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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Annelies Maas - van 't Hof	Datum	16 september 2025
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	13092078
E-mail	annelies.van.t.hofevmaas@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q1/Q2 2025
Bijlage(n)	3, waarvan 1 geheim	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening, Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Met deze voortgangsrapportage informeren wij u over de laatste stand van zaken rondom de realisatie van sociale huisvesting (conform motie 2023/110 Doen wat we moeten doen). De voortgangsrapportage is gebaseerd op het Uitvoeringsprogramma realisatie sociale huisvesting dat is vastgesteld op 16 april 2024. In deze rapportage informeren wij ook over de inzet op het onderwerp realisatie sociale huisvesting na het einde van dit programma (31 december 2025), zoals toegezegd in de commissie EDVW van 13 maart 2025.

Geheimhouding
We hebben op bijlage 'Locatielijst tijdelijk wonen - september 2025' tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub i van de Woo totdat een overeenkomst is gesloten en voor de kansrijke genoemde locaties een omgevingsvergunning is aangevraagd. Deze locatielijst wordt meerjarig gebruikt voor gemeentelijke planvorming. Locaties op deze lijst kunnen meerjarig in beeld zijn als kansrijke locatie zonder dat daarop concrete vervolgstappen worden gemaakt. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen, onderhandelingsmogelijkheden, wisseling van eigenaar of nieuwe bestuurlijke keuzen of beschikbare budgetten, kan een locatie en het gesprek daarover actueel worden of juist verminderen. Bij deze locaties is het belangrijk zorgvuldig te handelen en is het een delicaat proces met aandacht voor maatschappelijke impact, zorgvuldige communicatie en mogelijke effecten op de marktwerking. Openbaarmaking van deze bijlage kan lopende of toekomstige onderhandelingen met partijen negatief beïnvloeden, zorgvuldige communicatie doorkruisen doordat omwonenden en belanghebbenden voortijdig op de hoogte zijn van een mogelijke locatiekeuze en kan leiden tot onnodige maatschappelijk onrust.

Behoefte aan sociale woningen
In Utrecht blijft de vraag naar woningen hoog, zowel voor reguliere woningzoekenden als voor kwetsbare doelgroepen. De behoefteprognose aan sociale woningen voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen wordt jaarlijks vastgesteld en hierover is in januari geïnformeerd (verdeelbesluit 2025). Zo is er een groot tekort aan betaalbare jongerenhuisvesting onder jongvolwassenen tot 23 jaar onder de verschillende aandachtsgroepen. Ook is de druk op de maatschappelijke opvang bij dak- en thuisloosheid onverminderd hoog. Het tekort aan passende woonplekken of de uitdaging om te komen tot hernieuwd perspectief zorgen ervoor dat beperkt door- en uitstroom kan plaatsvinden. Mensen verblijven hierdoor langdurig in de opvang of Beschermde woonvorm. In die context zijn we ook met u in gesprek over het initiatiefvoorstel *Utrecht geeft thuis.* En is ook gewerkt aan een regionale aanpak

Dakloosheid, waarbij samen met en in de regio wordt gestuurd op het toevoegen van extra woon- en tijdelijke opvangplekken en een grotere inzet op preventie in de gehele U16 regio. Landelijke ontwikkelingen hebben ook invloed. Zo staat de voorrang voor statushouders onder druk met het wetsvoorstel 'schrappen voorrang statushouders' dat minister Keijzer op 20 juni 2025 naar de Raad van State heeft gestuurd: de uitkomst hiervan wordt binnenkort verwacht. Minister Keijzer geeft in haar brief aan de 2e kamer van 11 juli 2025 aan dat het wetsvoorstel per 1 juli 2026 in zou gaan en dat alleenstaande statushouders dan alleen nog maar met voorrang in gedeelde woningen mogen worden geplaatst (en na 1 jaar stopt de voorrang volledig) en gezinnen alleen op andere gronden voorrang mogen krijgen dan het zijn van statushouder. Daarnaast is de wet versterking regie volkshuisvesting in de Tweede Kamer op 3 juli aangenomen, inclusief een amendement die het gemeenten verbiedt om statushouders urgentie voor sociale huurwoningen te verlenen. Dit is nog verregaander dan het wetsvoorstel verbod op voorrang. De minister heeft al in een brief aan de 1e kamer op 26 augustus 2025 aangegeven dat dit amendement in strijd is met artikel 1 en dat ze in overleg met de 2e kamer wil kijken hoe ze de wet versterking regie volkshuisvesting op dit punt kan repareren. Over dit amendement heeft uw raad ook een motie aangenomen op 10 juli 2025 met de oproep om statushouders voorrang te blijven geven. Ook is het kabinet voornemens om de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders af te schaffen, de planning hiervan is nog niet bekend. Als (een deel van) deze wetgeving wordt aangenomen, wordt het voor statushouders zeer lastig om uit te kunnen stromen vanuit de asielopvang naar een stabiele woonplek en zal deze opvangketen meer verstopt raken. Ook kunnen statushouders niet goed meer inburgeren en aan het werk. Samen met de VNG en de G4 + Eindhoven wordt ingezet op lobby naar de Eerste en Tweede Kamer om duidelijk te maken hoe verstrekkend de gevolgen zijn voor de statushouders en gemeenten.

Alle groepen doen, naast de regulier woningzoekenden, een beroep op dezelfde schaarse ruimte in de stad. Daarmee is het een blijvend dilemma om de beschikbare woonruimte evenwichtig te verdelen. De Monitor huisvesting kwetsbare doelgroepen (Monitor Wonen - Thuis voor iedereen - Utrecht) laat via een dashboard de voortgang op het huisvesten van het kwetsbare en bijzondere doelgroepen zien. In de Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025 is toelichting gegeven hoe het aantal toegewezen woonplekken aan kwetsbare doelgroepen zich verhoudt tot het percentage.

Algemeen beeld van uitvoering van het programma
De focus van het programma ligt op het realiseren van sociale huisvesting. Dat gebeurt via vijf invalshoeken (treden). De voortgang op de inspanningen laten we per trede zien. Sommige inspanningen lopen nog door, soms hebben inspanningen in Q1/Q2 2025 concreet resultaat opgeleverd en is een inspanning afgerond. Ook worden inspanningen soms afgerond en is het resultaat pas veel later zichtbaar. Hieronder wordt per trede en per toegezegde inspanning vanuit het uitvoeringsprogramma de realisatie in de eerste helft van 2025 toegelicht.

De vijf treden

1. Permanente woningbouw stimuleren
2. Samenwerking in de regio optimaliseren
3. Optimaliseren van de bestaande voorraad
4. Inzet van eigen vastgoed en/of aankoop van vastgoed
5. Tijdelijke woningbouw(locaties) mogelijk maken.

De gekleurde status kent de volgende betekenis:

Afgeronde inspanning	
Lopende inspanning	
Vertraging/nog niet gestart	

Trede 1 Permanente woningbouw

Doel Woningbouwproductie voor permanente woningen zodanig stimuleren met gerichte maatregelen, dat de prognoses vanuit de MPR worden gehaald. Ook harde planvoorraad stevig bewaken en zachte planvoorraad omzetten naar harde planvoorraad.

Inspanning en stand van zaken	Status
Algemeen: harde/zachte voorraad In het MPR rapporteren we over de woningbouwproductie (peildatum februari 2025). 35% van de harde plancapaciteit conform definitie gemeente Utrecht (minimaal een intentiedocument vastgesteld) tot 2040 is sociale huur. 5% van de plancapaciteit zijn onzelfstandige studentenwoningen. In 2025 verwachten we 345 sociale huurwoningen op te leveren en in 2026 circa 1.500. Daarnaast verwachten we dat er in 2026 380 onzelfstandige studentenwoningen worden opgeleverd. In 2025 verwachten we circa 1.050 woningen in aanbouw te nemen (inclusief 20% planuitval) en in 2026 1.150 (inclusief 40% planuitval). Dit betreft permanente woningen. Zie voor een toelichting het MPR 2025. Vanaf 2027 stijgt het aantal opleveringen mede door de Utrechtse aanpak. Projecten als Smakkelaarsveld en Merwede uit de Utrechtse aanpak zijn inmiddels in aanbouw of gaan binnenkort starten met de bouw. Ook zijn er projecten gericht op het gemengd woonconcept, waaronder De Majoor en Bloei030. Het leidt tot een toename in bouwproductie. Door voorbereidingstijd en bouwtijd is er een lange periode tussen het nemen van maatregelen en de oplevering van woningen. Voor complexe projecten kan de bouwtijd +/- 3 jaar zijn.	
Beschikbare subsidies vanuit het Rijk en de provincie zoveel mogelijk benutten om projecten financieel te ondersteunen Het Rijk heeft in 2025 twee regelingen lopen waarbij er specifiek subsidie aangevraagd kan worden voor versnelling van woningbouw; dit is de Woninbouwimpuls (WBI) en Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). Binnen de RHA zijn twee budgetten beschikbaar, namelijk één voor studenthuisvesting en één voor reguliere Aandachtsgroepen binnen sociale huur. De aanvragen voor de RHA moeten in september worden ingediend en worden momenteel in samenwerking met de STUW-partijen voorbereid.	
- Woningbouw Impuls Regeling (WBI) aanvragen De WBI subsidie is gericht op het dekken van het publieke tekort op woningbouw-ontwikkelingen, aanvragen hiervoor moeten in oktober worden ingediend. In 2024 hebben 3 nieuwe projecten WBI gekregen (Beurskwartier, Galgenwaard en Zuilense Vecht). In deze projecten gaan in 2026/2027 de eerste woningen in aanbouw. In Q4 van 2025 kunnen nieuwe aanvragen ingediend worden. We verwachten dat we hiervoor 1 á 2 kansrijke aanvragen voor kunnen indienen.	
- Startbouw Impuls 6 van de 8 projecten die in 2023 subsidie hebben gekregen zijn gestart met bouwen, de laatste twee projecten starten naar verwachting nog dit jaar met de bouw.	
Doorzetten en professionaliseren van de Utrechtse Aanpak in 2024 + 2025 (jaarlijks circa 3 tranches) Met de door de Raad aangenomen besluiten 5e tranche is er actie ondernomen om de realisatie van 1.813 sociale woningen (44%) en 1.103 woningen in het middensegment (19% middenhuur en 8% betaalbare koop) te versnellen. Momenteel wordt er binnen de projecten geïnventariseerd welke knelpunten er zijn die mogelijk meegenomen worden in een 6e tranche. In het najaar wordt dit nader uitgewerkt en zal dit in Q1 2026 voorgelegd kunnen worden aan de Raad.	
Inventariseren mogelijkheden woningbouwproductie voor versnelling na 2028 Tot op heden is de capaciteit en prioriteit ingezet op het realiseren van permanente bouw binnen het kader van de Utrechtse Aanpak. De aanpak richtte zich op de korte en middellange termijn en daarmee met name op projecten die voor 2028 aanvingen.	

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

Trede 2 Regio

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

Inspanning en stand van zaken	Status
Opstellen van gerichte samenwerkingsstrategie en integrale samenwerkingsagenda vanuit analyse mogelijkheden samenwerking met regiogemeenten en provincie Ondanks dat het niet alle gemeenten lukt om direct voldoende betaalbare woningen toe te voegen is deze ambitie wel in (bijna) alle woonvisies/lokaal beleid vastgelegd. Op 10 juli heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de wethouders Wonen en MOBW in de U10. Hier zijn knelpunten besproken ten aanzien van de realisatie van sociale huisvesting in de regio die het bemoeilijken om te voldoen aan de afspraken voor een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Afgesproken is per gemeente op zoek te gaan naar oplossingsrichtingen. We blijven de afspraken volgen die in de regio zijn gemaakt. Wanneer de Wet Regie wordt aangenomen kan de provincie meer handhavend optreden en worden aanvullende regionale afspraken gemaakt hoe toe te werken naar 30% sociaal en 2/3e betaalbaar in de nieuwbouw.	
Huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen strategie verbinden met Woonzorgvisie In het najaar van 2025 staat de monitoring/voortgang van de gemaakte afspraken op de agenda van de bestuurstafel GWL. Dan voeren de U10 gemeenten samen met de provincie het gesprek over het realiseren van voldoende huisvesting voor kwetsbare groepen en een evenwichtige verdeling over de regio. Met gemeenten die nog onvoldoende huisvesting realiseren wordt het gesprek gevoerd hoe hierop te versnellen. Verder laat de provincie in de tweede helft van 2025 een woonbehoefteonderzoek uitvoeren ter voorbereiding op haar volkshuisvestingprogramma. Hierin wordt de doelgroep woonwagenbewoners meegenomen. De wens van de gemeenten in de regio is om periodiek afstemming te hebben over woonwagenbeleid.	

Trede 3 Beter benutten

Doel Meer woonruimte creëren voor woningzoekenden door optimaler gebruik te maken van bestaande woningen via doorstroming, woningdelen, splitsen en optoppen en particuliere sociale huur.

Inspanning en stand van zaken	Status
Recent is de Beleidsnota Wonen vastgesteld, waarbij motie M277 Maak een programma Beter Benutten Bestaande Bouw (4xB) is aangenomen. Gevraagd wordt om ook na 2025 een apart programma 'Beter Benutten Bestaande Bouw' (4xB) op te stellen met duidelijke effectindicatoren voor lange en korte termijn doelen. Naar verwachting ontvangt de raad in Q2 2026 het voorstel.	

Doorstroming

Voorstel aanpassing huisvestingsverordening Voorrang Van Groot naar Beter hoger in Rangorde.

Het aantal toewijzingen op basis van de voorrang VGNB blijft stijgen: van 107 in 2023 naar 132 in 2024 (met de invoering van het experiment halverwege 2024). In 2025 gaat het tot en met 25 juni al om 71 toewijzingen. Dit is erg positief voor de doorstroming in het betaalbare huursegment. Het experiment VGNB hoger in de rangorde is op 1 augustus geeindigd. Nu gaan we het experiment evalueren. De evaluatie wordt met de raad gedeeld. Bij de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening wordt een voorstel gedaan voor een eventuele nieuwe rangorde. Naar verwachting ontvangt de raad dit voorstel in Q4 2026.

Overige maatregelen: doorstromingsonderzoek (o.a. verhuiskostenvergoeding, wooncoach).

Een aantal maatregelen uit het doorstromingsonderzoek is doorgevoerd:

- Pilot verhuispremie: De pilot is afgerond. Van september 2024 tot begin 2025 was het mogelijk om bij de gemeente verhuispremie aan te vragen. In totaal zijn er 56 verhuispremies toegekend en dus ook 56 huishoudens doorgestroomd. In juni 2025 heeft de raad de evaluatie van de verhuispremie ontvangen.
- Informatiecampagne: De campagne is afgerond. Vanaf Q4 2024 is op verschillende momenten bij specifieke projecten van de corporaties een ansichtkaart aan ouderen verspreid. De ansichtkaart is gericht op bewustwording: wat betekent ouder worden voor je woonsituatie? Ook werden ouderen geïnformeerd over de (doorstroom)regelingen en de beschikbaarheid van een woonadviseur.

Buurtvoorrang organiseren voor ouderen, jongeren en doorstromers

In 2024 is buurtvoorrang ingesteld. Via de raadsbrief Invulling buurtvoorrang voor senioren- en jongerenwoonruimte bent u hierover geïnformeerd. De buurtvoorrang geldt voor seniorgelabelde woonruimte (maximaal 50% van de toegewezen seniorgelabelde woningen) en voor jongerenwoonruimte. Corporaties kunnen nu zelf bepalen voor welke woning met een seniorenlabel of met een jongerenlabel buurtvoorrang mogelijk is. Tot op heden wordt door corporaties de buurtvoorrang met name bij nieuwbouwwoningen toegepast. In 2024 waren er 20 toewijzingen in de projecten Befu, Ensemble (Johan Wagenaarkade) en de Tenor (Omloop/Laan van Chartroise). In 2025 zijn tot nu toe 3 toewijzingen via buurtvoorrang.

Woningdelen

Woningdelen/hospitaverhuur bij corporaties stimuleren

Het stimuleren van woningdelen begint grotere omvang te krijgen. Inmiddels zijn er tientallen woonplekken gerealiseerd door de corporaties. Zo is recent een pilot gestart voor woningdelen voor leraren in Overvecht. Daarnaast is Portaal bezig met het onderzoeken van een zachte splitsing van 5 woningen waardoor middels een friends-contract ruimte is voor 10 huurders. In de kamers komen dan voorzieningen zoals een douche en toilet. De gemeenschappelijke ruimtes worden wel gedeeld.

Op de Otterspoorlaan is dit jaar een woningdeelproject gestart voor jongeren uit de zorg. Het gaat om een tijdelijk gemengd wonen project in een eengezinswoning (6 kamers) van Woonin. De woning wordt eind 2026 gerenoveerd. Tot die tijd wordt het middels woningdelen verhuurd.

Een vaste werkgroep met medewerkers van de gemeente en vanuit corporaties blijft actief werken aan het verder oplossen van belemmeringen voor woningdelen van sociale huurwoningen. Het gaat bijvoorbeeld over oplossingen voor het handmatig uitvoeren van werkzaamheden rondom woningtoewijzing en de registratie van de woonruimten, waardoor het verder opschalen van woningdelen nu bemoeilijkt wordt.

Informatiecampagnes

Naast eerdere communicatie uitingen, start deze zomer de campagne hospitaverhuur. Tijdens de campagne organiseren we een matching-evenement in de stad waar woningzoekenden en verhuurders laagdrempelig met elkaar kennis kunnen maken. Gemeente Utrecht organiseert en onder andere Hospi Housing en Onder de Pannen nemen deel.

Intussen is een pagina op de gemeentelijke website gereed waarin alle relevante informatie rondom hospitaverhuur handig is opgenomen zodat inwoners met vragen hierover alle regels en voorwaarden makkelijk kunnen vinden.

In de raadsbrief van 10 september 2024 bent u geïnformeerd over onze gesprekken met het ministerie over het wegnemen van belemmeringen rondom woningdelen. We zijn daarom verheugd dat het Rijk daarin haar bijdrage heeft geleverd middels de lancering van de communicatiecampagne 'Jouw huis van grote waarde' waarmee een betere informatievoorziening beschikbaar wordt gesteld rondom hospita en gericht is op potentiële hospita's, medeoverheden en verhuurders. Daarnaast zijn ook handreikingen voor woningcorporaties en gemeenten opgesteld en een handige checklist voor potentiële hospita's.

Minimaliseren financiële impact woningdelen

De motie Stimuleer woningdelen door een kostendelersbonus is afgehandeld in de Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024. Naar aanleiding van de motie M498 Geen belemmeringen, maar een stimulans bij woningdelen is de beleidsregel vrijlating bedragen onderhuur en kostgeld Participatiewet gemeente Utrecht aangepast. Om het financieel aantrekkelijker te maken voor bijstandsgerechtigden om hun woning te delen met een kwetsbare stadsgenoot, worden de bedragen in deze beleidsregel verhoogd tot aan de grens die de Belastingdienst hanteert voor belastingvrije huurinkomsten (ruim €6.000 in 2025). Hierdoor kan een bijstandsgerechtigde maandelijks tot €500 huuropbrengsten hebben, zonder dat dit negatieve invloed heeft op de hoogte van de bijstandsuitkering (of op de inkomstenbelasting). Dit is een jaarlijkse verhoging van ongeveer 1.200 euro. Deze bewoners worden hierdoor financieel meer gestimuleerd om hun woning te delen. Vanuit het project 'Onder de Pannen' is de verwachting dat door verhoging van het bedrag meer matches gemaakt gaan worden.

Vergunningsvrij verhuren

Bij behandeling van de Beleidsnota Wonen zijn de moties M290 Meer dan drie, waarom nie(t) en M298 Onderzoek versoepeling woningdelen en omzetten woning naar kamerverhuur aangenomen. Gevraagd wordt te onderzoeken wat de effecten zijn van de maatregel dat het per 1-7-2024 mogelijk is om vergunningsvrij te verhuren tot 3 personen. Naast een evaluatie wordt ook advies gevraagd over verruiming van het vergunningsvrij verhuren. De komende periode wordt dit onderzocht en naar verwachting wordt de raad in Q4 2025 hierover geïnformeerd.

Splitsen en optoppen

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

In de recent vastgestelde Beleidsnota Wonen is opgenomen een voorstel uit te werken om het splitsingsbeleid te versoepelen. Doel is het creëren van meer woonplekken doordat de versoepeling van de regels zorgt voor meer splitsingen. Uitgangspunt is dat in wijken met gemiddeld grote woningen (Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern, Noordoost) er ruimere regels kunnen gelden dan in andere wijken. 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. Het voorstel versoepeling splitsingsbeleid is onderdeel van de eerstvolgende actualisatie van de Huisvestingsverordening welke naar verwachting Q4 2026 in de raad wordt behandeld.

Onderzoek potentie voor optoppen (uitvoering door provincie)
We hebben de potentie, knelpunten en aanbevelingen uit het rapport van de provincie Utrecht (zie Optoppotentie provincie Utrecht) meegenomen in onze Utrechtse optop-werkwijze. Het doel van de Utrechtse optop-werkwijze is om initiatiefnemers te faciliteren. Als er een verkenning loopt of er de wens is voor optoppen, plintgebruik of uitbuiken, zorgt de Utrechtse optop-werkwijze voor een handreiking hoe en met wie de lastige keuzes te maken. Denk aan: hoe gaan we om met de parkeernorm, leefbaarheid, toegang van het gebouw, wel of geen lift en eventuele verduurzaming. De werkwijze zit in een afrondende fase.
Pilots starten voor optoppen
Het doel van deze pilots is om kennis op te doen voor de Utrechtse optop-werkwijze. Van begin tot eind kijken we mee wat er komt kijken voor initiatiefnemers en projectleiders om een gebouw in de stad op te toppen en hoe we belemmeringen weg kunnen nemen. Ook de provincie neemt deel aan deze overleggen. De ervaringen, belemmeringen en kansen nemen we ook mee in de Utrechtse optop-werkwijze. We volgen twee pilots die worden uitgevoerd door corporaties Woonin en Portaal. Woonin is voornemens om aan de Rooseveltlaan en Trumanlaan op te toppen. De vergunningsaanvraag voor dit project is nu in behandeling en zal vervolgens kunnen starten in 2026. Naast deze pilots gebeurt er meer. Een mooi voorbeeld is de recente oplevering van de woningen aan de Norbruislaan waar 55 woningen zijn toegevoegd middels optoppen en ander plintgebruik.
Particuliere sociale huur
Onderzoek naar mogelijkheden inzet particuliere sociale huur
Met diverse partners op de woningmarkt is verkend wat de voor- en nadelen zijn als de gemeente de particuliere sociale huur via de Huisvestingsverordening gaat reguleren. Oftewel dat de toewijsregels van de Huisvestingsverordening, die nu alleen gelden voor corporatiewoningen, ook gelden voor de woningen van particuliere verhuurders. De belangrijkste conclusie is dat zaken die voor corporaties vanzelfsprekend zijn, zijn dat bij particuliere (sociale) verhuurders niet. Bijvoorbeeld de hoogte van de huren en de servicekosten, waarborgsom en inkomen van de aspirant huurders. Ook voor het volgen van dezelfde toewijsprocedure, systemen en wachtlijst met woningzoekenden geeft veel belemmeringen. Niet alleen de eenmalige inrichting, maar ook de structurele ondersteuning, controle en eventuele handhaving benodigd is omvangrijk. Het onderzoek zit in een afrondende fase.
Pilots starten voor rechtstreekse bemiddeling in de particuliere sociale huur.
Pilots gestart en afgerond, zoals vermeld in de vorige rapportage.

Trede 4 Eigen/aankoop vastgoed

Doel Inzet van eigen (gemeentelijk) vastgoed, transformaties kantoren en kopen van bestaande woningen als middel om woonplekken toe te voegen aan de sociale woningvoorraad door pilotprojecten op te starten onder voorwaarde van financiële haalbaarheid

Inspanning en stand van zaken	**Status**
Verkennen of de uitvoering en exploitatie mogelijk is in samenwerking met corporaties en indien dit niet mogelijk blijkt in kaart te brengen welke alternatieve opties er zijn. Er is een verkennend onderzoek gedaan naar een aparte organisatie (entiteit) voor het verrichten van woningbeheer van bestaand gemeentelijk vastgoed dat beschikbaar zou kunnen komen voor sociale huisvesting. Uit het onderzoek volgt op hoofdlijnen een beeld van de organisatievorm en randvoorwaarden. Ondertussen heeft de gemeente gewerkt aan de samenwerking met corporaties,	

waarbij zij kijken of zij het beschikbare gemeentelijke vastgoed kunnen benutten voor hun doelen (zijnde ook onderdeel van de ontwikkeling Volkshuisvestelijk Akkoord). De potentiële basis om gemeentelijk vastgoed onder te brengen in een entiteit kan daarmee aanzienlijk verkleinen. Het is daarom logischer om de kennis uit het verkennend onderzoek nu te benutten in de gedachteontwikkeling rondom betaalbare koop (zie motie M420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen meerwaardeafdracht de raadsbrief 'voortgang langjarig borgen betaalbare koop' van 20 juni 2025 en de uitvoering van de beleidsnota Wonen).
Opstarten pilotproject voor het aankopen van grotere woningen, ten behoeve van transformatie naar meerdere sociale huureenheden, in een wijk/buurt met een laag aandeel sociale huur (onder voorwaarde van financiële haalbaarheid). In Q3 2025 wordt naar verwachting de aankoop van twee voormalige zorglocaties afgerond. De huidige opvang van 36 vluchtelingen uit Oekraïne op deze locaties wordt voortgezet. Na het eindigen van deze opvang kunnen de locaties worden ingezet voor andere doelen.
Opstarten pilotproject voor aankopen en (laten) transformeren van nader te bepalen kantoorlocaties naar sociale huurwoningen (onder voorwaarde van financiële haalbaarheid) We hebben u in eerdere rapportages geïnformeerd over de inzet op het vinden van beschikbare, geschikte en betaalbare opties voor het transformeren van kantoorlocaties naar sociale huurwoningen. Het aanbod dat hier aan voldoet was en blijft zeer beperkt tot nihil. De kantoorlocaties die mogelijk wel in aanmerking kwamen voor aankoop en transformatie zijn bestuurlijk overwogen. Daarbij is in de eerste helft van 2025 één locatie specifiek in meer detail besproken in de commissie EDVW (13 maart 2025) en in de raad (8 mei 2025). Er zijn geen onderhanden onderzoeken meer naar de transformatie van kantoorlocaties naar woningen binnen dit programma.
Inzet gemeentelijk vastgoed. Oplevering Piramidedreef 5 (37 onzelfstandige huurwoningen voor 5-7 jaar) De verhuur van de Piramidedreef is gestart in Q1 2025.
Inzet gemeentelijk vastgoed. Haalbaarheidsonderzoek voor andere diverse locaties (2024) In mei jl. hebben corporaties aangegeven positief te staan tegenover het benutten van grotere locaties gemeentelijk vastgoed om in te zetten voor sociale huisvesting. We bespreken rond de zomer met de corporaties over de vervolgstappen om deze intentie concreter te maken. Zie ook de beschrijving bij de eerste inspanning van deze trede.

Trede 5 Tijdelijk wonen

Doel Zoveel mogelijk tijdelijke woningen opleveren binnen de gestelde (financiële) kaders in samenwerking met corporaties door, in aanvulling op locaties Pagelaan, Befu-terrein en Wetering-Zuid, in te zetten op de realisatie van 500-1600 extra tijdelijke woningen in 2024 en 2025.

Inspanning	Status
Bewaken van voortgang tot oplevering tijdelijke woningen Pagelaan, Befu-terrein, Wetering Zuid, Tussen de Rails en leren van deze projecten. De ervaring met tijdelijk wonen projecten leert dat de realisatie meer tijd in beslag neemt dan verwacht. Ook zijn er hoge kosten en risico's aan verbonden. De ervaringen en geleerde lessen met de tijdelijk wonen projecten worden ingezet bij het versnellen van permanente woningbouw. De focus ligt op permanente woningbouw en tijdelijk wonen locaties worden vanuit maatwerk en op verzoek verkend. Van de mogelijke locaties voor tijdelijk wonen wordt nog aan 3 projecten gewerkt waarover wij u hier informeren over de voortgang. Er vindt geen onderzoek meer plaats naar	

nieuwe locaties. Dit sluit aan bij de beleidslijn zoals vastgelegd in de beleidsnota Wonen en M195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen.

De woonervaringen op het o.a. gerealiseerde project Befu zijn positief. Er zijn veel activiteiten voor bewoners, de gemeenschappelijke ruimte wordt goed gebruikt en de prijs/kwaliteitverhouding van de woningen is goed. Tijdens locatiebezoeken gaven bewoners aan over het algemeen tevreden te zijn. De tijdelijke woningen in de opgeleverde projecten Befu en Pagelaan wordt voor het overgrote deel bewoond door een 1-persoonshuishouden. Een veel beperkter deel is toegewezen aan 2-persoons huishoudens.

Projecten nog in ontwikkeling voor tijdelijk wonen de locaties Wetering-Zuid, Tussen de Rails en Nieuwe Zandpad. Hiermee ligt er een potentie om 742 tijdelijke woningen te realiseren.

Wetering-Zuid
Voor de locatie Wetering Zuid (162 woningen) is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend voor 1 augustus 2025 en deze wordt in november behandeld in de raad. In Q1 2026 kan dan worden begonnen met de productie van de eerste woningen en is het project waarschijnlijk eind 2026 gereed. Kans is dat bezwaar wordt aangetekend, hetgeen tot vertraging kan leiden.

Tussen de Rails
De voorbereiding voor de realisatie van circa 460 woningen bij Tussen de Rails is in volle gang. Zowel de gemeente als de corporatie staan aan de vooravond om grote financiële verplichtingen aan te gaan en onomkeerbare ingrepen te doen in het gebied. Beide partijen zetten zich maximaal in voor een start bouw van de woningen vanaf juli 2026 en oplevering medio 2027. De raad heeft een positief bindend advies gegeven ten aanzien van de gevraagde omgevingsvergunning en het college neemt hierover eind augustus een besluit. Ook is de vergunningsaanvraag Flora en Fauna ingediend bij de Provincie. Corporaties gaan eerste week september hun bouwvergunning aanvragen en de aanbesteding staat inmiddels op de markt.

Nieuwe Zandpad
Voor de locatie Nieuwe Zandpad is een ontwikkeling van 120 tijdelijke woningen verkend. Realisatie werd verwacht in 2026. De bieding voor aankoop met voorbehouden van Portaal op deze reeds bestaande woningen, is in augustus toch niet doorgegaan. Verkend wordt nu of op de locatie toch nog een andere ontwikkeling kan plaatsvinden.

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

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

Gezien de vertraging in de projecten is overleg geweest met het Rijk over de mogelijkheid tot het indienen van een wijzigingsverzoek gericht op verlenging van de toezegging van de Stimuleringflex subsidies voor Wetering-Zuid en Tussen de Rails. Samen met het Rijk wordt nu gekeken wat voor alle partijen de beste oplossing is: wijzigingsverzoek huidige subsidies of een nieuwe aanvraag waarbij een hogere vergoeding per woning mogelijk is. Daarnaast kent de gemeente een overeenkomst voor het huisvesten van aandachtsgroepen in flexprojecten met het COA. Verkend wordt de inzet van deze middelen voor een aantal van deze lopende projecten.

De stapeling van subsidie middelen is veelal niet mogelijk, daarom wordt bij de projecten gekozen voor de inzet van de subsidie die het meeste kan bijdragen. Daarom is ook de keuze gemaakt om

af te zien van de inzet van een aantal toegekende subsidies. Zie hiervoor bijlage 3 ‘Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen’.

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

Door het aanbieden van een openingscadeau voor BEFU door de wethouder Wonen is recent aandacht genereerd voor tijdelijk wonen (waarom en voor wie). Hierover is ook op sociale media gepubliceerd. Verder invulling om draagvlak te vergroten voor het concept tijdelijk wonen ligt niet voor de hand door het verleggen van de focus op permanente bouw boven tijdelijke woningen.

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

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

Hoe verder na einde looptijd programma
Het uitvoeringsprogramma realisatie sociale huisvesting loopt van 2024-2026 (effectief eindigt het programma eind 2025). De inspanningen in de afgelopen jaren hebben geleid tot het toevoegen van veel sociale woningen. Veel locaties/gebouwen zijn onderzocht, (financieel) afgewogen en er zijn lessen geleerd. Ook hebben lessen vanuit tijdelijk wonen geleid tot een scherper beeld over de inzet van middelen, kwaliteit van woningen en de focus op permanente woningbouw (zie ook Motie 195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen). Tot het einde van het programma (december 2025) wordt blijvend extra inzet gepleegd op de realisatie van sociale woningen.

Vanaf 2026 verloopt de inzet als volgt:

Trede	**Vervolgacties**
1 - permanente woningbouw	Inzet via Utrechtse Aanpak met lessen opgedaan vanuit tijdelijk wonen
2 - samenwerking in de regio	Blijvende inzet op samenwerkingsafspraken met betrekking tot de realisatie van sociale huisvesting, verdelingsafspraken in het kader van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en de monitoring daarvan (zie ook de doelstellingen en afspraken met de regio in de Beleidsnota Wonen).
3 - beter benutten	Voor het beter benutten van bestaande voorraad is de beleidsnota Wonen leidend en wordt uiterlijk Q2 2026 de invulling op motie M277 Maak een programma Beter Benutten Bestaande Bouw (4xB) aan de raad gestuurd.
4 - eigen/aankoop vastgoed	Identificatie van aankoopkansen lopen alleen nog via het afgewogen actief grondbeleid.
5 - tijdelijk wonen	De ontwikkeling van haalbare tijdelijk woonprojecten, vastgesteld tijdens de looptijd van het uitvoeringsprogramma, worden uitgevoerd en waar nodig overgedragen. Verdere inzet op nieuwe tijdelijk woonprojecten is maatwerk en volgt als er concrete kansen worden aangedragen, waarbij niet actief wordt gezocht naar nieuwe locaties (conform motie 195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen en beleidsnota Wonen).

De gemeente blijft intensief samenwerken met partners, onder meer via de intenties en afspraken met de corporaties in het Volkshuisvestelijk Akkoord, om sociale woningbouw naar voren te halen en netto groei van de sociale voorraad te borgen door de samenwerking verder te versterken. De eindrapportage van de inspanningen vanuit het programma wordt eind 2025 opgemaakt.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Meer informatie
- Bijlage 1 – GEHEIM Locaties tijdelijk wonen – september 2025
- Bijlage 2 - Locaties tijdelijk wonen (september 2025)
- Bijlage 3 - Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen