

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F. Meijer, U. Iqbal	Datum	13 januari 2026
E-mail	frank.meijer@utrecht.nl	Kenmerk	34048323
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Voortgangsrapportage Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026 en (voorlopige) verkoopruimte 2026
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

In oktober 2023 zijn we samen met de STUW-corporaties en huurdersorganisaties tot nieuwe [Stedelijke Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026](#) gekomen. We hebben afspraken gemaakt over het vergroten en behouden van de sociale voorraad, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid in wijken. In deze brief informeren we u over de voortgang. De samenwerkingsafspraken zijn kaderafspraken voor een periode van vier jaar, die op onderdelen jaarlijks geconcretiseerd worden met een jaarprogramma.

Het afgelopen jaar is uitvoering gegeven aan het jaarprogramma 2025 zoals deze was opgenomen in de samenwerkingsafspraken. In deze brief informeren we u over de voortgang van dat jaarprogramma. Daarin geven we ook aan wat de voorlopige verkoopruimte wordt in 2026 voor de sociale huurwoningen. Dit volgt uit de afspraak die hierover is gemaakt in het [Volkshuisvestelijk Akkoord](#) in 2025. Daarnaast is van de afspraken die een meerjarig en meer kwantitatief karakter hebben, een monitor opgesteld, die jaarlijks wordt opgesteld (zie bijlage).

Voortgang jaarprogramma 2025

Het jaarprogramma wordt jaarlijks vastgesteld in de Stuurgroep Huren. Het jaarprogramma 2025 bestond uit 12 concrete afspraken afgeleid van de kaderafspraken. In deze brief lichten we een aantal afspraken uit per hoofdthema.

Vergroten sociale voorraad

- De [leidraad sloop en nieuwbouw](#) is bij een aantal projecten toegepast. In deze leidraad is de positie van de huurders één van de pijlers die wordt getoetst. Huurders worden daarnaast in alle gevallen betrokken bij een op handen zijnde ontwikkeling via het Algemeen Sociaal Plan. De leidraad sloop en nieuwbouw wordt nu geëvalueerd. Daarin zullen ook de projecten worden opgenomen waar de leidraad is toegepast. De evaluatie ontvangt uw raad in Q1-2026.
- In 2025 is verder gewerkt aan de standaardisering van de anterieure overeenkomsten die de gemeente en corporaties sluiten. Deze afspraak is ook onderdeel geworden van het Volkshuisvestelijk Akkoord. Na een juridische toets zal deze standaardovereenkomst in 2026 de basis vormen voor de overeenkomsten met de corporaties.

Datum 13 januari 2026
Ons kenmerk 34048323

- De afspraak in de regionale woondeal, die zijn doorvertaling heeft gekregen in de samenwerkingsafspraken, was om in 2025 bijna 2.600 sociale huurwoningen toe te voegen. Dat aantal zal niet worden gehaald, mede door de verschuiving van de oplevering van de High Five (721 zelfstandige woningen) naar 2026.

Bestaande woningen – (voorlopige) verkoopruimte 2026

- In het Volkshuisvestelijk Akkoord is opgenomen hoe jaarlijks de verkoopruimte wordt bepaald van de te verkopen sociale huurwoningen. Deze wordt gebaseerd op maximaal 1/3e van de gemiddelde jaarlijkse groei van de zelfstandige DAEB-voorraad¹ van de STUW in de afgelopen 3 jaar. Op 1-1-2023 was die voorraad (exclusief SSH) 41.949 woningen; op 1-1-2026 is dat 43.127 woningen (voorlopig cijfer). Dat betekent een gemiddeld jaarlijks groei in die drie jaar van $1.178/3 = 393$ woningen.

De voorlopige verkoopruimte in 2026 wordt daarom 131 sociale huurwoningen (=393/3).

Rond de zomer van 2026 wordt deze verkoopruimte definitief vastgesteld als de Dvi-cijfers over 2025 zijn vastgesteld. Naar verwachting zal het verschil met het voorlopige cijfer beperkt zijn, omdat van twee van de drie jaren de groei al bekend is.

In het commissiedebat van 4 december 2025 over het Volkshuisvestelijk Akkoord is toegezegd om na te gaan hoe de sociale voorraad zich zal gaan ontwikkelen de komende jaren als alles gebouwd wordt wat in de Meerjarenprogramma Ruimte (MPR) staat, rekening houdend met de verkopen. Deze vraag blijkt lastig te beantwoorden. In het MPR is aangegeven dat in 2025 t/m 2027 jaarlijks met de bouw van rond de 1.100 sociale huurwoningen wordt gestart. Maar in welk jaar deze precies opleveren is lastig te voorspellen. Daarnaast is er ook het jaarlijks effect van sloop en liberalisaties, wat ook lastig te voorspellen is. Maar naar verwachting zal de groei van de sociale voorraad gemiddeld genomen enkele honderden woningen per jaar zijn. Maar juist vanwege de onzekerheden is er voor gekozen om de verkoopruimte te koppelen aan gerealiseerde netto groei en niet op basis van verwachte planningen.

- In Volkshuisvestelijk Akkoord is ook opgenomen dat optoppen, uitbuiken of uitplinten gestimuleerd wordt, onder meer door geen economische meerwaarde te rekenen bij herstructureringsprocessen en te onderzoeken waar gemeentelijke regels beter benutten van de voorraad belemmert. Ook is Utrecht een van de 10 koplopergemeenten voor het beter benutten van de bestaande voorraad in de landelijke aanpak 'Gebiedsgericht beter benutten'. Zoals toegezegd komen we in het volgende kwartaal met een aanpak op dit onderwerp.

Verduurzaming van de woningvoorraad

- In 2025 is de "[Nadere regel subsidie isoleren sociale huurwoningen door woningcorporaties gemeente Utrecht](#)" in werking getreden. Hiermee kunnen Utrechtse corporaties subsidie aanvragen voor het nemen van isolatiemaatregelen van hun huurwoningen met een E, F of G energielabel.

Zorgen voor kwalitatief goede woningen

- In 2025 is de raad [geïnformeerd](#) over de uitkomsten van een pilot, die als doel had inzicht en duidelijkheid te verschaffen in de mogelijke oorzaken van de vocht- en schimmelproblematiek in gemelde woningen. In deze brief is ook aangegeven dat de raad geïnformeerd zou worden over het vervolg, mede in relatie tot [motie 198 Huurkorting voor schimmelwoningen](#). De raad zal uiterlijk in Q2 van 2026 hierover geïnformeerd worden. In het jaarlijkse handavingsverslag staat ook informatie over dit thema, bijvoorbeeld over het aantal meldingen in het afgelopen jaar over schimmelvorming. Dit verslag zal naar verwachting in het 1^e kwartaal van 2026 naar de raad worden verstuurd.

¹ Diensten van Algemeen en Economisch Belang zoals omschreven in de Woningwet. Corporaties rapporteren hierover jaarlijks aan het rijk via hun verantwoordingsinformatie, de Dvi. Een accountant controleert of de dVi aansluit bij de jaarrekening van de corporatie.

Goed huisvesten van aandachtsgroepen

- Er wordt, voorafgaand aan elk jaar, een afspraak gemaakt over de verdeling van de opgave voor huisvesting van bijzondere en kwetsbare doelgroepen, waarbij nieuwbouw een belangrijke rol speelt. Over 2025 zijn dat 1.235 woonplekken, waarover u in de raadsbrief [“Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025”](#) bent geïnformeerd. De verdeling over 2026 ontvangt u in Q1-2026, waarin ook wordt stilgestaan bij de resultaten in 2025.

Monitoring samenwerkingsafspraken 2023 – 2026 (zie bijlage)

In deze monitor is de voortgang weergegeven op de samenwerkingsafspraken die een cijfermatig en meerjarig karakter hebben, met het accent op het jaar 2024. Daarbij is de hoofdstukindeling aangehouden van de samenwerkingsafspraken, waarvan we de belangrijkste ontwikkelingen uitlichten.

Vergroten sociale voorraad

- Een van de gemaakte afspraken is dat de sociale huurvoorraad bij de corporaties meegroeit met de stad. Op 1-1-2023 (de 0-meting) bedroeg dat aandeel 28,7% van de totale woningvoorraad, per 1-1-2025 is dat licht gedaald naar 28,4%. Het absolute aantal is wel gegroeid in die periode, met 335 sociale huurwoningen. In die twee jaar groeide de totale woningvoorraad met ruim 3.330 woningen. Dat het aandeel in twee jaar (zeer) licht gedaald komt omdat de sociale nieuwbouwproductie uit de regionale woondeal niet is gehaald. Een aantal landelijke randvoorwaarden om dat te halen, belemmeren de productie, zoals netcongestie en de gevolgen van de stikstofcrisis.
- Ook is afgesproken dat de productie van sociale huurwoningen aansluit bij de aantallen uit de regionale Woondeal. Dat houdt in dat in 2024 er 1.012 zelfstandige sociale huurwoningen door de corporaties zouden moeten zijn opgeleverd. Dat waren er echter 738 (nieuwbouw: 707, overige toevoeging: 31). Het betreft onder meer projecten in Ondiep (Woonin) en Kwekerij (SSH). Hoewel dit aantal lager is dan de Woondeal, is de nieuwbouw wel duidelijk hoger dan in voorgaande jaren:

nieuwbouwproductie	
2021	194
2022	334
2023	668
2024	707

bron: STUW

- In de afspraken is ook opgenomen om te kijken naar de geplande oplevering van sociale huurwoningen in relatie tot de afspraken uit de regionale woondeal. We verwachten op basis van de afgegeven bouwvergunningen niet dat we het afgesproken aantal over 2025 halen. In 2026 wordt een piek verwacht in de productie, onder meer door de oplevering van de High Five op het USP. Als er gekeken wordt naar de geplande start bouw van sociale huurwoningen in de MPR, dan lijken de opleveringen vanaf 2027 duidelijk hoger te gaan worden. Deze plannen zijn tegelijkertijd ook omgeven met meer onzekerheden, denk bijvoorbeeld aan de mogelijke gevolgen van netcongestie. De meerjarige opgave voor de realisatie van sociale huurwoningen uit de woondeal ligt duidelijk hoger dan de verwachte realisatie.
- Van de afspraak om jaarlijks gemiddeld 500 nieuwe studenteneenheden op te leveren, zijn er 80 onzelfstandige eenheden gerealiseerd in 2024. Eind 2025 zijn er op Wisselspoor 171 studentenwoningen opgeleverd, waarvan 86 kamers. Daarnaast wordt in 2026 een piek verwacht in de opleveringen door de High Five (SSH): 921 studenteneenheden, waarvan 200 onzelfstandig, en door de geplande oplevering van 177 studenteneenheden van bouwblok E9 in Leidsche Rijn Centrum Oost. Over de periode 2024-2026 zou dat neerkomen op een jaarlijks gemiddelde productie van 450 studenteneenheden.

Datum 13 januari 2026
Ons kenmerk 34048323

Betaalbare woonlasten

- De huren mogen maximaal meestijgen met de landelijke afspraken die hierover worden gemaakt. In 2025 mocht de gemiddelde huursomstijging per corporatie maximaal 4,5% zijn. De meeste STUW-corporaties zitten op dat maximum, maar Bo-Ex en Habion hebben voor de woningen met een laag energielabel een lagere of zelfs geen huurverhoging doorgevoerd.

Verduurzaming van de woningvoorraad

- Bij het terugbrengen van de slechtste energielabels (labels EFG) naar 0 in 2028 (uitzonderingen daargelaten, waaronder monumenten), is in 2024 een grote stap gezet. Dat aantal daalde in 2024 met 875 woningen (in 2023 daling van 193 woningen). Eind 2024 zijn er nog ongeveer 2.400 sociale huurwoningen in Utrecht met een EFG-label. Met de gemiddelde afname over die twee jaar zitten de corporaties op koers.
- In 2024 is 33% van de daken van corporatiewoningen bedekt met zonnepanelen. Via de voortgangsrapportage "Energie van de stad" is de raad hier al eerder over [geïnformeerd](#).
- Ook is er een verdere stap gezet bij het verder isoleren van woningen. De gemiddelde afstand tot de zogenaamde Isolatiestandaard is bij de corporaties verder afgenomen. Die landelijke standaard is op 0 gesteld: een afname van de afstand tot die standaard is dus een verbetering.

Tot slot

De huidige samenwerkingsafspraken met de corporaties en de huurdersorganisaties lopen tot en met 2026. In 2026 zal gestart worden met het maken van nieuwe meerjarige afspraken over de periode 2027 - 2030. De in juni 2025 vastgestelde [beleidsnota Wonen in Utrecht](#) vormt de basis voor het maken van deze nieuwe afspraken. Daarin zullen we ook [M200 Wees nabij en bereikbaar voor achterstallig onderhoud in de woning en wijk](#) en [M471 Concrete afspraken met woningcorporaties over leefbare wijken](#) betrekken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,