| **Protestgeneratie (1940 - 1955)** | Traditionele buurtbewoners | Vitale comfortzoekers | Welgestelde levensgenieters |
| **Generatie X (1955 - 1970)** | Actieve buurtbewoners | Moderne hofjesbewoners | Ondernemende levensgenieters |
| **Pragmatische generatie (1970 - 1985)** | Laag | Middel | Hoog |

Bron: CBS-microdata, WoON2018 en bewerking Companen.

In de volgende pagina’s geven we een profielschets van elke woonstijlgroep. De figuur rechts toont de woonvoorkeuren van de woonstijlgroepen.

Figuur 1: Voorkeuren woonstijlgroepen naar woonconcept binnen geclusterd wonen




Bron: CBS-Microdata en WoON2018; bewerking Companen.

# Kwetsbare ouderen

Kwetsbare ouderen behoren tot de ‘stille generatie’ (1925 – 1940). Deze groep ouderen heeft een leeftijd van 80 jaar of ouder. De groep heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Het merendeel van de kwetsbare ouderen woont in een corporatiewoning.

## Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Kwetsbare ouderen hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men ‘vanuit huis’ mee kreeg. Kwetsbare ouderen komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Kwetsbare ouderen zijn trouw aan collectieve organisaties zoals ouderenbonden, vakbonden en goede doelen. Echter ondernemen ze geen politieke of maatschappelijke actie. Moderne communicatiemiddelen worden door kwetsbare ouderen niet of nauwelijks gebruikt.

## Vrije tijd & consumptie

Vanwege de hoge leeftijd, beperkte financiële middelen en traditionele oriëntatie, ondernemen kwetsbare ouderen relatief weinig activiteiten. Deze groep onderneemt met name traditionele hobby’s, zoals lezen, puzzelen, breien, verzamelen en tuinieren.

Kwetsbare ouderen lezen vooral regionale kranten en omroepbladen. Nederland 1, 2 en 3 en RTL-zenders zijn favoriet op de TV. Het aankopen van producten via het internet doet de groep nauwelijks.

Kwetsbare ouderen hebben een gemiddeld aantal verzekeringen. Kwetsbare ouderen hebben vaak geen auto en steunen bekende goede doelen, omdat dit zo ‘hoort’.

## Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 85% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar (WoON2018). Van de overige 15%, geeft 70% aan misschien en 17% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 4% heeft al een andere woning gevonden.

Kwetsbare ouderen wonen relatief vaak in een gelijkvloerse woning, die al is aangepast voor een eventuele handicap. Daarnaast wonen kwetsbare ouderen vaak in seniorenwoningen, binnen een complex of als aanleunwoning.

Veel kwetsbare ouderen geven aan dat gezondheid een reden vormt om te verhuizen. De gewenste woningen bij verhuizing zijn met name appartementen. De groep heeft hierbij over het algemeen ook een sterke voorkeur om samen te wonen, mede om meer sociaal contact te kunnen leggen. De nabijheid van supermarkten en OV is belangrijk voor de groep kwetsbare ouderen.

# Oudere comfortzoekers

Oudere comfortzoekers behoren tot de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen is 80-plus en beschikt over een midden inkomenspositie en een modaal vermogen. Zij zijn doorgaans lager of midden opgeleid. Net zoals de groep kwetsbare ouderen woont het merendeel van de oudere comfortzoekers in een corporatiewoning.

## Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Oudere comfortzoekers hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Oudere comfortzoekers hebben relatief veel vertrouwen in de overheid, banken en de zorg. Moderne communicatiemiddelen worden door oudere comfortzoekers niet of nauwelijks gebruikt.

## Vrije tijd & consumptie

Vanwege de hoge leeftijd en traditionele oriëntatie, ondernemen oudere comfortzoekers relatief weinig activiteiten. Deze groep gaat soms naar een restaurant en houdt zich bezig met kruiswoordpuzzels, lezen, puzzelen, bordspellen en tuinieren.

Oudere comfortzoekers lezen graag regionale kranten en maken gebruik van omroepbladen zoals Troskompas en KRO Magazine. Daarnaast leest deze groep graag bladen zoals Libelle, Privé en Plus magazine. Publieke televisiezenders, RTL-zenders en Veronica worden veel bekeken door oudere comfortzoekers. De radio staat vaak afgestemd op een regionale radiozender.

Oudere comfortzoekers hebben weinig interesse in financiële producten. Verzekeringen worden vaak afgesloten bij de grote banken. Deze groep ouderen doneert jaarlijks een bescheiden bedrag voor fondsen zoals KWF Kankerbestrijding, Nederlandse Hartstichting en Zonnebloem. Sommige oudere comfortzoekers hebben één tweedehands auto van het merk Suzuki, Peugeot of Volkswagen.

## Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 80% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 20%, geeft 71% aan misschien en 10% beslist te willen verhuizen, 15% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 3% heeft al een andere woning gevonden.

Oudere comfortzoekers wonen overwegend binnen een complex, in de vorm van woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat. De woningen binnen deze complexen zijn vaak gelijkvloers.

Gezondheid vormt ook voor deze groep de grootste reden tot eventuele verhuizing. Oudere comfortzoekers spreken vaker een wens uit om samen te wonen met andere huishoudens, bijvoorbeeld in appartementencomplexen. Bij de keuze voor een woonplek is ook voor deze groep de nabijheid van supermarkten en OV belangrijk.

# Welgestelde cultuurminnaars

Welgestelde cultuurminnaars vallen onder de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen is op hoge leeftijd (80-plus) en beschikt over een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. Zij zijn doorgaans hoger opgeleid. De welgestelde cultuurminnaars wonen voornamelijk in koopwoningen.

## Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Welgestelde cultuurminnaars hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.
Deze groep is vooral betrokken bij goede doelen of politiek. Ze steunen vaker dan gemiddeld initiatieven/projecten van anderen door middel van donaties. Welgestelde cultuurminnaars hebben vertrouwen in de overheid en andere instituties.

## Vrije tijd & consumptie

Welgestelde cultuurminnaars bezoeken graag opera's, klassieke concerten en musea. Deze groep is geïnteresseerd in het verzamelen van antiek. Ze gaan nog regelmatig uit eten. Verder houdt deze groep zich bezig met bridgen, golfen, lezen, kaartspellen en schaken.

De welgestelde cultuurminnaars lezen graag de krant. Het Financieel Dagblad, de Volkskrant en trouw worden veel gelezen. Populaire tijdschriften onder deze groep zijn Plus Magazine en Elsevier. De televisie wordt afgestemd op Nederland 1, 2 en 3 waarop ze graag informatieve programma's kijken. Men luistert voornamelijk naar Classic FM of één van de publieke radiozenders Radio 1, Radio 2 of Radio 4.

De Welgestelde cultuurminnaars zijn vaak beleggers en ze beleggen voornamelijk via een bank. Het aantal verzekeringen ligt hoog en worden het liefst bij een bank afgesloten. Deze groep bankiert voornamelijk bij de bekendste banken van Nederland. Ze steunen goede doelen die actief zijn p het gebied van kunst, cultuur, milieu en natuur. Ze doneren meer dan gemiddeld en zo'n 2 tot 10 keer per jaar. Als er een auto voor de deur staat is deze vaak van het merk Mercedes, BMW of Volvo.

## Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 81% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 19%, geeft 79% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 8% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 5% heeft al een andere woning gevonden.

Welgestelde cultuurminnaars wonen zowel in complexen als op zichzelf. Wanneer deze groep in een complex woont, betreft het vaak een woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat. De woningen zijn hierbij over het algemeen gelijkvloers en onderhoudsvriendelijk.

Gezondheid wordt als een van de voornaamste redenen gezien om te verhuizen. De verhuiswens is hierbij hoofdzakelijk gericht op appartementen met daaropvolgend rijtjeshuizen en andere soort woningen. Binnen deze verhuiswens is er een sterke behoefte om samen te wonen. Deze groep vindt het prettig als supermarkten en OV dichtbij huis te vinden zijn.

# Traditionele buurtbewoners

Traditionele buurtbewoners vallen onder de ‘protestgeneratie’ (1940 – 1955). Deze groep ouderen is op hogere leeftijd (65 tot 80 jaar) en heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Ondanks de lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen woont het merendeel van deze groep ouderen in een koopwoning.

## Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Traditionele buurtbewoners zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Traditionele buurtbewoners hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: ‘Wat ik nog kan, doe ik’.

Deze groep is bovengemiddeld betrokken bij vereniging en politiek. Ze ondernemen weinig politieke of maatschappelijke actie. Ze ervaren minder omzien naar elkaar en dat is een gemis. Het vertrouwen in banken en zorg is relatief groot. Men voelt zich niet goed vertegenwoordigd en gehoord door met name de landelijke politiek.

## Vrije tijd & consumptie

Traditionele buurtbewoners wandelen of fietsen met enige regelmaat. Deze ouderen gaan soms nog naar de kerk. Ze ondernemen hobby’s zoals kruiswoordpuzzels, lezen, tuinieren, zelf kleding maken en verzamelen.

Traditionele buurtbewoners maken veel gebruik van verschillende media, zoals kranten, omroepbladen, televisie en radio. Regionale kranten en kranten zoals Nederlands Dagblad, Reformatorisch Dagblad en Trouw, zijn populair onder de groep. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

Het liefst bankieren de traditionele buurtbewoners bij grote banken zoals Rabobank en ING. Ze hebben daar een betaalrekening en spaarrekening afgesloten, maar van andere financiële producten wordt eigenlijk geen gebruik van gemaakt. De meeste traditionele buurtbewoners hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Nissan of Toyota. De groep geeft geld aan goede doelen met een humanitair karakter, zoals Kerk in Actie, Unicef en Leger des Heils.

## Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 74% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 26%, geeft 72% aan misschien en 13% beslist te willen verhuizen, 13% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 2% heeft al een andere woning gevonden.

Traditionele buurtbewoners wonen over het algemeen vaak gelijkvloers. De woning, waarin zij doorgaans wonen is in algemene zin minder geschikt voor een zorgvraag. Om deze reden zijn aanpassingen (op latere leeftijd) in het huis vaker noodzakelijk. Vanwege het hebben van sociale contacten kiezen traditionele buurtbewoners er vaak voor om in een complex te gaan wonen. De groep kiest er vaker voor om te experimenteren met verschillende vormen van samenleven.

Al met al behoren gezondheid, de huidige woning en woonomgeving tot de voornaamste redenen voor traditionele buurtbewoners om te verhuizen. De gewenste woning voor deze groep is een primair appartement of een secundair rijtjeshuis. De wens om samen te wonen of om alleen te wonen is hierbij in evenwicht. De groep vindt de nabijheid van supermarkten en OV erg belangrijk.

# Vitale comfortzoekers

Vitale comfortzoekers behoren tot de ‘protestgeneratie’ (1940 – 1955). Deze groep ouderen valt binnen de leeftijdsklasse 65 tot 80 jaar en heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Het grootste deel van de groep vitale comfortzoekers woont in een koopwoning.

## Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Vitale comfortzoekers zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Vitale comfortzoekers hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: ‘Wat ik nog kan, doe ik’.

Vitale comfortzoekers zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in het geloof, goede doelen en politiek, maar ondernemen geen politieke of maatschappelijke actie. Een kwart levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving waar dat nog lukt. Tegelijkertijd is er een grote groep die juist weinig tot niets onderneemt.

## Vrije tijd & consumptie

De vitale comfortzoekers doen voornamelijk aan bridgen, fietsen en wandelen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel rondreizen, cruises, natuur-, fiets- en wandelvakanties geliefd zijn. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Voor overige hobby’s houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels, tuinieren, vrijwilligerswerk en verzamelen.

Vitale comfortzoekers veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

Verzekerd zijn voor alle risico’s vinden de vitale comfortzoekers erg belangrijk. Verzekeringen worden het liefst afgesloten bij een bank. Vitale comfortzoekers steunen veel goede doelen en doen dat vaak meerdere keren per jaar. De meeste vitale comfortzoekers hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Nissan of Toyota.

## Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 73% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 27%, geeft 79% aan misschien en 9% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 4% heeft al een andere woning gevonden.

De woonsituatie van vitale comfortzoekers kenmerkt zich als overwegend op zichzelf. De betreffende personen wonen hierbij vaak in een gelijkvloerse ouderen-woning. De woningen zijn op zichzelf gezien al redelijk geschikt. Wel wordt er vaker gebruik gemaakt van een traplift. Hierbij is er ook vaker een 2$^{e}$ toilet aanwezig en sprake van aanbouw.

Binnen deze groep vormt gezondheid wederom een grote reden tot eventueel verhuizen. Anders dan bij de voorgaande groepen wordt hiervoor ook de huidige woning op zichzelf als reden gezien. De verhuiswens is met name gericht op primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. De wens om samen of alleen te wonen is hierbij in evenwicht. In tegenstelling tot de eerdere twee groepen vinden vitale comfortzoekers het minder belangrijk dat supermarkten en OV in de nabijheid zijn.

# Welgestelde levensgenieters

Welgestelde levensgenieters zijn onderdeel van de ‘protestgeneratie’ (1940 – 1955). Deze groep ouderen valt in de leeftijdscategorie 65 tot 80 jaar en heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De ondernemend levensgenieters wonen voornamelijk in (vrijstaande) koopwoningen.

## Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Welgestelde levensgenieters zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Welgestelde levensgenieters hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: ‘Wat ik nog kan, doe ik’.

Welgestelde levensgenieters zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in vereniging, goede doelen en politiek en ondernemen alleen politieke of maatschappelijke actie als het echt nodig is. Een kwart levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving waar dat nog lukt. De groep staat neutraal tegenover de eigen invloed op de regering.

## Vrije tijd & consumptie

Welgestelde levensgenieters maken in hun vrije tijd vraag uitstapjes in de natuur en houden ze zich bezig met tuinieren. De hobby’s van deze groep bestaan voornamelijk uit fietsen, wandelen, lezen en schilderen. Daarnaast bezoeken ze regelmatig musea en theaters. Ze geven de voorkeur aan culturele- en zon- en strandvakanties.

De Volkskrant, NRC Handelsblad en regionale kranten worden veel gelezen. Daarnaast zijn woon- en tuinbladen en opiniebladen geliefd. Er wordt vooral naar de publieke omroepen gezapt en kijkt de groep graag naar documentaires, educatieve en actualiteitenprogramma’s. De radio staat met name afgestemd op de publieke zenders of Sky radio.

Verzekerd zijn voor veel risico’s vinden de Welgestelde levensgenieters erg belangrijk. Verzekeringen worden het liefst afgesloten bij een bank. Beleggen doet deze groep relatief veel. Welgestelde levensgenieters zijn gul in hun donaties aan goede doelen en doneren vaak meerdere keren per jaar. De Welgestelde levensgenieters hebben één of twee auto’s voor de deur staan, vaak van het merk BMW, Audi, Mercedes of Mazda

## Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 76% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 7% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 9% heeft al een andere woning gevonden.

Welgestelde levensgenieters wonen overwegend op zichzelf. De woningen zijn over het algemeen goed geschikt en beschikken daarbij vaker over een 2$^{e}$ toilet.

Over het algemeen vormt voor ook deze groep gezondheid een reden om te verhuizen. Daarnaast kan de woning zelf ook als een verhuisreden worden gezien. Indien er sprake is van een verhuiswens dan is deze met name gericht op (het zelf bouwen van woningen zoals) primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. Hierbij is er een sterke wens aanwezig om alleen te blijven wonen. De nabijheid van supermarkten wordt als minder belangrijk gezien. De nabijheid van OV wordt als redelijk belangrijk gezien.

# Actieve buurtbewoners

Moderne buurtbewoners zijn onderdeel van ‘Generatie X’ (1955 – 1970). Deze groep toekomstige ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Merendeel van de groep moderne buurtbewoners woont in een corporatiewoning. Daarnaast woont nog een behoorlijk aandeel in een koopwoning ondanks de lagere inkomenspositie en beperkt vermogen van deze groep.

## Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Moderne buurtbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: ‘het is wat het is’.

De maatschappelijke betrokkenheid van moderne buurtbewoners is beperkt. Moderne buurtbewoners participeren het liefst in projecten waarin meedoen voorop staat. Dit wordt gevoed door hun lage vertrouwen in zichzelf en de overheid. Deze groep mensen is van mening dat de overheid meer zou moeten doen voor de ‘gewone man’.

## Vrije tijd & consumptie

De moderne buurtbewoners doen in hun vrije tijd aan wandelen, fietsen en lezen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel rondreizen, cruises, natuur-, fiets- en wandelvakanties geliefd zijn. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Voor overige hobby’s houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels en vrijwilligerswerk en verzamelen.

Moderne buurtbewoners maken veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. Ook lezen zij overwegend veel roddelbladen (Weekend, Story, Privé), vrouwenbladen (Margriet, Libelle), gezondheidsbladen en woon- en tuinbladen.

De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op SBS6, RTL 4 en Nederland 1 en 2, en radiozenders zoals Radio 2 en Sky Radio.

Geldzaken doen moderne buurtbewoners met name bij de Rabobank. Lenen en beleggen gebeurt weinig. Moderne buurtbewoners sluiten veel verzekeringen af (uitvaart-, inboedel-, aansprakelijkheidsverzekering). Moderne buurtbewoners doneren geregeld een bescheiden bedrag aan bekende goede doelen. De meeste vitale samenwoners hebben één tweedehands auto van merken zoals Suzuki, Mitsubishi, Toyota en Nissan.

## Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 67% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 33%, geeft 66% aan misschien en 17% beslist te willen verhuizen, 15% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 2% heeft al een andere woning gevonden.

Personen binnen de betreffende groep wonen zowel evenveel binnen complexen als op zichzelf. Aanpassingen om woningen geschikt te maken voor deze groep zijn desalniettemin vaak noodzakelijk.

Zoals hierboven aangegeven, vormt de woonomgeving een van de grootste redenen om te verhuizen. Dit, tezamen met de huidige woning zelf. De verhuiswens is hierbij met name gericht op primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. De wens om samen te wonen of alleen te wonen ligt gelijk. Deze groep vindt de nabijheid van OV belangrijk.

# Moderne hofjesbewoners

Moderne hofjesbewoners behoren tot de 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze toekomstige groep ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Moderne hofjesbewoners wonen voornamelijk in koopwoningen.

## Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Moderne hofjesbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'het is wat het is'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Moderne hofjesbewoners is hoog. Moderne hofjesbewoners nemen zelf initiatief en participeren het liefst bij verenigingen, scholen of sport. Moderne hofjesbewoners zijn minder betrokken bij politiek of goede doelen, en ondernemen alleen politieke actie als dat nodig is. Deze betrokkenheid wordt gevoed door een hoog vertrouwen in zichzelf en gemiddeld vertrouwen in de overheid. Deze groep mensen is niet uitgesproken negatief of positief in de mate waarin men zich gehoord voelt door de politiek.

## Vrije tijd en consumptie

De Moderne hofjesbewoners doen in hun vrije tijd weinig aan sport, maar gaan wel wandelen en fietsen. Voor een vakantie zoeken zij rust, zon en strand op. Musicals, sportwedstrijden, casino's en attractieparken worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met tuinieren, computerspellen en bakken.

Moderne hofjesbewoners lezen graag regionale kranten. De televisiezenders Nederland 1 en 2, SBS6 en RTL 4 worden veel bekeken. Het liefst kijken ze naar actualiteitsprogramma's, quizprogramma's en documentaires. De radio wordt vaak afgestemd op Radio 2, Radio 4 of Sky Radio.

Moderne hofjesbewoners doneren geregeld een bescheiden bedrag aan goede doelen voor gezondheid (KWF, Nederlandse Hartstichting en Stichting Cliniclowns). De meeste vitale samenwoners hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Suzuki, Nissan en Mazda.

## Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 77% aan misschien en 10% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 5% heeft al een andere woning gevonden.

Moderne hofjesbewoners wonen overwegend op zichzelf. Het merendeel van de woningen zijn niet gelijkvloers. De woningen komen vaker voor met aanbouw en is er ook vaker sprake van de aanwezigheid van een 2$^{e}$ toilet. Reden voor deze groep om toch in een ouderenwoning te gaan wonen is hoofdzakelijk de onderhoudsvriendelijkheid.

Zowel de huidige woning als de woonomgeving kunnen als voornaamste redenen tot eventueel verhuizen worden gezien. De wens om in een appartement of rijtjeshuis te wonen is in evenwicht. Hierbij is er wel sprake van een sterke wens om alleen te wonen. Aanvullende hierop is er tevens enige wens om zelf te bouwen. De nabijheid van OV is voor deze groep redelijk belangrijk.

# Ondernemende levensgenieters

Ondernemende levensgenieters zijn onderdeel van de 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze toekomstige groep ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De Ondernemende levensgenieter woont voornamelijk in een (vrijstaande) koopwoning.

## Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Ondernemende levensgenieters zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Ik ken de wegen'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Ondernemende levensgenieters is zeer hoog. Ondernemende levensgenieters leveren een actieve bijdrage aan de leefomgeving en ondersteunen vaak initiatieven of projecten van anderen. Ondernemende levensgenieters zijn betrokken bij (landelijke) politiek en weet 'de weg naar het gemeentehuis' goed te vinden. Deze groep inwoners wil zowel 'meedoen' als 'meedenken' als het om participatie gaat. Deze betrokkenheid wordt gevoed door een hoog vertrouwen in zichzelf en in de overheid.

## Vrije tijd en consumptie

De Ondernemende levensgenieters doen in hun vrije tijd aan golf en bridgen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel culturele als actieve vakanties geliefd zijn. Musea en concerten (klassiek en jazz) worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met wijnen en antiek.
Ondernemende levensgenieters maken veel gebruik van media. Zij lezen kranten zoals Financieel Dagblad, NRC en de Volkskrant en tijdschriften als Elsevier, HP/De Tijd, Vrij Nederland, Opzij en Elegance. De televisie staat voornamelijk afgestemd op Nederland 1, 2 en 3, en actualiteitsprogramma's, documentaires en financiële programma's. Ondernemende levensgenieters luisteren naar publieke radiozenders en Classic FM.

Geldzaken doen Ondernemende levensgenieters met name bij grote banken, maar ook bij de ASN Bank en Triodos Bank. Deze groep doet vaak aan beleggen. Ondernemende levensgenieters zijn gulle donateurs voor kunst, cultuur, natuur en milieu. De meeste Ondernemende levensgenieters hebben één of twee auto's voor de deur van luxere merken, zoals Volvo, Audi of BMW.

## Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 79% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 6% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 7% heeft al een andere woning gevonden.

Ondernemende levensgenieters wonen overwegend op zichzelf en maar weinig gelijkvloers. Over het algemeen worden de woningen van en voor deze groep als goed geschikt ervaren. Een eventuele reden die gegeven zou kunnen worden voor het verhuizen naar een ouderenwoning is de onderhoudsvriendelijkheid van deze ouderenwoningen.

Over het algemeen vormen de huidige woning (ondanks de goede geschiktheid) en de woonomgeving de voornaamste redenen om te verhuizen. Een verhuiswens is even vaak gericht op appartementen als op rijtjeshuizen. Binnen de verhuiswens is er een zeer sterke behoefte aanwezig om alleen te wonen. Hierbij is er ook sprake van een sterkere wens om zelf te bouwen. De nabijheid van boodschappen in de buurt wordt als minder belangrijk ervaren. De nabijheid van OV wordt als redelijk relevant ervaren.

# Bijlage 5: Vergelijking met prognose ouderenhuisvesting ABF

In opdracht van het Rijk heeft ABF in 2023 een prognose gemaakt voor ouderenhuisvesting[25], uitgesplitst naar alle gemeenten in Nederland. In de tabel hieronder is te zien welke uitbreidingsopgave ABF voorziet voor de regio's Amersfoort, U10, Foodvalley (alleen Renswoude, Rhenen, Veenendaal) en de provincie Utrecht voor de periode 2022 tot en met 2030. Ook is de opgave volgens de prognose van Companen weergegeven.

Tabel: Uitbreidingsopgave ouderenhuisvesting 2022 tot en met 2030; prognose ABF tbv Programma Een thuis voor Iedereen

| | Zorggeschikte woningen | Geclusterde woningen | Nultreden-woningen | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. Nijkerk/Barneveld | 745 | 1.085 | 2.775 | **4.585** |
| Regio Amersfoort (incl. Nijkerk/Barneveld | 970 | 1.330 | 3.555 | **5.855** |
| Regio U10 | 1.990 | 4.200 | 9.700 | **15.890** |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 240 | 515 | 1.055 | **1.810** |
| **Totaal provincie Utrecht** | **2.950** | **5.800** | **13.500** | **22.250** |

Tabel: Uitbreidingsopgave ouderenhuisvesting 2023 tot en met 2030; prognose Companen

| | Zorggeschikte woningen | Geclusterde woningen | Nultreden-woningen | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Regio Amersfoort (excl. Nijkerk/Barneveld | 380 tot 530 | 1.700 tot 3.140 | 1.530 | 3.760 tot 5.050 |
| Regio Amersfoort (incl. Nijkerk/Barneveld | 450 tot 650 | 2.180 tot 4.070 | 1.920 | 4.750 tot 6.440 |
| Regio U10 | 730 tot 1.230 | 4.070 tot 8.130 | 4.170 | 9.470 tot 13.030 |
| Renswoude, Rhenen, Veenendaal | 100 tot 150 | 590 tot 970 | 375 | 1.115 tot 1.445 |
| **Totaal provincie Utrecht** | 1.210 tot 1.910 | 6.360 tot 12.240 | 6.070 | 14.340 tot 19.520 |

Er is een aantal mogelijke verklaringen voor de verschillen. Hieronder lichten we deze toe.

***Demografische prognose***

- Als basis voor de raming ouderenhuisvesting heeft Companen gebruik gemaakt van de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van Primos (2023). ABF maakt gebruik van de Primos prognose uit 2021.
- ABF raamt de uitbreidingsopgave voor de periode 2022 tot en met 2030. Companen hanteert als startjaar 2023; de berekening van de uitbreidingsopgave betreft dus een kortere periode. Aangezien de vraag naar ouderenhuisvesting ieder jaar groeit, leidt dit ertoe dat Companen uitkomt op een wat lagere uitbreidingsopgave.

[25] De landelijke prognose vanuit het Rijk is opgesteld door ABF. De opgave nultreden en geclusterde woningen is gebaseerd op de Primos-module Wonen met Zorg. De opgave voor het aantal zorggeschikte woningen is bepaald door het RIVM.

*Zorggeschikte woningen*

- Beide bureaus kijken voor de opgave 'zorggeschikte woningen' naar de verwachte *toename* van het aantal mensen met een Wlz-indicatie t/m 2030.
- Companen baseert de verwachte toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie gebaseerd op het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse, gecombineerd met de demografische prognose (steeds meer oudere ouderen) – met een kleine correctie vanwege de verwachting dat mensen steeds langer gezond blijven.
- ABF heeft de toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie als volgt berekend:
    - Er is door RIVM een inschatting gemaakt van de landelijke toename van het aantal Wlz-indicaties t/m 2030, met een brede bandbreedte.
    - BZK/VWS heeft in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (2023) gesteld dat er landelijk t/m 2030 40.000 extra 'zorggeschikte woningen' nodig zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. Dit getal ligt binnen de bandbreedte van de raming van het RIVM.
    - ABF heeft dit getal van 40.000 verdeeld over de gemeenten en regio's.
- Een belangrijk verschil tussen de aanpak van Companen en ABF is dat Companen ervan uit gaat dat *niet* alle ouderen met een Wlz-indicatie (zullen) wonen in een woonzorgcentrum of in een 'zorggeschikte woning'. In lijn met de gesprekken die we hierover hebben gevoerd met zorgaanbieders en zorgkantoor, gaan we er in onze **basisprognose** vanuit dat ca 1/8 van de ouderen met een Wlz-indicatie nu én in de toekomst woont in een reguliere woning, en ca 1/8 in een geclusterde woonvorm die niet specifiek is bedoeld voor Wlz-cliënten. In de **trendprognose** gaan we ervan uit dat een nog groter aandeel woont in een geclusterde woonvorm die niet specifiek is bedoeld voor Wlz-cliënten. Onze inschatting van de behoefte aan zorggeschikte woningen komt daardoor lager uit dan die van ABF
- Een ander verschil is dat Companen ervan uitgaat dat een deel van de mensen met een Wlz-indicatie samenwoont met een partner die ook een Wlz-indicatie heeft. Wij rekenen dus ook binnen de categorie 'zorggeschikte woningen' met een gemiddelde huishoudensgrootte die groter is dan 1 (tussen de 1 en 1,10).

*Geclusterd wonen voor senioren*

- Companen heeft een prognose voor geclusterd wonen gemaakt op basis van de huidige woonsituatie van ouderen met een bepaalde zorgvraag ('vitaliteitstrede') op dit moment. De **basisprognose** die is uitgewerkt, is een demografische doorrekening van de huidige woonsituatie – er is dus geen rekening gehouden met mogelijke verschuivingen in de voorkeuren van ouderen. In de **trendprognose** is de aanname gedaan dat in de toekomst een groter deel van de ouderen geclusterd zal gaan wonen.
- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot een prognose voor de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (80.000 toe te voegen geclusterde woningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland.

*Nultredenwoningen*

- Companen baseert zich bij de inschatting van de vraag naar nultredenwoningen op een raming van de omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen. Die raming is gebaseerd op de huidige situatie, die wij hebben gecombineerd met de demografische prognose. De totale vraag naar 'geschikte' woningen zoals die volgt uit deze berekening valt uiteen in een vraag naar geschikte woningen binnen geclusterd wonen

voor ouderen en een vraag naar nultredenwoningen. Dat laatste getal hebben we vergeleken met de uitbreidingsopgave zoals ABF die schetst.

- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot de opgave voor nultredenwoningen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (170.000 toe te voegen nultredenwoningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland. We kunnen niet achterhalen waar de soms grote verschillen tussen onze berekening en die van ABF voor de categorie nultredenwoningen vandaan komen.
- Van de huidige voorraad 'geschikte woningen' of nultredenwoningen wordt een groot deel bewoond door mensen *zonder* mobiliteitsbeperkingen. Dat zal ook in de toekomst zo zijn. Het is daarom verstandig om meer nultredenwoningen toe te voegen dan strikt noodzakelijk voor de groep met een mobiliteitsbeperking.

## Hoe omgaan met deze cijfers?

De prognoses van Companen en ABF geven beide aan in welke mate de vraag naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting in de verschillende gemeenten in Utrecht in de komende jaren zal groeien. Om aan de stijgende vraag te voldoen, zal ten minste dit aantal woningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad. Deze aantallen kunnen worden beschouwd als de nieuwbouw- of transformatieopgave. Om de opgave verder te onderbouwen kan lokaal nader worden onderzocht in welke mate er sprake is van overschotten of tekorten in de huidige situatie, en naar de mogelijkheden om bestaand vastgoed aan te passen of te transformeren.

Het kan verstandig zijn om *meer* woningen voor ouderen toe te voegen dan de in deze rapportage gepresenteerde aantallen. Dat heeft te maken met het volgende:

- Een deel van het zorggeschikt aanbod moet in de koopsector en particuliere huur worden gerealiseerd. In die segmenten kan minder worden gestuurd op wie er komt wonen. Om die reden is er enig 'overaanbod' nodig om te zorgen dat alle mensen met intensieve zorgvraag hier een plekje kunnen krijgen.

Daarnaast is het van belang om te benadrukken dat het hier niet alleen om een bouwopgave gaat: zorg en ondersteuning moeten geregeld en gegarandeerd worden – zowel in zorggeschikte woningen als in de andere woonvormen. Dit vraagt om samenwerking en afstemming tussen verschillende partijen.

# 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.<br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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).<br><br>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/).<br><br>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:<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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:<br>- 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.<br>- 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<br>- 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<br>- 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.<br>- 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<br>- 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.<br>- 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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br>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**<br>**Breuk met de Woonvisie 2019**<br>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**<br>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).<br><br>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**<br>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**<br>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**<br>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.<br><br>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**<br>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.<br>Passage 1<br>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.<br>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.<br>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.<br><br>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.<br><br>Passage 2<br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>De gemeente heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking om leegstand tegen te gaan en de betaalbaarheid te waarborgen:<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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?<br>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.<br><br>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**<br>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.<br><br>**Aansluiting Ontwerp Beleidsnota Wonen op Nationaal Actieplan Dakloosheid**<br>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.<br><br>**Wonen Eerst**<br>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?**<br>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.<br>**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.<br><br>**Sturing op basis van echte dakloosheidscijfers**<br>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.<br><br>**Kom met een concreet plan voor de afbouw van opvang**<br>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.<br><br>**Tot slot enkele andere concrete maatregelen**<br>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**<br>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.<br><br>**Afwijking van de Woontopafspraken**<br>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.<br><br>**Gevolgen van de voorgestelde norm**<br>Het hanteren van een norm van 75% betaalbare woningen kan verschillende negatieve gevolgen hebben:<br>• 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.<br>• 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.<br>• 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)<br><br>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.<br><br>**Recente ontwikkelingen**<br>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.<br><br>**Afwegingskader betaalbaar wonen**<br>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:<br>• Verlengde doorlooptijden: Elk nieuw afwegingskader vereist uitgebreide toetsing en goedkeuring, wat de doorlooptijd van projecten aanzienlijk kan verlengen.<br>• Complexiteit en onduidelijkheid: Het afwegingskader kan leiden tot meer complexiteit en onduidelijkheid voor ontwikkelaars, wat de planning en uitvoering van projecten bemoeilijkt.<br>• Verhoogde administratieve lasten: Extra procedures en regels verhogen de administratieve lasten voor zowel gemeenten als ontwikkelaars, wat kan leiden tot inefficiënties en hogere kosten.<br><br>**Voorstel tot herziening**<br>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**<br>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!<br><br>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.<br><br>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**<br>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:<br><br>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**<br>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:<br>1. Niets over ons zonder ons.<br>2. Benut Ethos telling.<br>3. Dakloosheid is een woonprobleem: zorg voor scheiding van wonen en zorg.<br>4. Omschakeling van opvangplekken naar direct een woonplek (housing first).<br>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.<br>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.<br>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.<br>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**<br>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:<br><br>**1. Betaalbaarheidseisen en uniforme landelijke kaders:**<br>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**<br>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:**<br>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**<br>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:**<br>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**<br>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:**<br>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.<br><br>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**<br>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**<br>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:<br><br>**1. Is de beleidsnota wonen van toepassing op project Rijnenburg:**<br>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?**<br>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:**<br>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**<br>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:**<br>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**<br>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:**<br>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:<br>"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**<br>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?<br><br>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**<br>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:<br><br>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**<br>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.<br><br>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:<br><br>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.<br>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.<br>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**<br>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:<br><br>**Meer passende woningen voor senioren**<br>De beoogde aantallen zijn onvoldoende voor de groeiende groep senioren en staat in schril contrast t.o.v. de aantallen studentenwoningen.<br><br>**Senioren met een migratieachtergrond**<br>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**<br>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**<br>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.<br>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**<br>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.<br>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**<br>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+.<br>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.<br>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**<br>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**<br>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**<br>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.<br><br>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.<br><br>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:<br><br>- 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.<br><br>- 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.<br><br>- 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:<br><br>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.

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

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 daklоosheid 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 daklоosheid 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 daklоosheid 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 daklоosheid, 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 daklоosheidscijfers in de laatste tien jaar zijn gedaald. Zij hebben niet de ambitie om daklоosheid 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 daklоosheid.

## Wat is daklоosheid?

**De blik op daklоosheid 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,



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.

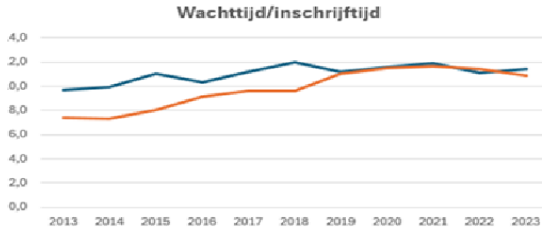
Hieronder gaan we beknopt meer in detail in op de ontwerp-beleidsnota:

- 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

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

Inspraakreactie 27 Stichting Goud

**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

**Kenmerk**
BBPDL_2025086_LM

[redacted]

**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:

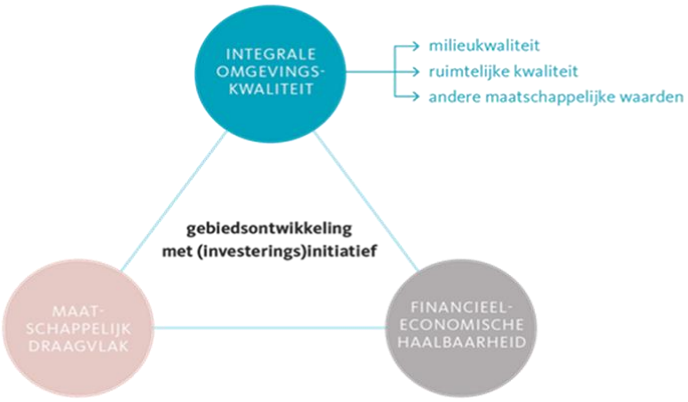
- Versnellen van de bouwopgave;
- Waarborgen van de continuïteit van de ontwikkel- en bouwproductie;
- Standaardiseren procesaanpak;
- Invulling geven aan een klimaatbestendige en toekomstbestendige inrichting;
- Aansluiten bij de doorbraak aanpak van Neprom, VRO, Aedes e.a.

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+

# Beleidsnota Wonen

**Van  woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030**

## Basisinformatie

| | |
|---|---|
| **Datum** | 13-05-2025 |
| **Gespreksleider** | Tess Meerding |
| **Tijd** | 19:30-21:00 |
| **Zaal** | Satadhuishal |
| **Werkvorm** | Regulier |
| **Portefeuillehouder** | Wethouder De Vries |
| **Vervolg** | De gemeenteraad debatteerd over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen.<br><br>De raad besluit hier in principe over tijdens de eerstvolgende raadsvergadering. / Dit onderwerp is nog niet geagendeerd voor een debat in de gemeenteraad.<br><br>Wilt u nog informatie delen met raadsleden? Stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl |
| **Links** | Website gemeente en Facebook-pagina ‘Gemeenteraad Utrecht’ |
| **Deelnemers** | Naam, evt. organisatie |

# Programma

Graag agenderen de betreffende fracties een raadsinformatiebijeenkomst (RIB) over de Beleidsnota Wonen. In deze RIB willen zij nadere vragen toegelicht krijgen over de nota, een reactie ontvangen van vaste partners van de gemeente en inwoners en organisaties laten inspreken. Daarbij zijn de onderstaande onderdelen gewenst:

•☐ ☐Toelichting ambtelijk: korte introductie wat er nieuw is in de nota t.o.v. staand beleid en opnieuw behandelen van de eerder geschetste dillema's (en de reactie daarop). (25 minuten incl. vragen)

TUSSENDOOR: Hartekreten uit de zaal.

•☐ ☐☐Bijdragen vaste partners stad, denk aan STUW/corporaties, DNU (Neprom als back-up), huurdersorganisatie Portaal, Woonbond/Woonzoekers en VEH (Bouwend Nederland als back-up). (30 minuten incl. vragen?) >>> 3 minuten, reflectie nota en concrete voorstellen

TUSSENDOOR: Hartekreten uit de zaal.

•☐ ☐☐Inspraak bewoners en organisaties, denk aan WoonProtest/BPW, belangenbehartiging dakloze mensen (bijv. Straatconsulaat/Goud/NEMO), Vidius, NVM en U op leeftijd (Solgu als back-up), etc. (30 minuten incl. vragen) >>> Pitch 3 minuten; “Wat is geweldig en wat mist er?”, vragen erna.

•☐ ☐☐Uitloop en afsluiting. (5 minuten)

# Motivatie.

## Agendeerders

Rick van der Zweth (PvdA), Berdien van der Wilt (D66), Gertjan te Hoonte (VVD), Lenno van Straalen (ChristenUnie), Meike Hellevoort (GroenLinks), Jantine Zwinkels (CDA), Louise de Vries (Partij voor Dieren), Charlotte Passier (Volt), Lars van Rooij (Student & Starter), Stevie Nolten (BIJ1), Mahmut Sungur (DENK), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), David Bosch (UtrechtNu!), Yvonne Hessel (Utrecht Solidair), Victor Paalman (Horizon) en Pepijn Zwanenberg (groep Zwanenberg)

## Bijdrage