

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	D.F. Super - Steenberghe	Datum	3 maart 2026
E-mail	daphne.super@utrecht.nl	Kenmerk	34094138
Type brief	Voortgangsbrieven	Onderwerp	Stand van zaken wonen en volkshuisvesting eerste kwartaal 2026
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Dit is de kwartaalbrief Wonen en Volkshuisvesting van het eerste kwartaal van 2026. In deze brief gaan we in op moties 285, 290, 298 en 475 en het woonbedrijf.

M285 Geef jongeren kans op een woning: toezegging scenario's loting

Tijdens de gemeenteraad van 18 december 2025 is toegezegd u alvast te informeren over de effecten van het verhogen van het lotingspercentage in de Huisvestingsverordening op de slaagkansen van jongeren op een sociale huurwoning. Ons antwoord beperkt zich tot dit deel van de motie.

In de huidige Huisvestingsverordening mag maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen via loting worden toegewezen. Daarnaast wordt op basis van het verdeelbesluit jaarlijks een vast deel van de vrijkomende woningen direct bemiddeld aan kwetsbare doelgroepen. Het overige deel van de vrijkomende woningen wordt via het aanbodmodel (op basis van inschrijftijd) aangeboden.

Twee kanttekeningen vooraf zijn dat een hoger percentage loting de haalbaarheid van het verdeelbesluit voor kwetsbare doelgroepen én de doorstroming op de woningmarkt onder druk zet. De woningen die verloot worden, en passend zijn voor jongeren, zijn bijna altijd kleinere woningen. Dit is hetzelfde type woning dat meestal wordt ingezet voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Ook gaan woningen die via loting worden toegewezen relatief vaak naar starters: dit zijn huishoudens die geen woning achterlaten. Hierdoor ontstaat geen verhuisketen waarmee meerdere huishoudens worden geholpen. Meer loten levert daardoor uiteindelijk minder verhuizingen op.

Slaagkansen per scenario

Onderstaande tabel toont de berekende slaagkansen voor verschillende leeftijdsgroepen bij scenario's van 10%, 15%, 20% en 25% loting. De slaagkans is het aantal geslaagde woningzoekenden gedeeld door het totaal aantal actieve woningzoekenden. Voor de berekeningen van de scenario's voor het verhogen van de lotingspercentages zijn de woningtoewijzingscijfers over 2024 gebruikt, exclusief bemiddelingen.

		Slaagkans bij scenario:			
	Slaagkans in 2024*	10% verloot	15% verloot	20% verloot	25% verloot
< 23 jaar	0,6%	0,7%	0,9%	1,2%	1,4%
23 tm 34 jaar	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,9%
35 tm 44 jaar	3,2%	3,1%	3,0%	2,8%	2,7%
45 tm 54 jaar	3,3%	3,2%	3,0%	2,8%	2,6%
55 tm 64 jaar	5,7%	5,5%	5,0%	4,6%	4,1%
65 jaar en ouder	16,3%	15,7%	14,4%	13,1%	11,7%

*gerealiseerd: 218 verloot, 7,8% van alle toewijzingen

Conclusies uit deze analyse

De slaagkans voor jongeren stijgt beperkt, ook bij een substantiële verhoging van het lotingspercentage. Dit komt doordat het aantal jonge actief woningzoekenden zeer groot is (ruim 43.000 onder de 35 jaar), terwijl het aantal beschikbare woningen via aanbod- en lotingmodel in 2024 slechts 1.841 woningen bedroeg.

Het effect van een hoger percentage loting op de kansen van jongeren is bovendien beperkt doordat meer loting ten koste gaat van jongerenwoningen die via het aanbodmodel worden toegewezen. In het aanbodmodel ging in 2024 40 % van de woningen naar huishoudens onder de 35 jaar. In geval van meer loten krijgen alle leeftijdsgroepen jongeren, dus ook jongeren onder de 23 jaar, evenveel kans op een woning

Woonruimteverdeling blijft een kwestie van het verdelen van schaarste. In deze tijden van extreme woningnood zijn wijzigingen in de woonruimteverdeling maar zeer beperkt een oplossing voor woonproblematiek, waaronder de woonkansen van jongeren. Een (hoog) minimum percentage zorgt voor *iets* meer kansen voor jongeren met weinig inschrijftijd en een *iets* evenwichtigere verdeling over de leeftijdsgroepen, maar er komt geen woning bij. Structurele oplossingen worden vooral gezocht in het toevoegen van (betaalbare) woonruimte, zowel in de nieuwbouw als door de bestaande voorraad beter te benutten.

Een aanzienlijk hoger percentage loting is wat ons betreft ongewenst omdat hiermee de realisatie van de huisvesting kwetsbare doelgroepen én de doorstroming op de woningmarkt te veel onder druk komt te staan. Omdat loting wel zorgt voor eerlijkere kansen voor alle jongeren, ongeacht leeftijd en inschrijfduur, zien we wel meerwaarde om dit instrument meer in te zetten. We onderzoeken daarom de meest evenwichtige inzet van het instrument loting. Dit doen we zowel voor de korte als langere termijn. Op de korte termijn is dit onderdeel van het regionale project om te komen tot een nieuwe regionale Huisvestingsverordening zoals beschreven in de [Raadsbrief Stand van zaken wonen en volkshuisvesting Q4 2025](#). Op de langere termijn is de inzet van loting ook onderdeel van het regionale project 'toekomst van de woonruimteverdeling'. Hierover bent u onlangs [per brief](#) geïnformeerd. Met deze brief is voldaan aan het verzoek om de raad te informeren over de effecten van een hoger lotingspercentage. De uitkomsten en het andere deel van de motie (een 'fast lane') zijn onderdeel van het project 'toekomst van de woonruimteverdeling'.

M475 Maak nu écht werk van een middenhuurloket!

In de huidige praktijk worden middenhuurwoningen bij eerste verhuring al zichtbaar gemaakt op het regio gangbare platform (DAK), mits deze na 2020 zijn opgeleverd.

In de Huisvestingsverordening is namelijk geborgd dat particuliere verhuurders hun middenhuuraanbod vanaf 2020 bij eerste uitgifte ook kenbaar dienen te maken op het in de regio gangbare platform (DAK) (zie Hoofdstuk 2, art 11.1). In aanvulling hierop kunnen verhuurders ook op de eigen website of op een andere transparante wijze adverteren.

De gemeentelijke mogelijkheden om hierop te sturen en zo nodig te handhaven beperken zich tot middenhuurwoningen waarvoor in overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaar expliciete afspraken zijn vastgelegd. Voor overige middenhuurwoningen heeft de gemeente geen structureel zicht op het aanbod.

Wij hebben de afgelopen periode diverse gesprekken gevoerd met DAK. Op de DAK website worden naast sociale huurwoningen ook middenhuurwoningen aangeboden. Huurders kunnen dit – wanneer er middenhuuraanbod is – vinden op de website van DAK. Het is zichtbaar via een

advertentie of aankondiging met een doorkliklink naar de website van de particuliere verhuurder. Men kan kiezen voor een gratis inschrijving op DAK alleen voor middenhuur en vrijesectorwoningen, of voor een betaalde inschrijving voor sociale huurwoningen. Hiermee kun je ook op middenhuur en vrije sectorwoningen reageren.

Wij hebben met DAK besproken dat de middenhuurwoningen op zowel DAK als op de projectwebsites van de particuliere verhuurder worden aangeboden. Hiermee wordt het aanbod in ieder geval op de website van het in de regio gangbare platform (op dit moment DAK) aangeboden. Tegelijkertijd onderkennen wij dat het voor particuliere verhuurders belangrijk is om hun woningen via hun eigen kanalen te kunnen blijven aanbieden. Om het bereik van het platform voor de doelgroep verder te vergroten, verkennen wij in welke mate een informatiecampagne hier eventueel aan kan bijdragen. Wij zullen uw raad via de kwartaalbrief wonen informeren over de verdere voortgang.

Woonbedrijf

Op 13 november 2025 is [motie 567](#) aangenomen die ingaat op de oprichting van Het Utrechtse Woonbedrijf. De motie roept op om een verkenning te doen naar een gemeentelijk woonbedrijf en de raad te informeren over de voortgang en vervolgstappen, zodat besluiten kunnen worden meegenomen in de coalitieonderhandelingen en de nieuwe bestuursperiode.

De verkenning zal zich richten op de voorstellen uit de notitie die als bijlage aan de motie is toegevoegd. Daarbij hanteren we de onderzoeksvragen: Wat is doel, nut en noodzaak van een woonbedrijf? Is een woonbedrijf uitvoerbaar? Is een woonbedrijf effectief? Zijn er alternatieven, waarmee dezelfde doelen kunnen worden behaald?

Een eerste scan door een extern bureau zal op hoofdlijnen antwoord geven op deze vragen. Dit zal ook vervolgvragen opleveren. Het behouden van betaalbare woningen heeft een nadrukkelijk raakvlak met het traject 'borging betaalbare koop'. Een deel van de verwachte (vervolg)vragen worden naar verwachting al opgepakt in dit traject; bijvoorbeeld de juridische en fiscale (on)mogelijkheden en de financieringsconstructie.

Op dit moment gaan we uit van de volgende planning:

- Februari: uitzetten opdracht aan extern onderzoeker
- Maart – april: uitvoering externe verkenning, concept-rapportage
- Mei – augustus: interne toetsing
- September: verkenning Woonbedrijf gereed.
- September: match resultaten verkenning Woonbedrijf en ervaringen invoering langjarig borgen betaalbare koop
- Opstellen raadsbrief verkenning woonbedrijf waarin ook de relatie wordt gelegd met bevindingen en ervaring langjarig borgen betaalbare koop

Evaluatie vergunningsvrij woningdelen 3 personen en onderzoek verdere verruiming

Sinds 1 juli 2023 is het delen van woonruimte in Utrecht makkelijker geworden; maximaal drie personen mogen vergunningsvrij een woonruimte delen. 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). Op basis van moties [M298, Onderzoek versoepeling woningdelen en omzetten woning naar kamerverhuur](#), en [M290 Meer dan drie, waarom nie\(t\)](#), heeft uw raad ons opgedragen om de huidige effecten van het vergunningsvrij woningdelen te evalueren en te onderzoeken of het mogelijk is om dit verder te verruimen.

In de afgelopen periode hebben wij dit gemonitord en geëvalueerd. Omdat woningdelen tot en met drie personen momenteel vergunningsvrij is, is er geen directe databron beschikbaar waarin het aantal driepersoonshuishoudens die woningdelen wordt geregistreerd. Wij hebben daarom op basis van data uit het BRP (Basisregistratie Personen) gekeken naar het aantal driepersoonshuishoudens zijnde niet familieleden en hoe deze groep huishoudens zich sinds de versoepeling (juli 2023) ontwikkeld heeft per buurt. Hoewel deze methode niet alle driepersoonshuishoudens volledig en correct in beeld brengt, geeft het wel een goed inzicht in de trend van deze ontwikkeling.

Monitoring driepersoonshuishoudens

Uit de cijfers (zie figuur 1) blijkt dat sinds de invoering versoepeling van de woningdeelregels, en ten tijde van de eerdere versoepeling ([lichtere toets kamerverhuur tot en met 3 personen](#)) dat het aantal driepersoonshuishoudens is toegenomen in de stad. Op 1 juli 2023 waren er 2.180 driepersoonshuishoudens in Utrecht en in januari 2025 waren dit er 2.445. Dit is een toename van 265 driepersoonshuishouden in anderhalf jaar tijd, ofwel een stijging van 12%. Als er wordt gekeken hoe dit zich verhoudt tot het totaal aantal woningen in Utrecht in diezelfde periode zien wij ook een toename in het aandeel driepersoonshuishoudens. In 2022 was dit ongeveer 1.25% van alle woningen en in 2025 is dit gestegen naar 1.45%. Kortom; de cijfers laten zien dat de versoepeling heeft gezorgd voor meer woningdelers daar waar het vergunningsvrij kon.



Bron: BRP (Basisregistratie personen) data gemeente Utrecht (2025)

Daarnaast zagen wij dat, sinds de versoepeling waarbij omzetting tot en met drie personen vergunningsvrij werd, het aantal aanvragen voor een omzettingsvergunning voor vier personen of meer sterk is afgenomen. In het [Handhavingsverslag 2024 en Handhavingsprogramma 2025](#) is het aantal aanvragen voor een omzettingsvergunning gedaald van 60 in 2021 naar 9 in 2024. Dit komt enerzijds omdat het voor 3 personen vergunningsvrij werd, maar ook door bedrijfsmatige verhuurders die minder kozen voor verhuur en eerder voor verkoop van hun huurwoningen. In de vorige kwartaalrapportage ([Raadsbrief Stand van zaken wonen en volkshuisvesting Q4 2025](#)) lieten wij ook zien dat investeerders meer woningen verkochten dan kochten. Vooral koopstarters profiteerden hiervan. In het licht van die ontwikkelingen is het positief dat het aantal driepersoonshuishoudens toch is toegenomen in diezelfde periode.

Kantekeningen van de versoepeling

Als wij verder gericht kijken per buurt, zien wij dat de toename vooral plaatsvindt in appartementen binnen buurten en complexen waar de woningen relatief betaalbaar zijn. Wij constateren dat door de versoepeling niet meer woningen zijn opgekocht voor de verhuur, maar dat bewoning in bestaande huurwoningen verder is geïntensiveerd. Waar de woning eerst bewoond werd door twee personen, zijn dit er nu drie. Hoewel in elke buurt wel een toename te zien is, steeg het aantal woningdelers in Overvecht het hardst. In juli 2023 waren er 187 driepersoonshuishoudens in heel Overvecht en dit aantal steeg in anderhalf jaar tijd naar 278. Dit is een stijging van ongeveer 49% in anderhalf jaar

Datum 3 maart 2026
Ons kenmerk 34094138

tijd. In sommige complexen zagen wij zelfs een verdubbeling van het aantal driepersoonshuishoudens.

Wij zien geen toename in het aantal klachten en meldingen van overlast bij deze complexen. Dit betekent echter niet dat de leefbaarheid in die buurt en complexen niet verder onder druk is komen te staan. Vooral als daar de leefbaarheid mogelijk al onder druk staat, is het mogelijk dat de meldingsbereidheid hetzelfde is gebleven. Daarnaast zien wij in wijken met veel eengezinswoningen zoals Vleuten De Meern dat het aantal woningdelers nog steeds beperkt blijft. Sinds de versoepeling is het aantal driepersoonshuishoudens daar gestegen van 17 naar 25. Woningdelen lijkt vooral gewild in goedkopere appartementen en niet in duurdere eengezinswoningen.

Geen verdere verruiming naar 4 of meer

Op de korte termijn zien wij dat de versoepeling van de regels rondom woningdelen heeft geleid tot een toename van het aantal driepersoonshuishoudens. Dit is een positieve ontwikkeling, waarbij extra woonruimte optimaler wordt benut. Echter zien wij een toename in woningdelers in wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat. De versoepeling betekent vooral dat woningen verder worden geïntensiveerd op die plekken. Een verdere verruiming zal daarom waarschijnlijk zorgen voor een intensievere bewoning in diezelfde woningen en complexen. Daarom stellen wij voor de regels op korte termijn niet verder te verruimen omdat de leefbaarheid dan niet meer kan worden gewaarborgd.

Op dit moment is het door de eerdere verruiming uit 2023 al mogelijk om vergunningvrij te verhuren aan drie personen. Bij een verdere versoepeling naar vier of vijf wordt er ook dan niet meer getoetst op de leefbaarheid en wordt dit dus vergunningsvrij. Zeker bij appartementencomplexen waar de leefbaarheid al onder druk staat is dit een risico, omdat het aantal mensen per complex dan sterk toeneemt. Verder zijn de effecten op de leefbaarheid van de huidige versoepeling op de lange termijn nog niet bekend. Wij zijn daarom terughoudend om dit nu al op de korte termijn te versoepelen, ook omdat het terugdraaien van deze regels niet zomaar kan. Daarnaast blijft het uiteraard wel mogelijk om met vier of meer personen een woning te delen door wel een vergunning aan te vragen. We houden grip op de leefbaarheid door dit enkel te vergunnen waar de leefbaarheid het toelaat. Hiermee hebben wij uitvoering gegeven aan de moties [M298, Onderzoek versoepeling woningdelen en omzetten woning naar kamerverhuur](#), en [M290 Meer dan drie, waarom nie\(t\)](#), waarin uw raad ons heeft opgedragen om de huidige effecten van het vergunningsvrij woningdelen te evalueren en te onderzoeken of het mogelijk is om dit verder te verruimen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,