

# Beleidsnota

## Wonen in Utrecht



## Van woningmarkt naar volkshuisvesting

Looptijd 2025-2030



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/  
wonen



# Inhoudsopgave

<b>A</b>	<b>Inleiding</b>	<b>12</b>
	A1. Introductie	13
	A2. Doelstellingen	26
	Leidende principes	30

<b>B</b>	<b>Opgave</b>	<b>32</b>
	B1. Opgave	33
	Doelstelling 1	33
	In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht	
	Doelstelling 2	49
	In 2030 wonen meer Utrechters passend	
	Doelstelling 3	66
In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt		
Doelstelling 4	75	
In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht		
Wijkgericht werken	78	

<b>C</b>	<b>Monitoren, sturen en verantwoorden</b>	<b>84</b>
	C1. Indicatoren	85
	C2. Risico's	88
	C3. Financiën	90
	C4. Voortgang en verantwoording	95
	Begrippenlijst	96
	Exacte begrenzing middenhuur zone A en zone B	102

<b>D</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>110</b>
----------	-----------------	------------

## 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

1970



#### Bewoners voeren actie

tegen de sloop van oude panden en verenigen zich in 'Bouwen voor de buurt'

1970



#### Utrechters vertrekken

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

1960



#### Realisatie nieuwe wijken

Hoograven, Kanaleneiland, Overvecht en Lunetten

### 1990: Van volkshuisvesting naar woningmarkt ▶

Einde aan sturing op de volkshuisvesting vanuit (rijks)overheid.

De markt neemt het over.

2000

233.667  
inwoners

1995



#### Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting

Sturing en financiële steun aan de corporaties door de (rijks)overheid stopt.

1995



#### De markt neemt het over

met een lager aandeel van corporatiewoningen als gevolg.

2024  
374.374  
inwoners

2023



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

2022



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

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.



1912



**Oprichting 'Coöperatieve Woningvereniging voor Gemeente Personeel'**  
(nu Woonin)

1915



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

1940



**1 miljoen zogenaamde woningwetwoningen gebouwd**  
door bedrijven, woningbouwverenigingen 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**



# 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 gebied, 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 vier 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.

- We houden het bouwtempo van 3.000 zelfstandige woningen per jaar op peil.
- We streven naar een bouwprogramma dat voor 75% uit betaalbare woningen bestaat.
- We werken met corporaties aan duurzame groei van het aandeel van de corporatievoorraad voor meerdere jaren op rij, waarbij in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (<35%) het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen zo veel mogelijk wordt beperkt en we ons maximaal inspinnen om het aandeel sociaal te laten groeien.
- We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens. De focus ligt daarbij op middenhuur.
- 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 die 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 niet 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.



### Doelstelling 4:

#### **in 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht**

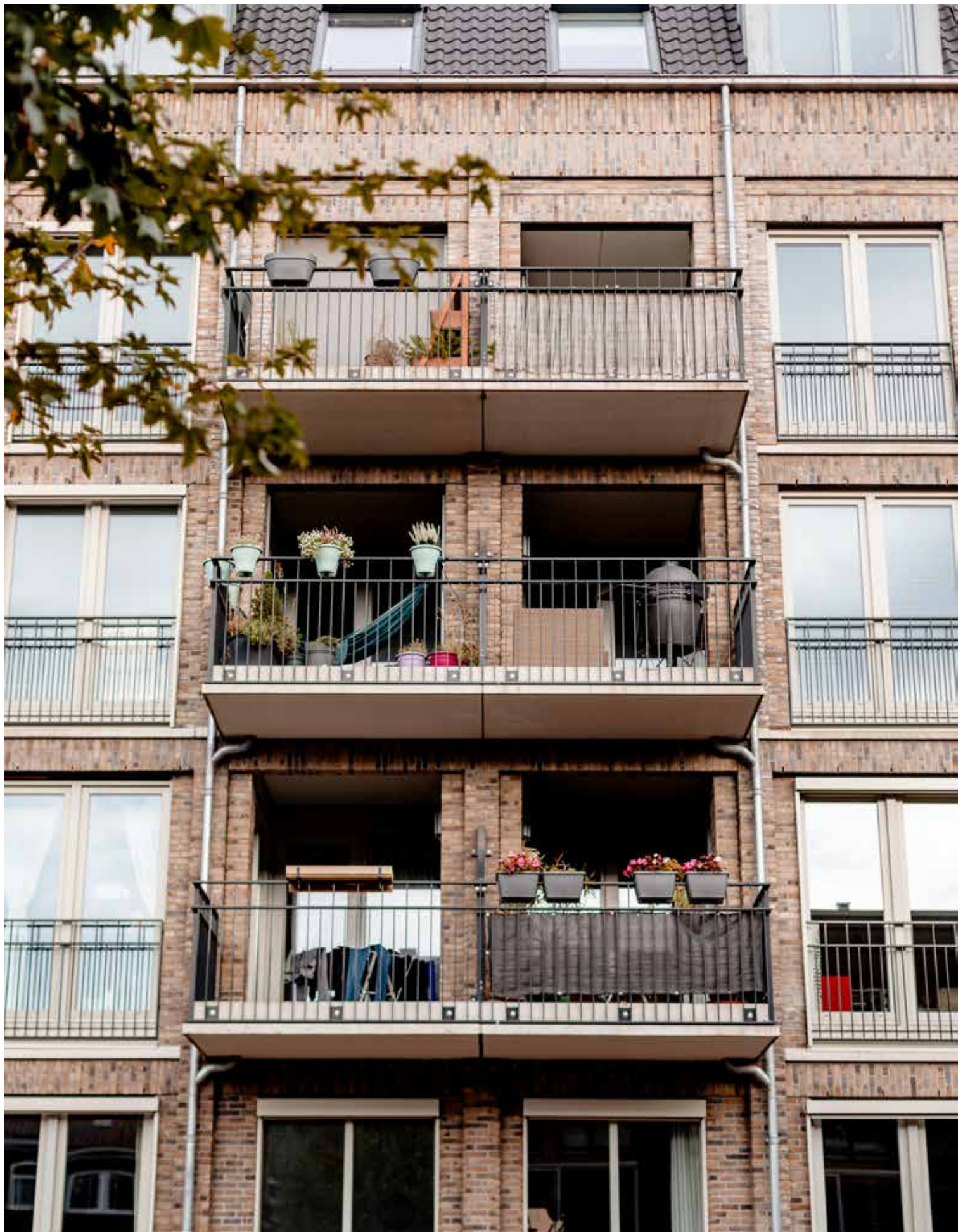
Vanuit het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we in het Utrechtse woonbeleid prioriteit aan mensen voor wie de gevolgen van de schaarste het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die geen dak boven het hoofd hebben. Dakloosheid is in veel gevallen een woonprobleem. De oplossing van het dakloosheidsprobleem ligt dan ook bij preventie, bestaanszekerheid en wonen.

- a. We zien dakloze mensen als een groep woningzoekenden met een zeer urgente woonvraag.
- b. We richten ons beleid zo in, dat (dreigend) dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning.



**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 die 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 burens. 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, huishoudensamenstelling 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 en 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 bestendig 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 woonwagencentra's 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. Meninge, 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 raads sessie 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 kooprijzen 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<sup>2</sup>) 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

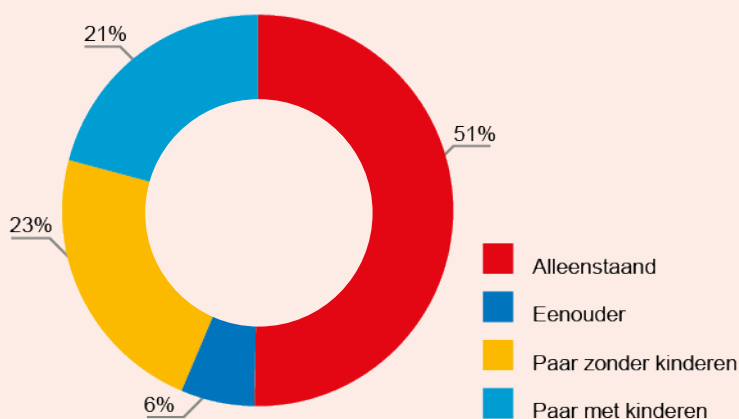
## Demografische ontwikkelingen

### 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).

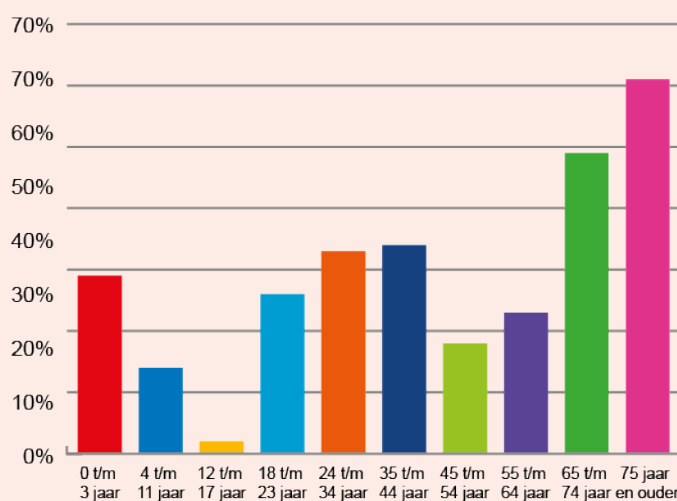
De groei van het aantal inwoners in Utrecht is het gevolg van natuurlijke aanwas (meer geboorte dan sterfte) en een vestigingsoverschot (meer vestiging dan vertrek). De natuurlijke aanwas in Utrecht is relatief hoog vergeleken met andere grote steden in Nederland. Veel studenten en starters op de arbeidsmarkt 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).

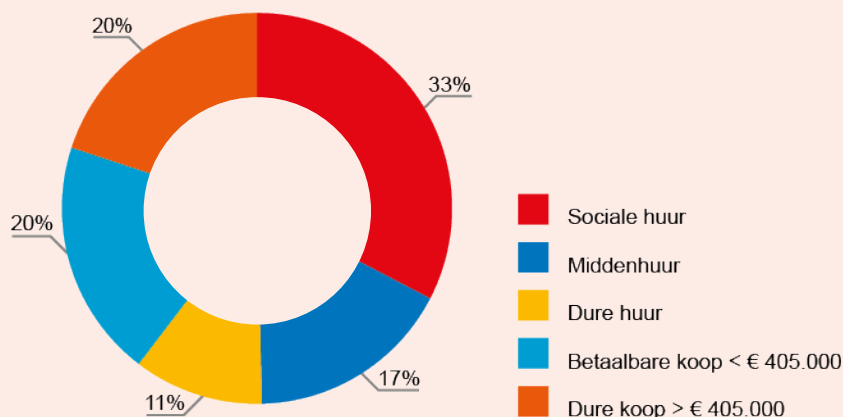
## Ontwikkelingen in het wonen

### 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.

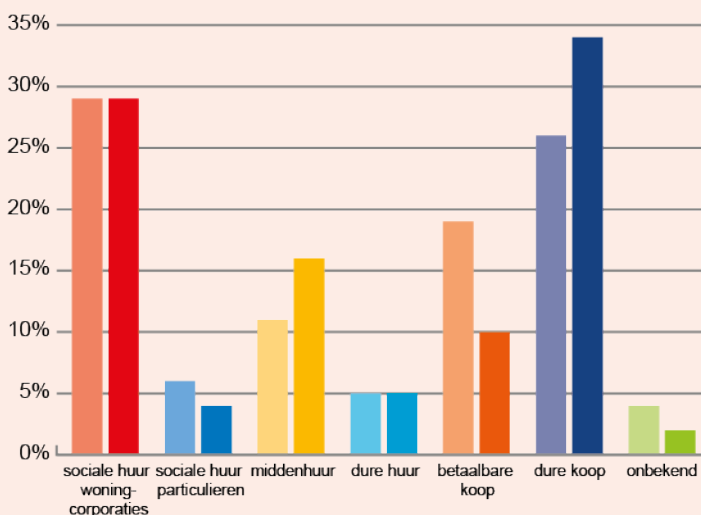
### Passend wonen is moeilijker geworden

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, (groeierende) 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:

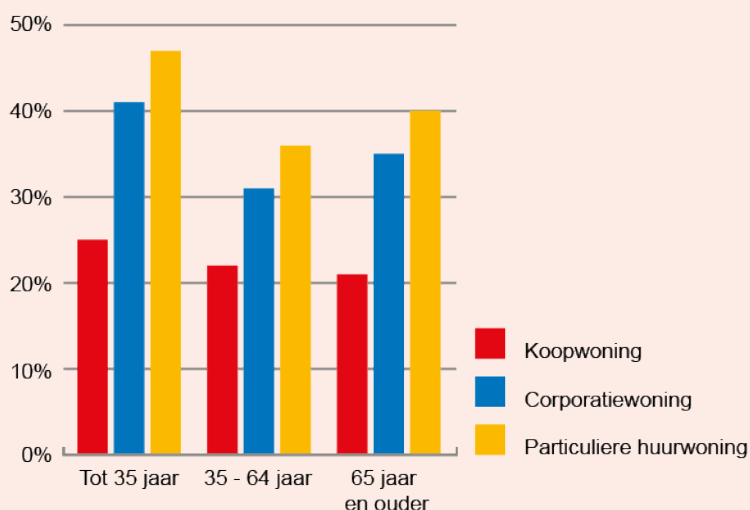
- Het aandeel **sociale huur** nam de afgelopen jaren af van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Hierbinnen is het aandeel sociale huur van de woningcorporaties met 29% stabiel gebleven. De afname van het aandeel sociale huur betreft dus alleen het particuliere deel van de sociale huur.
- Het aandeel **middenhuur** (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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> (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 hypotheekrenteaf trek 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 voorrangregels 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 **vier 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 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**. 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 met corporaties aan duurzame groei van het aandeel van de corporatievoorraad voor meerdere jaren op rij, waarbij in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (<35%) het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen zo veel mogelijk wordt beperkt en we ons maximaal inspannen om het aandeel sociaal te laten groeien.** 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 voorrangregels 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 woningzoekenden.
- 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. Studentenhuisvesting wordt opgenomen in de woningbouwplannen van de gemeente en krijgt een plek in gebiedsontwikkelingen en tenders. De gemeente zorgt ervoor dat studentenwoningen verspreid over de stad worden gerealiseerd, met extra aandacht voor wijken waar nu nog weinig studenten wonen. In beginsel worden er grotere complexen gebouwd, zodat efficiëntie en betaalbaarheid worden bevorderd. Bij studentenhuisvesting wordt aandacht besteed aan goede inpassing, voorzieningen, sociale binding en leefbaarheid. In de wijkanalyses, waarin per wijk wordt gekeken naar de woningvoorraad, doelgroepen en gewenste ontwikkeling, wordt studentenhuisvesting als aparte categorie meegenomen.
- 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.

## Doelstelling 4

### In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht

Vanuit het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we in het Utrechtse woonbeleid prioriteit aan mensen voor wie de gevolgen van de schaarste het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die te maken hebben met (dreigende) dakloosheid. Dakloosheid is in veel gevallen een woonprobleem. De oplossing van het dakloosheidsprobleem ligt dan ook bij preventie, bestaanszekerheid en wonen.

- a. **We zien dakloze mensen als een groep woningzoekenden met een zeer urgente woonvraag.** Mensen moeten met zo min mogelijk tussenstappen een stabiele woonplek, eventueel met ondersteuning, kunnen krijgen. 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'.
- b. **We richten ons beleid zo in, dat (dreigend) dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning.** De huidige definitie die we hanteren voor dakloosheid is beperkt, waardoor bepaalde groepen dak- en thuislozen buiten beeld blijven. We kiezen voor een meer inclusieve definitie van dakloosheid: ETHOS-light. In het ver verdeelbesluit geven we dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang op sociale huurwoningen.



# 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 die 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**

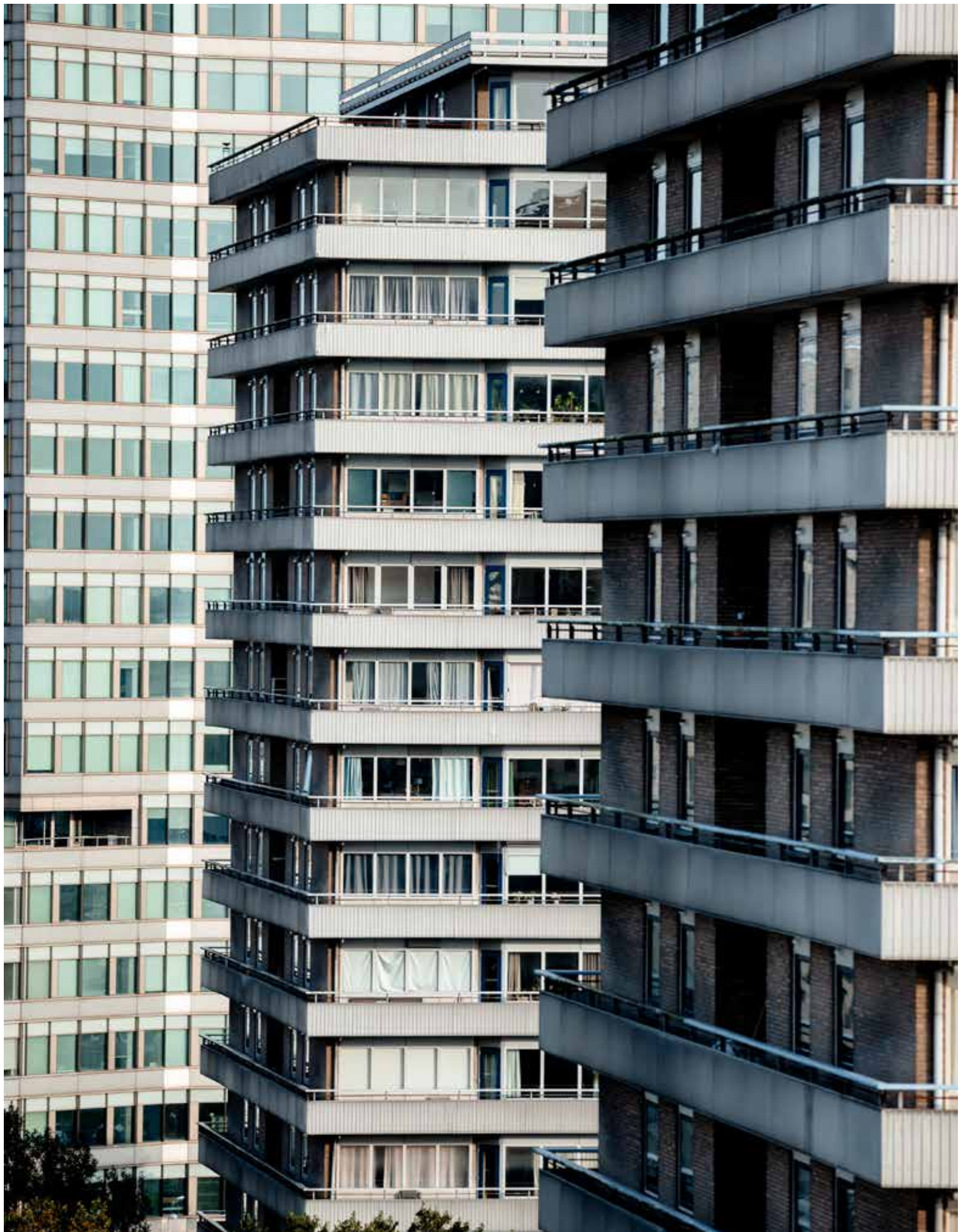
Hoewel we ambitieus zijn op het gebied van wonen, zien we dat de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting tijd nodig heeft en dat we daar al onze partners voor nodig hebben. Als gemeente hebben we beperkte invloed op mogelijke veranderingen op het gebied van wonen. Samenwerken is daarom een belangrijke 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 woningbouw aantallen. 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 gereedheidskist 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 gereedheidskist 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 die 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.

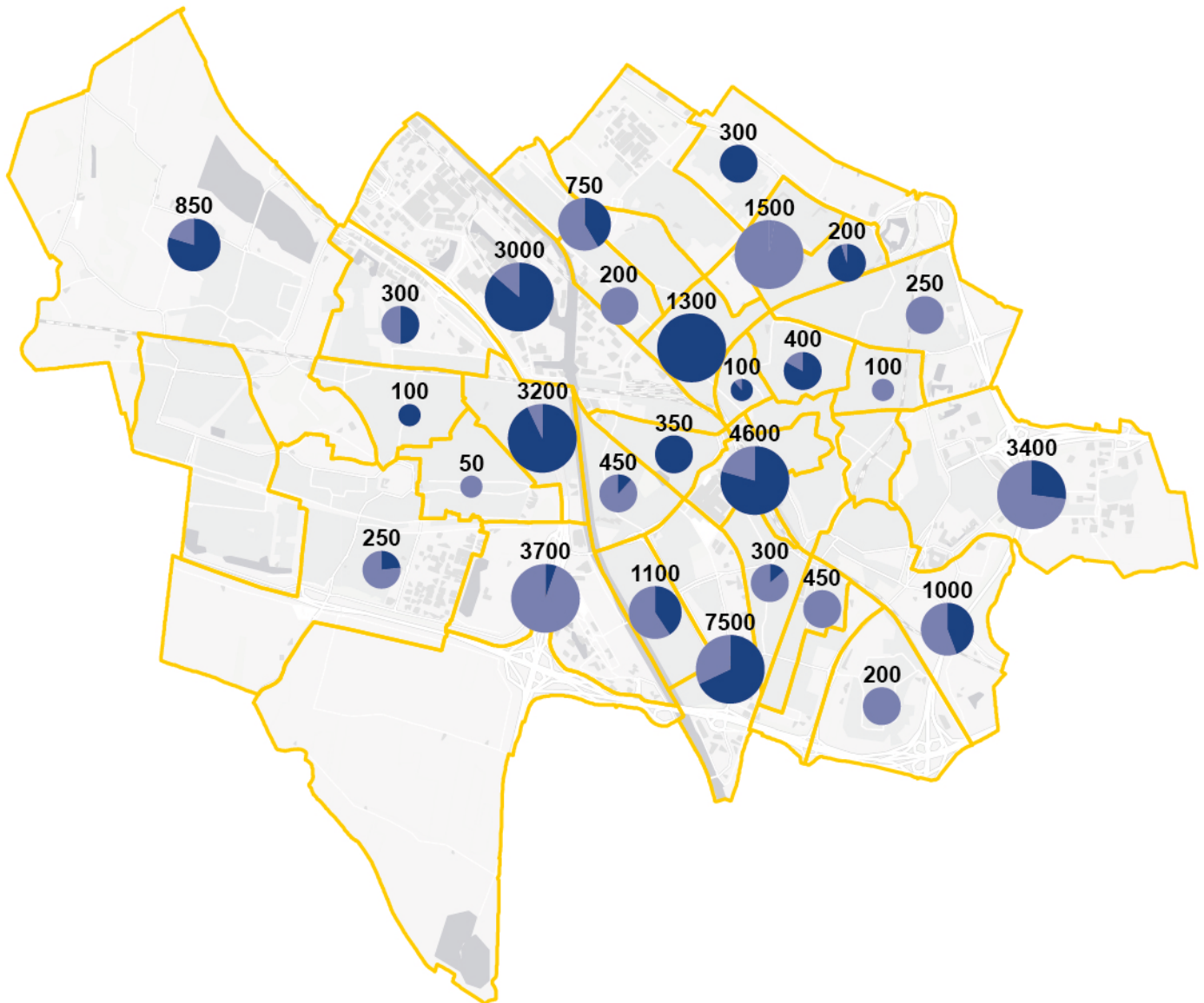
Ondanks de verschillende wensen en belangen die partijen in een project hebben, gaan we voor de gezamenlijke opgave en doen wat nodig is om vertraging te voorkomen. We hechten belang aan helderheid in de niveaus waarop wij effectief kunnen escaleren binnen de verschillende organisaties. Medewerkers werken 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.



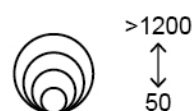
# Plancapaciteit



## Plancapaciteit

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

## Hoeveelheid woningen



## 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 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 2/3<sup>e</sup> betaalbaarheid in de nieuwbouwproductie. 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 het aandeel van de corporatievoorraad voor meerdere jaren op rij, waarbij in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (<35%) het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen zo veel mogelijk wordt beperkt en we ons maximaal inspannen om het aandeel sociaal te laten groeien.**

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 instandhoudingstermijn. 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<sup>2</sup> GBO. In bestaand hoogstedelijk gebied geldt een eis van minimaal 40 m<sup>2</sup> 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 meege-nomen 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 prestatie-model 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<sup>2</sup> 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 woningwaarderingstelsel (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 woningwaarderingstelsel (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<sup>2</sup> 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.

Om betaalbare koop mogelijk te maken wordt naast de reeds beschikbare methoden actief gezocht naar projecten waar gebruik gemaakt kan worden van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK). Hiervoor kan waar en indien nodig worden afgeweken van het grondbeleid. 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%.

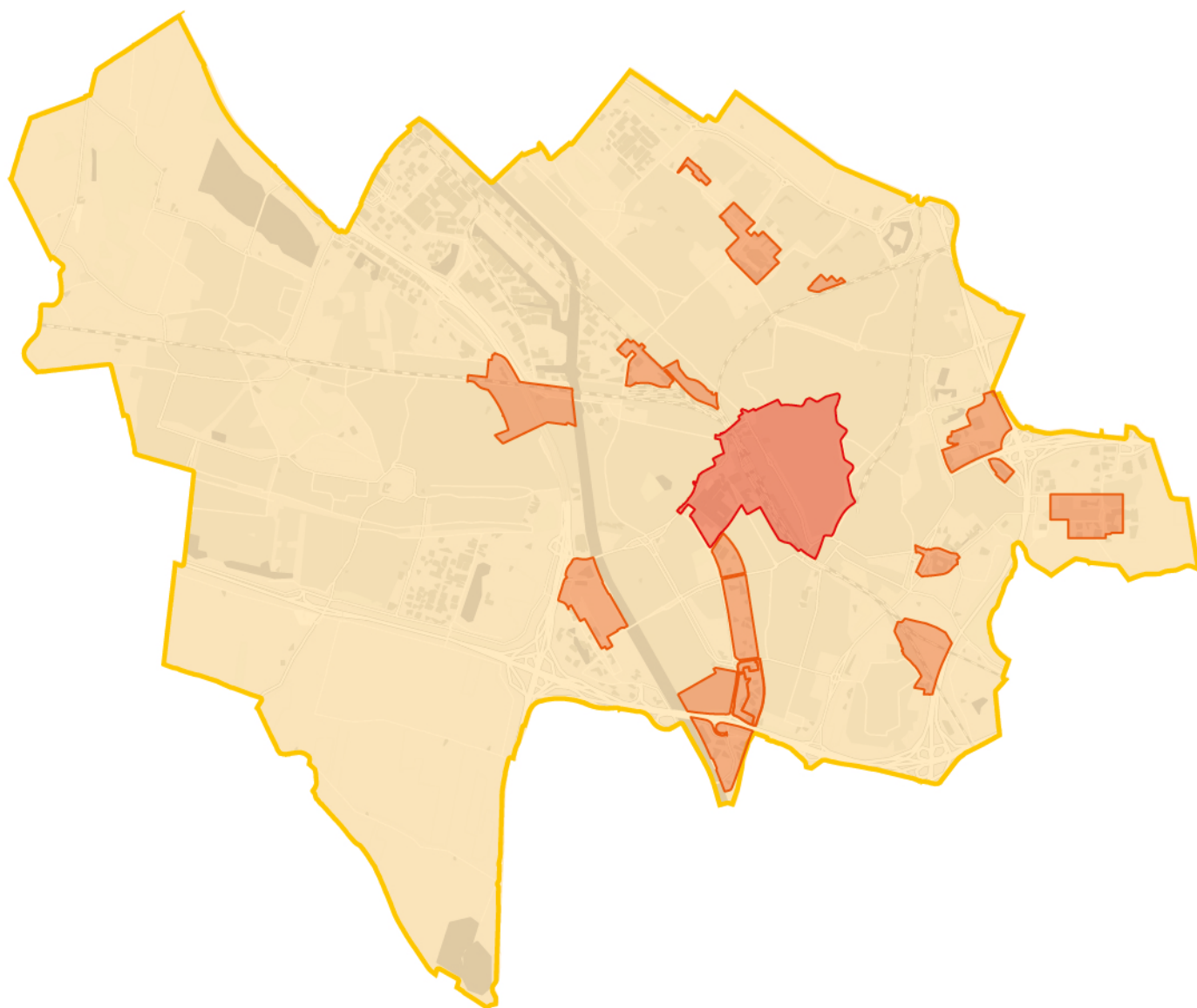
**Aanvullend op de Wet betaalbare huur, hanteren wij uitgangspunten voor middenhuurwoningen waarover wij afspraken maken (in bijvoorbeeld anterieure- of uitgifte-overeenkomsten):**

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 102 tot en met 109):
  - Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO.
  - Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO; en gemiddeld minimaal 50 m<sup>2</sup> GBO; en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 m<sup>2</sup> GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 m<sup>2</sup> GBO.
  - Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m<sup>2</sup> GBO; en gemiddeld minimaal 60 m<sup>2</sup> GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>+) 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



### Zonering

-  Zone A: Hoogstedelijk
-  Zone B: Nieuw hoogstedelijk
-  Zone C: Stedelijk

### 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<sup>2</sup> GBO
  - Zone B minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO
  - Zone C minimaal 45 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 logiesbestemming 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 leegstandsverordening 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 leegstandaanpak 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<sub>2</sub>-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 schrijvende 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 verhelderden 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.

### **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 tussen 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 Utrechtse 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
- Woonwagendbewoners
- 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 nulredenwoningen, 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 burens 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 woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige eenheden (WWSO), passen we de kwaliteitseisen aan. Zo streven we naar 100% onzelfstandige studentenhuisvesting waar dit mogelijk en haalbaar is (voorheen 50/50). Kamers hebben hierbij een oppervlakte van 12 - 14 m<sup>2</sup> GBO met 3 m<sup>2</sup> gemeenschappelijke ruimte (let op: mogelijkheid om af te wijken in het geval van tijdelijk wonen of modulair bouwen). Studio's zijn minimaal 19 m<sup>2</sup> GBO met 1-2 m<sup>2</sup> gemeenschappelijk ruimte.

We sturen op de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting in het sociale segment. Voor studentenhuisvesting wordt gestreefd naar een maximaal aandeel onzelfstandige woningen, tenzij gemotiveerd anders besloten wordt. In gebiedsontwikkelingen, tenders en planvorming wordt inzichtelijk gemaakt welk aandeel van de sociale huurvoorraad beschikbaar komt voor studenten. Daarbij wordt ingezet op realisatie van studentenhuisvesting met waar mogelijk maximale bouwvolumes en in grotere aantallen per locatie. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt dit gemotiveerd aan de gemeenteraad voorgelegd. Bij gebiedsontwikkelingen wordt, waar mogelijk, aanvullend ingezet op het inlopen van achterstanden in wijken waar studentenhuisvesting tot nu toe beperkt aanwezig is. Deze inzet geschiedt aanvullend, zonder dat dit ten koste gaat van de ambities en inzet op studentenhuisvesting in andere wijken.

- **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<sup>2</sup> GBO met 2 m<sup>2</sup> 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 woonwagengedwongen (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 woonwagengedwongenbeleid 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<sup>2</sup> per standplaats (op dit moment 232 m<sup>2</sup>). Dit is de oppervlakte die nodig is om een woonwagen van 50 m<sup>2</sup> 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. Woonwagengedwongenexploitatie gezocht worden naar herindeling en verdichtingsmogelijkheden zoals geschakelde eenheden voor meerdere generaties.

- **Regionaal woonwagengebeleid en huisvesting arbeidsmigranten**

Woonwagengebewoners 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 betreft 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 huisvestingsvergunningplicht 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 bewerkstelligen, 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 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 inkomensgrens 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 voorrangregels voor betaalbare koop. Dit leidt ertoe dat deze categorie vaker wordt toegewezen aan bepaalde doelgroepen, zoals doorstromers en vitale beroepsgroepen (zoals bij middenhuur).

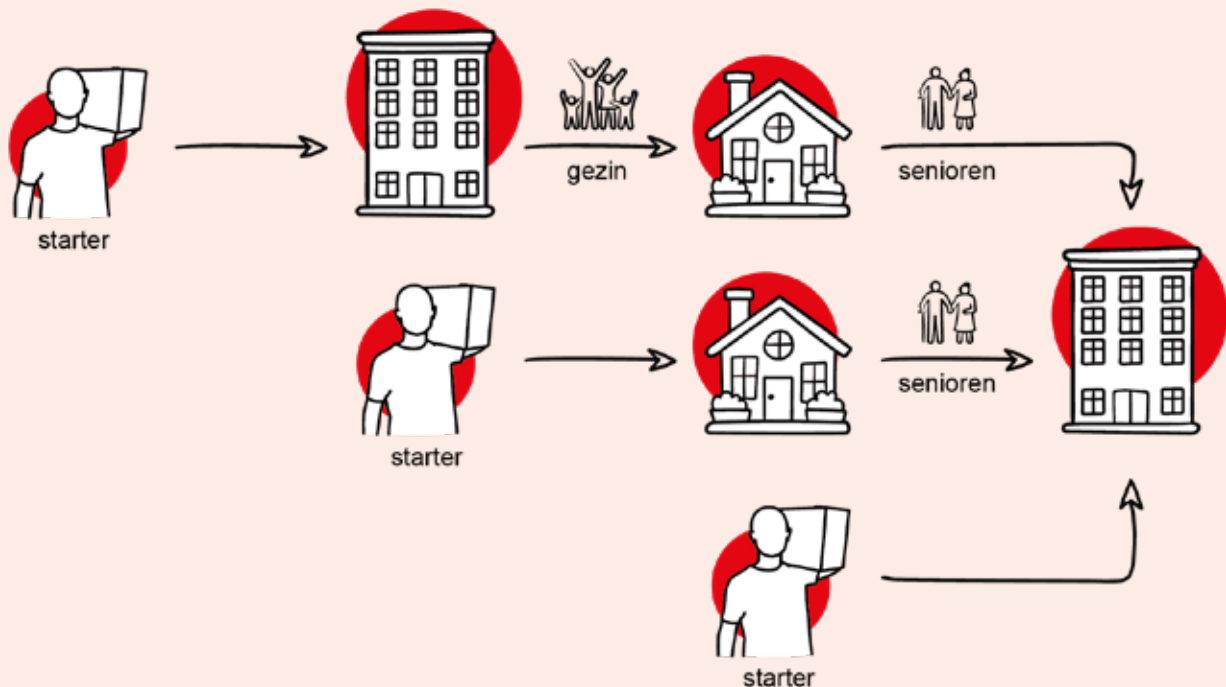
- **Door voorrang voor vitale beroepen mogelijk te maken:** Werknemers in het onderwijs, de zorg, de politie, de kinderopvang en de brandweer hebben onder voorwaarden voorrang op zowel een sociale huurwoning als een nieuwbouwmiddenhuurwoning. Vooral bij middenhuurwoningen ontstaat meer kans op een woning 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, (groeierende) 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 verhuisprijs voor langere tijd kunnen bestendigen en uitbreiden:** De verhuisprijs 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 seniorenwoning, dan komen zij in aanmerking voor de verhuisprijs. De verhuisprijs 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 verhuisprijs. De regeling wordt geëvalueerd en het effect ervan wordt bekeken in samenhang 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 informeren 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 initiatieven 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 (Cooplinc).

## 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 terecht kunnen.



- **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 Stedenbouwwisie, 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

- **We gaan gentrificatie actief tegen:** Ruimtelijke ontwikkelingen, herstructureringen en verkoopstrategieën mogen niet leiden tot verdringing van bestaande bewoners. Bij gebiedsontwikkelingen wordt expliciet beoordeeld of sociale diversiteit behouden blijft, en worden maatregelen getroffen om sociale huur, buurtbinding en toegankelijkheid voor lagere inkomensgroepen te garanderen. Op deze wijze zet de gemeente Utrecht zich actief in om gentrificatie te voorkomen.
- **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 wooncoöperaties. 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 woongemeenschap: 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 burens 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 bouwprojecten 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 terecht kunnen 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.

## Doelstelling 4

### In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht

Zo werken we aan deze doelstelling:

- A. We zien dakloze mensen als een groep woningzoekenden met een zeer urgente woonvraag.
- B. We richten ons beleid zo in, dat (dreigend) dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning.

#### **A. We zien dakloze mensen als een groep woningzoekenden met een zeer urgente woonvraag**

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.

- **Door dakloosheid tegen te gaan en de focus te verleggen naar 'Wonen Eerst':** 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, eventueel met ondersteuning, kunnen krijgen. 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). 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.

## **B. We richten ons beleid zo in, dat (dreigend) dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning**

Zoals hierboven beschreven is het onze ambitie om dakloosheid tegen te gaan. 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. Dat betekent regie pakken om deze doelgroep te huisvesten.

- **Door in 2026 de ETHOS-light-telling uit te voeren:** De huidige definitie die we hanteren voor dakloosheid is beperkt, waardoor bepaalde groepen dak- en thuislozen buiten beeld blijven. We kiezen daarom voor een meer inclusieve definitie van dakloosheid: ETHOS-light. ETHOS-light is een door de EU ontwikkeld instrument om het aantal dak- en thuisloze mensen in kaart te brengen. De benadering hanteert een definitie waarbij dakloosheid wordt gezien als het gebrek aan volwaardige huisvesting (zie de begrippenlijst voor de exacte definitie). Om inzicht te krijgen in de totale opgave van deze doelgroep wordt in 2026 de ETHOS-light-telling in Utrecht uitgevoerd.
- **Door ‘Wonen Eerst’ toe te voegen aan het verdeelbesluit:** We richten het verdeelbesluit zo in dat dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang krijgen bij sociale huurwoningen en voegen daartoe een groep ‘Wonen Eerst’ toe aan het verdeelbesluit, naast de bestaande groepen. Vanaf 2026 wordt deze groep meegenomen en we werken daarvoor een ingroei-pad uit. Het aantal woningen dat in 2026 wordt gereserveerd voor Wonen Eerst is afhankelijk van de uitkomsten van de ETHOS-light-telling in Utrecht. Voor na 2026 werken we een plan uit om Wonen Eerst structureel mee te nemen 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.



# 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.

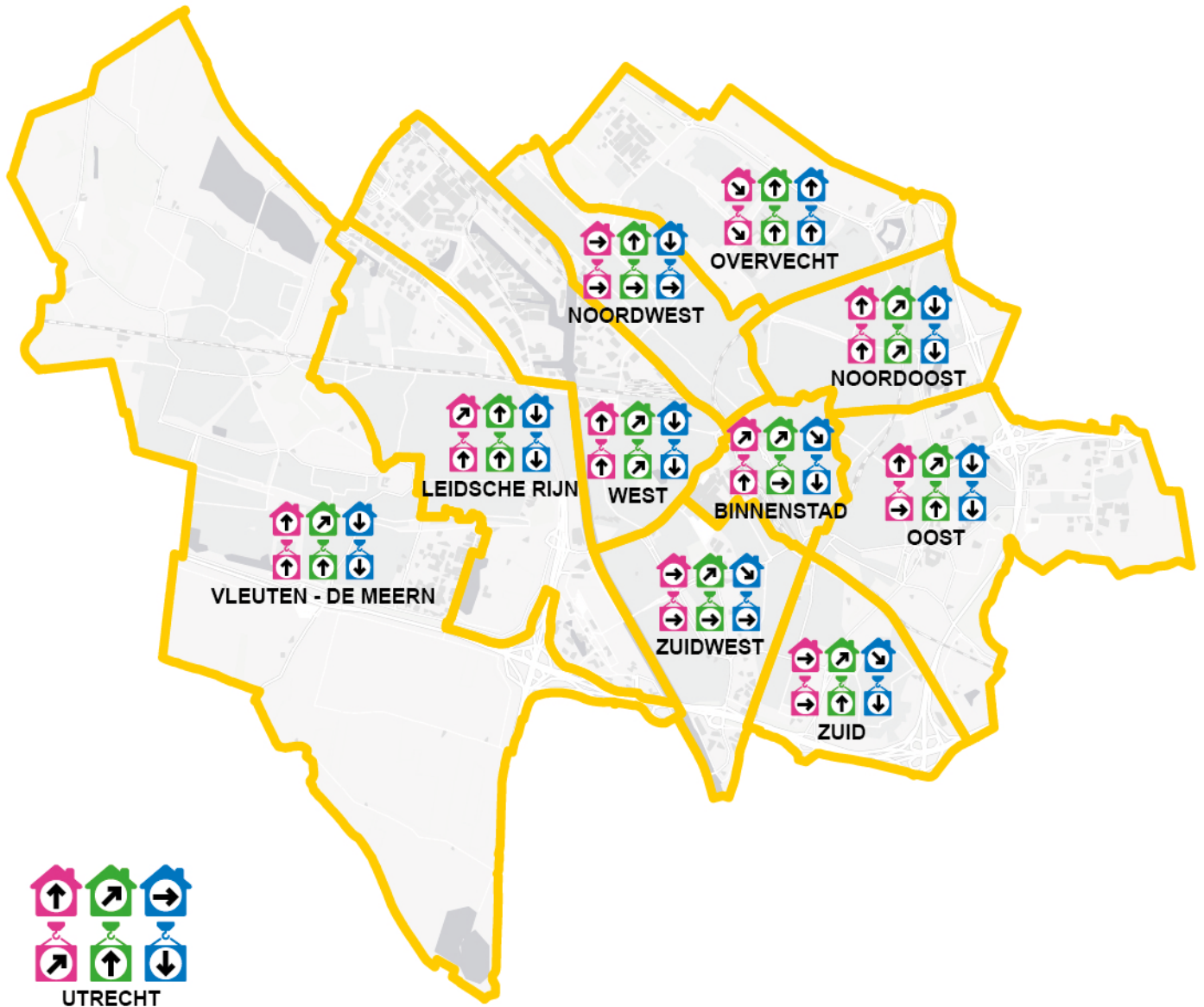
Daarnaast zijn ook de kwaliteit van gebouwen en de woonomgeving van belang om prettig te kunnen wonen. De uitgangspunten voor kwaliteit van deze drie onderdelen – de woning, het woongebouw en de woonomgeving – vatten we samen in de ‘Utrechtse Woonwaaier’.

## 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 – bewegrichtingen per wijk



## Soort

- Sociaal
- Midden
- Vrij

## Gewenste bewegrichting van

- Voorraad
- Plancapaciteit

## Bewegrichting

- 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 pijlschema 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 bijgesteld.

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.

Grote huishouden	Studenten en jongeren - Onzelfstandig	Studenten en jongeren - Zelfstandig	Ouderen	Gezin	Kleine huishoudens
1 persoons	>12 m <sup>2</sup> / 1 kamer	>19 m <sup>2</sup> / 1 kamer	>55 m <sup>2</sup> / 2 kamers	n.v.t.	>50 m <sup>2</sup> / 2 kamers
2 persoons	n.v.t.	n.v.t.	>65 m <sup>2</sup> / 3 kamers	>60 m <sup>2</sup> / 3 kamers	>60 m <sup>2</sup> / 3 kamers
3 persoons	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	>65 m <sup>2</sup> / 3 kamers	n.v.t.
4 persoons	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	>80 m <sup>2</sup> / 4 kamers	n.v.t.
5+ persoons	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	>90 m <sup>2</sup> / 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 (ontwikkende) 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 Stedenbouwvisie.







# 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 Meerjarenperspectief Ruimte (MPR), de Monitor Wonen en de rapportage Wonen in Utrecht of het handavingsverslag. 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 <i>planvoorraad</i> tot en met 2040 (vooruitkijken): • sociale huur • middenhuur • betaalbare koop (bron: MPR)	• 34% (2024) • 17% (2024) • 10% (2024)	• 40% sociale huur • 25% middenhuur • 10% betaalbare koop (jaarlijks)	Nee, in MPR
De woningvoorraad moet in 2040 uit 35% sociale huur bestaan en 25% uit middensegment	Percentage betaalbaar in de voorraad: sociale huur middensegment (middenhuur en betaalbare koop) (bron: Monitor Wonen)	33% (2023) 26% (2023)	35% (jaarlijks) >25% (jaarlijks)	Nee, via Monitor Wonen

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad	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 Handavingsverslag
We benutten de bestaande woningvoorraad beter	Leegstand: aantal langdurig leegstaande woningen	370 (2024).	Beoogd effect: daling van aantal leegstaande woningen (jaarlijks).	Nee, via het Handavingsverslag

## 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%  % 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
We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen	Aantal onzelfstandige studentenwoningen in de harde planvoorraad (totaal)	1.732	5.300 tot en met 2030 i.c.m. realisatie (jaarlijks)	Nee, via MPR
	Aantal zelfstandige studentenwoningen in de harde planvoorraad (totaal)	2.131		
		zelfstandig (2025)		

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen	Aantal gerealiseerde onzelfstandige studentenwoningen per wijk (totaal)	90	5.300 tot en met 2030 i.c.m. planvoorraad (jaarlijks)	Nee
	Aantal gerealiseerde zelfstandige studentenwoningen per wijk (totaal)	125		
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 Handhavingsverslag
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 toekomstbestendige woningen	Aantal meldingen achterstallig onderhoud	123 meldingen (2023)	Beoogd effect: daling aantal meldingen	Nee, via het Handhavingsverslag

## Dakloosheid

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht	Aantal dakloze mensen per ETHOS-light-categorie	In 2026 is dit beschikbaar o.b.v. ETHOS-light-telling	O.b.v. de eerste telling in 2026 wordt dit nader vormgegeven	Nee

# 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
<b>Ongunstige marktomstandigheden</b> 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. Ook blijven we inzetten op subsidies vanuit provincie als rijksoverheid en zoeken we met corporaties en marktpartijen (zoals partners DNU) naar slimme oplossingen.
<b>Netcongestie</b> 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. 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.
<b>Duurzaam prestatieproces corporaties staat onder druk</b> Onderzoeken laten zien dat het duurzame prestatieproces 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 Vennootschapsbelasting, ATAD regelgeving en het verhogen van het borgingsplafond kan corporaties in de toekomst financiële ruimte geven.

---

## Risico-omschrijving en toelichting

### Groeien in balans

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.

## Maatregelen

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.

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

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 Koggroep 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

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

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
<b>Totaal benodigd budget (A)</b>	<b>€ 9.000</b>	<b>€ 8.700</b>	<b>€ 10.200</b>	<b>€ 10.200</b>	<b>€ 10.200</b>
<b>Betaalbaar</b>					
Ontwikkeling woningbouw <sup>1</sup>	€ 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 <sup>2</sup>	€ 600	€ 600	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100
<b>Totaal benodigd betaalbaar</b>	<b>€ 3.000</b>	<b>€ 2.800</b>	<b>€ 3.300</b>	<b>€ 3.300</b>	<b>€ 3.300</b>
<b>Passend<sup>3</sup></b>					
Huisvesting kwetsbare doelgroepen	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900
Huisvesting Aandachtsgroepen	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600
Evenwichtig toewijzen van woningen en doorstroming <sup>4</sup>	€ 900	€ 800	€ 1.300	€ 1.300	€ 1.300
Uitvoering	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800
<b>Totaal benodigd passend</b>	<b>€ 4.200</b>	<b>€ 4.100</b>	<b>€ 4.600</b>	<b>€ 4.600</b>	<b>€ 4.600</b>
<b>Leefbaar</b>					
Verbeteren positie huurders en informatievoorziening	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Gemengde en leefbare wijken	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600
Uitvoering <sup>5</sup>	€ 900	€ 900	€ 1.400	€ 1.400	€ 1.400
<b>Totaal benodigd leefbaar</b>	<b>€ 1.800</b>	<b>€ 1.800</b>	<b>€ 2.300</b>	<b>€ 2.300</b>	<b>€ 2.300</b>

<i>Bedragen x1000</i>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Structureel jaarbedrag</b>
<b>Reeds in begroting gedekt (B)<sup>6</sup></b>	<b>€ 9.000</b>	<b>€ 6.600</b>	<b>€ 4.700</b>	<b>€ 4.600</b>	<b>€ 4.600</b>
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
<b>Bijdragen van derden (C)</b>	<b>PM</b>	<b>PM</b>	<b>PM</b>	<b>PM</b>	<b>PM</b>
<b>Nog niet gedekte kosten (A-B-C)</b>	<b>€ 0</b>	<b>-€ 2.100</b>	<b>-€ 5.500</b>	<b>-€ 5.600</b>	<b>-€ 5.600</b>
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 Kosten behorend bij Doelstelling 4 Dakloosheid zijn onderdeel van de kosten onder Passend.

4 In 2025 is benodigd budget hoger vanwege onderzoeken zoals benoemd in de nota. Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming verhuispremie.

5 Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming algemene verhuurvergunning.

6 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 volkshuisvestingsprogramma 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 samenwerkingsafspraken 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. beroepvoorrang 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 uitgangspunten 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 1<sup>e</sup> 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 voortgangsrapportage opgesteld over de uitvoering van de nota. Op basis van de gedefinieerde indicatoren geven we daarnaast aan wat het effect is van onze inspanningen. De voortgangsrapportage aan de gemeenteraad bevat jaarlijks:

- a. Een reflectie op de voortgang ten opzichte van de ambitie om 5.300 extra studentenwoningen te realiseren in de periode 2020–2030;
- b. Een continue actualisatie van de hoeveelheid vraag naar studentenwoningen;
- c. Welke locaties op het oog zijn voor tijdelijke huisvesting van studenten.

Daarnaast wordt jaarlijks de rapportage Wonen in Utrecht opgesteld en in het MPR bijgehouden hoe het staat met de feitelijke ontwikkelingen in het wonen in Utrecht, de nieuwbouw en de 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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ouderen</li><li>• Studenten</li><li>• Jongeren</li><li>• Woonwagenbewoners</li><li>• Arbeidsmigranten</li><li>• Mensen met een beperking</li></ul>
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. Bij woongroepen kiezen mensen ervoor om met elkaar in één gebouw samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband. De bewoners wonen in zelfstandige woonruimten, delen gemeenschappelijk ruimten en ondernemen (indien gewenst) bepaalde activiteiten samen. 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. 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	<p>De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor eenpersoonshuishoudens is deze grens € 49.669 (2025).</li> <li>• Voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) geldt een inkomensgrens van € 54.847 (2025).</li> </ul>
Development Network Utrecht	<p>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 kennisontwikkeling en -uitwisseling komen tot kansrijke producten, procesverbeteringen en nieuwe samenwerkingsvormen die bijdragen aan de gezamenlijke ambities uit de RSU.</p>
ETHOS-light	<p>ETHOS staat voor 'European Typology of Homelessness and Housing Exclusion', waarbij dakloosheid wordt gezien als een gebrek aan volwaardige huisvesting. ETHOS-light is ontwikkeld als instrument om het aantal dak- en thuisloze mensen in kaart te brengen en geldt als minimale classificatie van dakloosheid. De classificatie omvat de volgende groepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mensen die leven in de openbare ruimte;</li> <li>• mensen in de noodopvang;</li> <li>• mensen in een tijdelijke opvang voor dakloze mensen;</li> <li>• mensen die uitstromen uit een instelling;</li> <li>• mensen in niet-conventionele woonplekken (zoals auto, kraakpand, vakantiewoning);</li> <li>• mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen.</li> </ul>
Extramuralisering	<p>Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.</p>
Friends-contracten	<p>Deze contracten maken het mogelijk om met twee of meer personen zonder relationele band een woning te huren.</p>
GBO	<p>Gebruiksoppervlakte</p>
Geclusterde woonvormen	<p>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 wooncomplex 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.</p>
Geliberaliseerde huur	<p>Vrije huursector. Huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens, in 2025 ligt deze op € 1.184,82.</p>

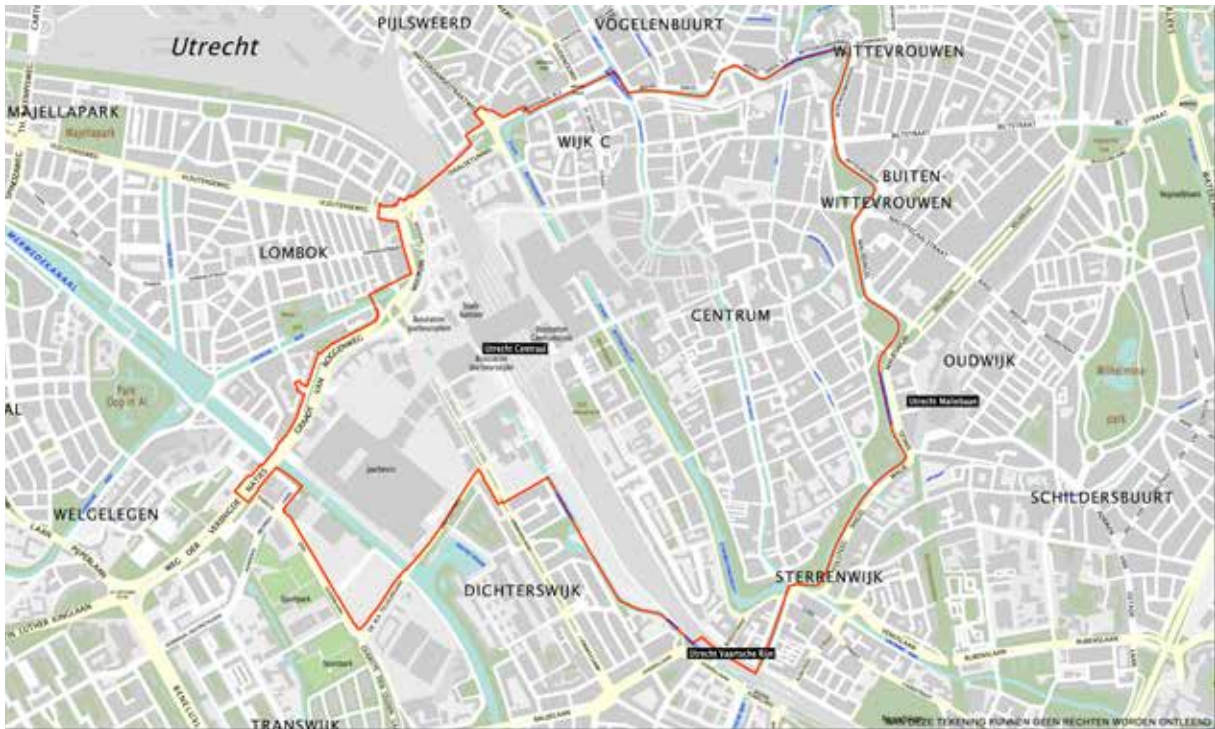
Begrip	Beschrijving
Huishoudens	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleenstaande / eenpersoonshuishouden: Particulier huishouden bestaande uit één persoon.</li> <li>• Paar zonder kinderen: Particulier huishouden bestaande uit een paar (al dan niet gehuwd) zonder thuiswonende kinderen en zonder overige leden.</li> <li>• Paar met kinderen: Particulier huishouden bestaande uit een paar (al dan niet gehuwd) met ten minste één thuiswonend kind (en mogelijk ook overige leden).</li> <li>• Eenoudergezin: Particulier huishouden bestaande uit één ouder met ten minste één thuiswonend kind (en mogelijk ook overige leden).</li> <li>• Studentenuishouden: 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 huishoudensportemonnee voeren en bijvoorbeeld elk afzonderlijk huur betalen.</li> <li>• 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.</li> <li>• Kleine huishoudens: Alleenstaand of tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar.</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage inkomens: inwoners met een inkomen van € 49.699 euro voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens. Deze sluit aan bij de DAEB-inkomensgrensen.</li> <li>• 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 (prijsspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 54.847 tot € 89.821 (prijsspeil 2025).</li> <li>• Hoge inkomens: inwoners met een inkomen hoger dan de grenzen voor middeninkomens.</li> </ul>
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 (prijsspeil 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 aftoppingsgrens ligt, krijg je 65% vergoed. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door het Rijk vastgesteld. In 2025 ligt deze op € 477,20.

Begrip	Beschrijving
(Inwoners in een) kwetsbare positie	In Utrecht kennen we de volgende groepen van mensen in een kwetsbare positie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitstroom maatschappelijke opvang &amp; beschermd wonen incl. Wonen Eerst</li> <li>• Statushouders</li> <li>• Uitstroom vrouwenopvang</li> <li>• Kwetsbare jongvolwassenen</li> <li>• Urgenten met een beschikking: Medisch, Herhuisvesting, Mantelzorg, Dreigend dakloos, Financieel, Gedupeerd, Relationeel</li> <li>• Citydeal: tafel voor schrijnende cases</li> <li>• Ex-gedetineerden met een lichte hulpvraag</li> <li>• Doorstroming na tijdelijkheid van mensen in een kwetsbare positie</li> </ul>
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.
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 middenhuurwoningen 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.

Begrip	Beschrijving
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 onderzoekskosten en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen) vanaf worden getrokken ontstaat de 'residuele waarde van ruwe bouwgrond' (bron: PBL, <a href="#">De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid</a> ).
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.
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 woningwaarderingssysteem 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 voorrangregelingen en verlening van woonvormindicaties.
Woning	Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
Woningwaarderingssysteem (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 middenuur zone A en zone B



Exacte begrenzing Centrum en Stationsgebied: zone A uitgangspunten middenuur 2025



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



Exacte begrenzing Overvecht: zone B uitgangspunten middenuur 2025



**Exacte begrenzing Rijsweerd: zone B uitgangspunten middenuur 2025**



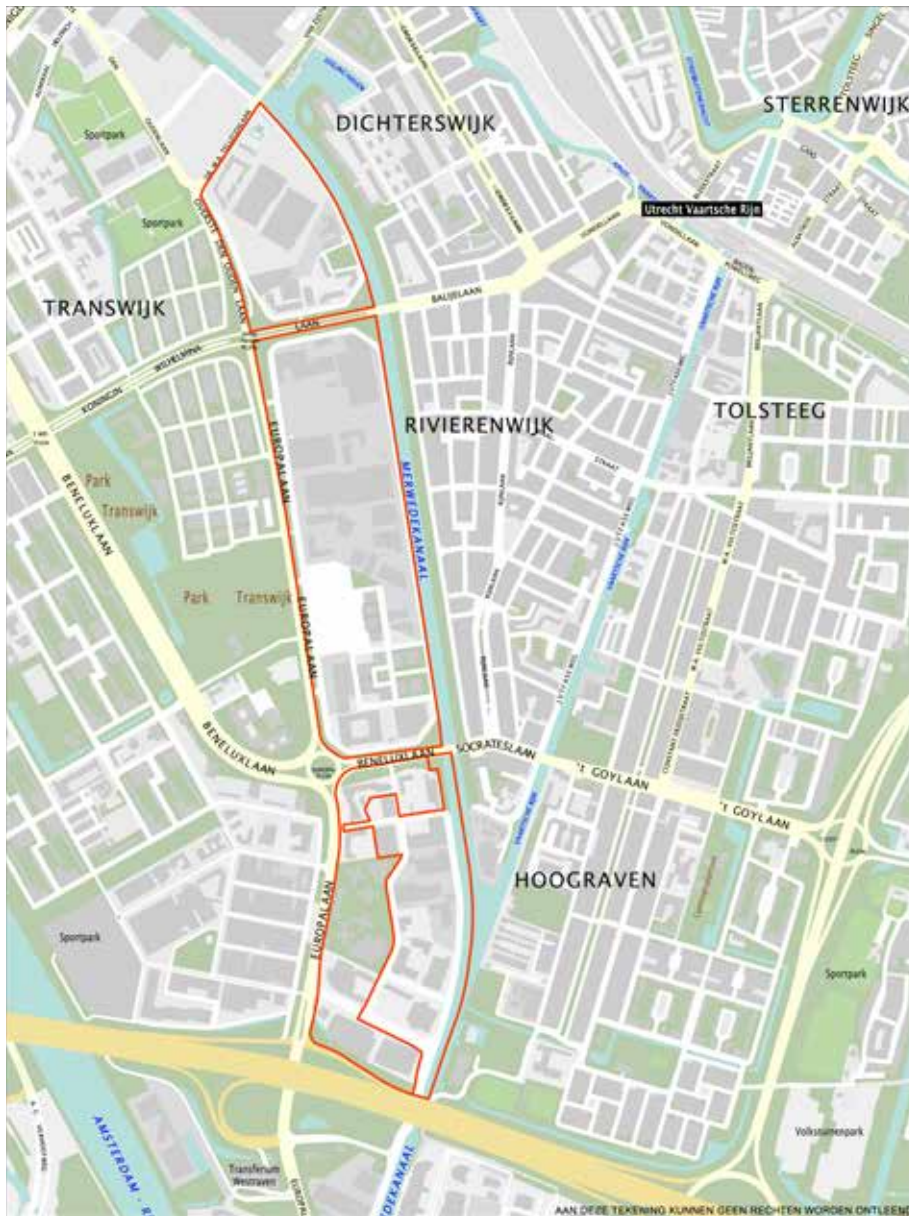
**Exacte begrenzing Utrecht Science Park: zone B uitgangspunten middenuur 2025**



Exacte begrenzing Papendorp: zone B uitgangspunten middenuur 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](mailto:wonen@utrecht.nl)

Projectteam Beleidsnota Wonen

Vastgesteld door de raad op 12 juni 2025

Vormgeving **OntwerpStudio Ruimte**

Foto's Abe Jonker, tenzij anders vermeld

**Utrecht.nl**