

Woonvisie: Utrecht beter in Balans



Deze muurschildering is een reproductie van De luitspeler van Dirck van Baburen uit 1622. Het thema van de muzikant was vanaf het begin van de jaren twintig van de 17de eeuw zeer populair. De muurschildering in Kanaleneiland is geplaatst in opdracht van het Centraal Museum en ter promotie van de tentoonstelling Utrecht, Caravaggio en Europa.

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	4
DEEL A: VISIE	6
1 INLEIDING	7
1.1 AANLEIDING EN URGENTIE	7
1.2 OPZET WOONVISIE	8
2 VISIE	10
2.1 NAAR EEN WONINGMARKT IN BALANS	10
2.2 MEERVOUDIG STUREN OM EVENWICHT IN DE WONINGVOORRAAD TE BRENGEN EN HOUDEN	13
2.3 BELEIDSCONTEXT	17
DEEL B: AGENDA	18
3 SPEERPUNTEN	18
3.1 VERSNELLEN EN (LANGDURIG) VERHOGEN BOUWPRODUCTIE	18
3.2 MEER GEMENGDE WIJKEN	23
3.3 DOORSTROMING	29
3.4 (T)HUIS VOOR IEDEREEN	31
3.5 DUURZAAMHEID EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID	35
4 MONITORING EN BIJSTURING	38

BIJLAGEN:**40**

I ANALYSE WONINGMARKT

40

II VOORWAARDEN SOCIAAL EN MIDDENHUUR

Fout! BLADWIJZER NIET**GEDEFINIEERD.**

III TABEL SEGMENTEN

50

IV SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD (2018)

51

V BEGRIPPENLIJST WOONVISIE

52

Samenvatting

De huidige Utrechtse woningmarkt en de enorme ontwikkeling die Utrecht doormaakt vragen - in combinatie met onze ambities - om een nieuwe en verbrede Woonvisie. Door de dynamiek op de woningmarkt ligt er voor de komende jaren een urgente opgave. Deze Woonvisie geeft een heldere richting en koers. Tegelijkertijd kenmerkt onze aanpak zich door nauwe samenwerking en samenspraak met onze partners en inwoners, bijvoorbeeld via het Stadsakkoord Wonen. Want juist die aanpak brengt de realisatie van onze inhoudelijke ambities dichterbij.

Streamer/quote:

Onze visie, wijze van (bij)sturing en nauwe samenwerking met onze partners en inwoners brengt onze doelen dichterbij.

Ambitie

We streven naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters: van jong tot oud, voor een gezin of alleenstaande, van laagbetaalde werknemers, statushouders, bijstandsgerechtigden, doorstromers uit maatschappelijke opvang, studenten en zzp'ers tot leraren, bouwvakkers, verpleegkundigen en beginnende ondernemers. Voor iedereen is er ruimte in Utrecht om te wonen. Daarom werken we aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Utrechters in onze stad.

We willen meer balans brengen in vraag en aanbod en de bestaande mismatch in de woningvoorraad aanpakken. Daarvoor willen we dat er fors gebouwd wordt zodat ook de doorstroming weer op gang kan komen. We streven naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuurvesting en waarvan minstens 70 procent behoort tot de kernvoorraad) en voor 25 procent uit woningen uit de midden categorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). Deze percentages zijn ijkpunten die richting geven. Zowel in de midden categorie als in het sociale segment maken we hiervoor een inhaalslag. Utrecht kiest hierbij voor gezond stedelijk leven als koers voor de lange termijn. Daarom staan het bouwen van nieuwe woningen (en voorzieningen) gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid centraal.

De woningmarkt is complex. Daarom moeten onze visie en maatregelen en die van onze betrokken partners met elkaar in samenhang worden ontwikkeld en uitgevoerd. We realiseren ons ook dat de woningmarkt voortdurend in beweging is

en een sterke invloed voelt van de economische conjunctuur en demografische ontwikkelingen. De woningmarkt vraagt enerzijds flexibiliteit om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen en anderzijds een duidelijke en stevige lange termijn koers. Dat betekent dat onze inzet om de doelstellingen te realiseren van tijd tot tijd en van situatie tot situatie verschilt.

Onze aanpak

Onze aanpak is anders dan voorheen: met het realiseren van voldoende en betaalbare woningen streven we naar meer menging in de wijken en gebruiken we de kansen die de groei van de stad biedt. De bouwproductie die met deze ontwikkeling samenhangt is een van onze belangrijkste instrumenten.

De gemeente bouwtecht niet zelf. We kiezen actief voor samenwerking met onze partners via het sluiten van een Stadsakkoord Wonen om onze ambities uit te voeren: het 'akkoord van Utrecht'. Wij hebben de regierol en sturen meevoudig: we stimuleren onze partners om de productie te verhogen en zien erop toe dat deze in goede banen wordt geleid. We geven daarom richting aan de gewenste woningvoorraad en maken werk van verbinden, reguleren en stimuleren. We sluiten hierbij geen enkel instrument uit.

We zien vooral een grote urgentie voor meevoudige sturing in het prijsgebied 600 tot 1000 euro netto per maand en het betaalbare koopsegment. Hier spelen zowel corporaties als marktpartijen een rol. Daarom introduceren we in deze Woonvisie het concept van de 'mixed zone' waarin de speelvelden van beide partijen elkaar overlappen of aan elkaar grenzen. Het denken en geven van richting vanuit dit concept draagt bij aan een sterkere midden categorie die - in combinatie met de bovenkant van de sociale huur - als scharnierpunt kan dienen op de woningmarkt.

Streamer/quote: We maken via het Stadsakkoord afspraken met beleggers over het aanbieden van nieuwe en bestaande huurwoningen aan woningzoekenden op de wachtlijst van corporaties.

Zo verloopt de doorstroming beter en kunnen we met gemengde concepten werken aan betere menging van wijken. Hiervan profiteren zowel corporaties als marktpartijen omdat ze naadloos op elkaar kunnen aansluiten. Dit leidt tot meer gemengde wijken, gemengde projecten (met name bij gebiedstransformaties) en helpt verhuisketens en de doorstroming op gang.

De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. Onze ambities vragen meerjarige inzet en meevoudig sturen. Vanuit die visie en aanpak zijn voor

de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt die we volgen en zo nodig tussentijds bijstellen. Voor de komende jaren zijn dat

- **Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;**
We benutten de groei van de stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar de streefpercentages voor de lange termijn.
- **Meer gemengde wijken;**
De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- **Doorstroming;**
Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- **Een (t)huis voor iedereen;**
We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- **Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;**
We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Sinds de vorige Woonvisie in 2015 hebben we op verschillende thema's, zoals studentenhuysvesting, sociale huur en middenhuur, nieuw beleid vastgesteld. In deze nieuwe Woonvisie zorgen we dat het beleid meer eenduidig wordt, waarbij we onderscheid maken tussen de visie op de lange termijn en de agenda met speerpunten voor de komende jaren. We schetsen de visie (deel A) tot 2040 en stellen onze agenda met speerpunten vast (deel B). We volgen processen en ontwikkelingen via ons dashboard en sturen actief bij waar nodig. Hiervoor ligt nu de koers en basis die we verder uitbouwen en samen met onze partners aan de hand van het stadsakkoord vertalen naar (gebieds)ontwikkelingen in de stad.

DEEL A: VISIE



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en urgentie

Utrecht groeit snel en is een aantrekkelijke stad. Tegelijkertijd lopen de vraag en aanbod van woningen uiteen, en is het voor een aantal groepen lastig om in onze stad een (betaalbare) woning te vinden die past bij hun woonbehoefte.

De huidige Utrechtse woningmarkt, de enorme ontwikkeling die Utrecht doormaakt vragen in combinatie met onze ambities uit het coalitieakkoord 'Utrecht: ruimte voor iedereen' om een nieuwe en verbrede Woonvisie.

De woningmarkt is dynamisch, daarop spelen we in met deze visie: samenwerking, flexibiliteit en meervoudig (bij)sturen is nodig vanwege maatschappelijke veranderingen en economische ontwikkelingen. Tegelijkertijd vraagt het duidelijkheid en koersvastheid voor de langere termijn. De koers die in deze Woonvisie wordt uitgezet, geldt tot 2040.

In Utrecht streven we naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. Hiervoor werken we samen met partners in de stad aan meerdere opgaven. Onze groeiende stad biedt kansen en uitdagingen voor de Utrechters van vandaag, morgen en overmorgen. Een centraal punt is dat de woningmarkt voor alle groepen – starters, gezinnen, studenten, mensen met een laag of middeninkomen, doorstromers, ouderen én hoge inkomens – (financieel) toegankelijk moet zijn. Dat is nu niet overal het geval. Doordat er meer vraag is dan aanbod, ontstaat schaarste en schaarste leidt tot het opdrijven van de prijzen. Vooral de middeninkomens zijn ondervertegenwoordigd in Utrecht. Dit kan het vergroten van verschillen in de hand werken. De stad groeit de komende periode door. Een focus op gezonde (binnenstedelijke) groei is daarom nodig om de schaarste terug te dringen. Bij het bouwen van nieuwe woningen (en voorzieningen) staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. Utrecht kiest dus nadrukkelijk voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. In deze Woonvisie laten we zien hoe we ons, samen met partners, inzetten om de woningmarkt in Utrecht beter in balans te brengen én leggen we een basis neer voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Wat willen we bereiken?

- Er moeten in Utrecht voldoende woningen beschikbaar zijn en de woningmarkt moet (financieel) toegankelijk zijn. We geven daarom urgentie aan het op peil brengen van de sociale huur en een inhaalslag in de middencategorie om de streefpercentages van 35 procent

sociaal en 25 procent middencategorie in 2040 te kunnen bereiken en evenwicht te bereiken en bewaren.

- De gemeente Utrecht groeit: het inwonertal komt in 2040 uit op ruim 450.000. Omdat de stad groeit en de vraag naar woningen groot is willen we de huidige bouwproductie waar mogelijk versnellen en de komende jaren ook hoog houden.
- Sommige wijken kennen een eenzijdig opgebouwde woningvoorraad. Er zijn bijvoorbeeld wijken waar het merendeel van de voorraad bestaat uit sociale huurwoningen, maar er zijn ook wijken waar vooral duurdere koopwoningen staan. In wijken waar veel sociale huurwoningen staan wordt door toenemende instroom van kwetsbare inwoners en een concentratie daarvan meer overlast ervaren. We streven naar meer menging in de wijken én gemengde woonconcepten waarvoor meer sturing nodig is en waarbij de focus ligt op gevarieerd aanbod en doorstroming. We zetten daarbij in op een steviger verbinding met de sociale versterking van de buurt.
- We willen richting geven aan het woonbeleid en tegelijk voldoende flexibel zijn om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. We beogen een vergelijkbaar speelveld voor markten en corporatie. We willen graag langjarige samenwerking met onze corporaties, marktpartijen en mensen in onze stad tot stand brengen.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid zijn centrale thema's. We bouwen aan een duurzame woningvoorraad, waarbij thema's als energieneutraliteit, circulair bouwen en terugdringing gasaansluitingen centraal staan.

Het Stadsakkoord Wonen: het akkoord van Utrecht

Wij bouwen zelf geen woningen. De opgave op de woningmarkt vraagt om nauwe samenwerking met betrokken partijen. We hebben onze partners uit de stad (zoals ontwikkelaars, beleggers, corporaties, huurdersorganisaties, maatschappelijke partners) hard nodig om de ambities uit deze Woonvisie te realiseren. We maken hiervoor langjarige afspraken over het in balans brengen van de woningmarkt. De afspraken dragen bij aan het realiseren van een gedegen en hoge woningbouwproductie. Om die reden sluiten we – parallel aan deze Woonvisie – het 'akkoord van Utrecht' (Stadsakkoord Wonen).

Eenzijds willen we het bouwtempo verhogen. Daarvoor maken we wederkerige afspraken over de gezamenlijke ambities en efficiëntere gebiedsontwikkeling. Anderzijds willen we de bestaande woningvoorraad beter in balans brengen. Daarvoor maken we afspraken over doorstroming, waarmee we verschillende

vormen van scheefheid (goedkoop, duur, kwalitatief) willen tegengaan en voorkomen. Een extra punt is de menging in de wijken tussen allerlei inkomensgroepen en wooncategorieën, waarbij er ook aandacht is voor nieuwe woonconcepten

Onze partners en de gemeente Utrecht hebben niet perse dezelfde belangen of doelen. Door met onze partners vraagstukken te bespreken, begrijpen we elkaar beter en kunnen we een basis neerleggen voor een samenwerking die zich over jaren uitstrekt. Dit alles heeft tot doel om gezamenlijk de belemmeringen in het systeem en de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken.

Deze Woonvisie moet in het licht van de samenwerking met de partners worden gelezen. Het Stadsakkoord Wonen is daarom een essentieel onderdeel van de uitvoering van onze ambities. Het is ons doel om elk jaar het Stadsakkoord Wonen te actualiseren. Hierbij evalueren we, mede op basis van ontwikkelingen in de markt en in de maatschappij, gezamenlijk de afspraken en kijken we of het nodig is om deze bij te stellen. De (meerjarige) stedelijke prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurders zijn een apart maar onlosmakelijk deel van de afspraken die we met partijen maken.

Werkwijze Stadsakkoord

Op 31 oktober 2018 vond de startbijeenkomst van het Stadsakkoord Wonen plaats. Tijdens deze bijeenkomst is met onze partners op de Utrechtse woningmarkt gesproken over thema's die van belang zijn voor een Stadsakkoord Wonen. De verschillende thema's zijn later, tijdens de [Development Network Utrecht](#) (DNU)-bijeenkomst in november 2018 in afzonderlijke samenstellingen besproken en zijn concrete ideeën en suggesties voor samenwerkingsafspraken gegeven. Tijdens een tweede netwerkbijeenkomst over het stadsakkoord op 12 februari 2019 zijn de ideeën en suggesties gepitcht en besproken. Ook zijn pitches gehouden over 'ruimte voor bewonersinitiatieven in de woonagenda van de stad Utrecht', het 'Ontwikkelplan Overvecht' en 'huisvesting en zorg voor kwetsbare doelgroepen'.

De belangrijkste elementen van het stadsakkoord zijn op 10 mei 2019 gepresenteerd op de derde partnerconferentie met de betrokken partijen en hebben bijvoorbeeld betrekking op productie (met name in het sociale en middensegment), onderlinge samenwerking en kwetsbare groepen.

Na vaststelling van deze Woonvisie wordt een eerste versie van het Stadsakkoord Wonen ondertekend, waarin de ideeën en suggesties zijn uitgewerkt in concrete samenwerkingsafspraken.

Participatie alle belanghebbenden

Op 27 november 2018 vond het Stadsgesprek Wonen plaats. Ruim 150 deelnemers bespraken met elkaar de belangrijkste woonkwesties in Utrecht. Het ging hier om inwoners (uitgenodigd op basis van loting), raadsleden, huurdersorganisaties, wijkraden, sociaal ondernemers, betrokken organisaties vanuit het Stadsakkoord en andere professionals en bedrijven. Er zijn ook luisterpalen op straat geplaatst met een knop om een directe verbinding tot stand te brengen met de gemeente. Deze inbreng onderschreef de gekozen speerpunten zoals voldoende betaalbare woningen en gemengde wijken en zijn dus ook terug te vinden in deze Woonvisie. Verder zijn de belangrijkste elementen van deze visie meerdere keren besproken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

1.2 Opzet Woonvisie

Wij kiezen in deze Woonvisie voor nieuwe thema's die de urgentie op de woningmarkt weerspiegelen en die om kaderstelling en langetermijnvisie vragen. Deze Woonvisie kent twee delen.

In deel A is de daadwerkelijke visie op de Utrechtse woningmarkt neergelegd met daarbij de doelstellingen voor 2040. Dit deel bevat onze ambities en een beschrijving van hoe we deze willen bereiken. Dit is gestoeld op een analyse van de huidige woningmarkt. De samenhang tussen het woonbeleid en de bredere ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen – zoals mobiliteit, sociale cohesie en duurzaamheid – is onmisbaar.

Deel B is de agenda voor de korte en middellange termijn die kan worden bijgesteld als dat nodig is. In de agenda staan onze speerpunten, maatregelen en aandachtspunten voor de komende jaren. Vanuit de visie en onze aanpak (deel A) zijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd die in deel B zijn uitgewerkt voor de komende periode. We volgen deze en stellen ze zo nodig tussentijds bij. De speerpunten zijn:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Meer gemengde wijken;
- Doorstroming;
- Een (t)huis voor iedereen;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.



Afbeelding 1 Luisterpaal in gebruik

Relatie met Omgevingswet

In 2021 treedt, naar verwachting, de Omgevingswet in werking. Het doel van de wet is om de regels voor ruimtelijke ontwikkeling te vereenvoudigen en samen te voegen. Hierdoor moet een integrale aanpak in beleid, regelgeving en besluitvorming over de fysieke leefomgeving ontstaan. Kerninstrumenten van deze wet zijn de omgevingsvisie, het programma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

Omgevingsvisie en Omgevingswet (toelichting)

De omgevingsvisie heeft betrekking op alle terreinen van de fysieke leefomgeving en biedt samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. Ruimtelijke, economische en sociale componenten beïnvloeden elkaar. Daarom krijgen ze een plek in een omgevingsvisie.

In programma's worden de maatregelen opgenomen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De gewenste kwaliteit is te vertalen in een omgevingswaarde of in maatschappelijke doelen uit de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow).

De Woonvisie wordt opgenomen in het thematische deel van de Omgevingsvisie. Tegelijkertijd is de Woonvisie ook het kader voor de gemeentelijke taken die vastliggen in de Woningwet en Huisvestingswet. Dit deel vormt de wettelijke basis voor de samenwerking met corporaties en huurders en dient daarom ook vrij uitgebreid te worden beschreven. De agenda van de Woonvisie kan gezien worden als programma in de Omgevingswet.

Vervolgstappen

De Woonvisie is primair gericht op de stad en tien wijken als geheel. Deze visie wordt, mede door [WoON2018](#), na vaststelling concreter gemaakt in een woonopgave per gebied. We geven hierbij richting aan segmentering en ook inzicht in de gewenste typologie, doelgroepen, enzovoorts. Hiervoor zoomen we in op wijk, subwijk- en zo nodig buurtniveau. Het is belangrijk dat de optels om van deze woonopgaven aansluit bij onze doelstellingen op stedelijk niveau.

De woonopgaven vormen een sectorale bouwsteen die input is voor Stedenbouwkundige Programma's van Eisen (SPvE), Omgevingsvisies (uitwerkingen), (gebieds)programma's en andere projecten. Hierin is ruimte voor participatie en advies.

2 Visie

- Streamers/quotes:
De groei van de stad gebruiken om aan kwalitatief goede wijken te bouwen.

Onze inhoudelijke visie is onlosmakelijk verbonden aan de wijze waarop wij sturing willen geven aan deze koers en ontwikkeling van de stad. Daarom bevat onze visie een inhoudelijk deel en een visie op 'meervoudig sturen'. Juist deze combinatie en de samenhang met het Stadsakkoord Wonen kenmerkt de Utrechtse aanpak

2.1 Naar een woningmarkt in balans

De ontwikkeling van onze stad is meer dan het stapelen van stenen. Vanuit de ambitie gezond stedelijk leven voor iedereen, willen we dat Utrecht een stad is voor iedereen. Utrecht is een aantrekkelijke en diverse stad en de Utrechtse woningvoorraad moet ruimte bieden aan verschillende typen huishoudens, inkomens en leeftijden. Het gaat om het bouwen aan gemeenschappen waar mensen prettig met elkaar samenleven, in een fijne en gezonde leefomgeving. Hierbij vinden we het van belang dat woningtypen en prijssegmenten evenwichtig over de stad zijn verdeeld, zodat in iedere wijk ruimte is voor verschillende doelgroepen. We streven daarom naar meer gemengde wijken. Bij herontwikkeling en nieuwbouw streven we daarnaast naar meer gelijke kansen. We verbinden fysieke ingrepen aan sociaal maatschappelijke inzet in de buurt, met aandacht voor veiligheid, werk en activering en een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten. Zo moet een 'gezonde' mix ontstaan.

Nu zien we nog te vaak dat een concentratie van kwetsbare groepen, in verschillende wijken in de stad, de leefbaarheid onder druk kan zetten. Ook het recent onderzoek van [RIGO](#) geeft dat aan. Het gaat vooral om wijken met een hoog percentage sociale huurwoningen. Er is op diverse terreinen waar te nemen dat de scores op verschillende aspecten zoals gezondheid en het oordeel over of de beleving van de buurt of de wijk lager ligt dan in de rest van de stad. In wijken waar een druk op de leefbaarheid bestaat en de woonbalans scheef is (zoals veel sociale huurwoningen), zetten we in op menging. We putten uit de succesfactoren van de gemengde projecten in onze stad (Place2BU, Plan Einstein, Majella etc) en passen deze zo mogelijk toe voor onze inzet in wijken.

We willen graag dat Utrechters prettig wonen in een woning die past bij hun inkomen, huishoudensamenstelling en wensen. Daarom willen we huishoudens stimuleren om door te stromen als de huishoudensamenstelling of het inkomen niet

(meer) bij een woning past. Daarmee voorkomen we [scheefwonen](#) (duur, goedkoop, kwalitatief) en brengen we verhuisketens op gang.

Verschillende doelgroepen hebben verschillende woonwensen, die niet altijd in reguliere bouwprojecten worden gehonoreerd. We zien daarom ruimte voor innovatieve woonvormen zoals wooncoöperaties, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en gemixte woonvormen waar vragende en dragende bewoners samenleven.

Met alleen het mengen van woningen (duurdere en goedkopere) komt het contact tussen de verschillende bewonersgroepen niet vanzelf tot stand. De inrichting van de leefomgeving speelt hierin ook een belangrijke rol. Het aantrekken van huishoudens met een hoger inkomen kan betekenen dat de draagkracht voor voorzieningen in de wijk toeneemt. Bepaalde voorzieningen (ook in de openbare ruimte) kunnen laagdrempelige contacten tussen verschillende groepen stimuleren...



Afbeelding 2 Gevelkunst Nolenslaan

Een langdurig hoog bouwtempo

De komende jaren blijft de stad doorgroeien. We streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Er moet een fors aantal woningen bijgebouwd worden. Via nieuwbouw of (gebieds)transformatie laten we de woningvoorraad groeien. De huidige hoge bouwproductie blijven we langdurig vasthouden en inzetten om de stad in meerdere opzichten mooier te maken.

We vinden het belangrijk dat de woningvoorraad (en woonomgeving) van een goede kwaliteit is. Ten aanzien van de woning doelen we enerzijds op de (fysieke) kwaliteit van de woning, zoals de toegankelijkheid en het binnenmilieu. Anderzijds bedoelen we de duurzame, circulaire en energie neutrale woningkwaliteit, zoals aardgasvrije nieuwbouw en het aardgasvrij en energieneutraal maken van bestaande woningen. Als het gaat om de woonomgeving, dan streven we naar een leefomgeving die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Deze ambitie komt terug in de aankomende Nota Volksgezondheid, 2019. Het geheel draagt hiermee bij aan een gezonde en prettige en duurzame leefomgeving.

■ Streamer/quote:

We zetten de (langdurige) hoge bouwproductie in om woningvoorraad (sociaal en middencategorie) te vergroten, de doorstroming op gang te brengen en beter menging te bereiken

Het is ons doel om iedereen die in Utrecht wil (blijven) wonen binnen een redelijke termijn een kwalitatief goede en betaalbare woning te kunnen bieden. Om voldoende betaalbare woningen te realiseren en bijvoorbeeld middeninkomens voor de stad te behouden, hanteren we een [vraaggericht bouwprogramma](#). We gebruiken de groei om een stad te blijven voor iedereen.

We streven naar een woningvoorraad in 2040 die voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (woningen tot de [liberalisatiegrens](#)¹) en voor 25 procent uit woningen in de middencategorie. Deze percentages zijn onze ijkpunten die richting geven.

We hanteren het principe 'differentiatie door verdichting', als daarvoor ruimte is en zijn terughoudend met verkoop en liberalisatie van de huidige betaalbare voorraad. We werken alleen mee als dit bijdraagt aan onze ambities om tot een [betere menging](#) te komen. Daarnaast is menging mogelijk door in wijken en buurten waar

het aandeel laag is meer sociale huurwoningen toe te voegen en bereikbare te maken via het ruilprincipe.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om alle wijken en buurten gelijk te laten zijn: ze mogen verschillen en iedere buurt heeft haar eigen karakter. De doelstellingen voor de woningvoorraad in 2040 zijn daarom stedelijke ijkpunten en mogen per wijk en project verschillen. Om de woningmarkt beter in balans te brengen, geven we per wijk de gewenste beweegrichting van de woningvoorraad die we vervolgens verder uitwerken.

Inhaalslag in de middencategorie

We zien vooral dat huishoudens met midden- en lagere inkomens, zowel in het gereguleerde deel van de woningvoorraad als in het onderste deel van de vrije sector, onvoldoende mogelijkheden hebben. Voor de huishoudens die in deze segmenten een woning zoeken, bestaat vaak geen alternatief in het koopsegment. Het resultaat is dat wachttijden oplopen, de doorstroming stagneert en middeninkomens wegtrekken (of zich niet in Utrecht kunnen vestigen). Terwijl de aanwezigheid van deze groepen positief bijdraagt aan het voorkomen van segregatie.

Onder de middencategorie verstaan we huurwoningen met een huurprijs tussen liberalisatiegrens en 966,15² euro en betaalbare koopwoningen met een koopprijs tot 290.000 euro voor woningen met niveau Bouwbesluit en resp. 307.400 euro voor energiezuinige woningen (woonlasten benadering³). Hierbinnen differentiëren we voor starters en doorstromers. Voor starters richten we ons met name op het goedkope koopaanbod, tot 220.000 euro. We handhaven onze [voorwaarden middenhuur](#).

In de middencategorie moet urgent een inhaalslag worden gemaakt. Voor de behoefte op de korte termijn, maar ook om het streefpercentage van 25 procent in 2040 te behalen. We maken met marktpartijen en corporaties afspraken over hun bijdrage aan deze ambitie. We willen dat ook corporaties de ruimte krijgen om actiever te worden in dit segment.

¹ Inclusief zelfstandige studentenwoningen (excl. onzelfstandige)

² Prijspeil 2019 (conform Actieplan middenhuur).

³ NHG grenzen 2019

Sociale (kern)voorraad laten groeien

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Momenteel bestaat minstens 32 procent van de woningvoorraad uit sociale huur (29 procent in bezit van corporaties, 3 tot 7 procent in bezit van (kleine)beleggers⁴). Ons uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad op peil gebracht moet worden tot minimaal 35 procent in 2040 (inclusief zelfstandige studentenhuysvesting). Het aandeel 'sociaal' in ons nieuwbouwprogramma is erop gericht om dit jikpunt te halen.

Om de juiste samenstelling van de sociale voorraad te bereiken, geven we - vergelijkbaar aan het Actieplan middenhuur- voorwaarden voor de prijs en het woningtype mee bij nieuwbouw. Zo zien we erop toe dat er voldoende kwalitatief goede woningen worden gebouwd die passen bij de vraag van de doelgroepen. Met onze partners uit het Stadsakkoord Wonen maken we afspraken over de verdeling van het arsenaal. In combinatie daarmee is behoud van het huidige aantal sociale huurwoningen essentieel. Met verkoop en liberalisatie zijn we terughoudend: dit kan alleen op onze medewerking rekenen als de leefbaarheid in wijken toeneemt en dit bijdraagt aan een [betere menging](#).

Een (t)huis voor iedereen

De meeste mensen kunnen gelukkig zelf voorzien in hun woonruimte. Toch zijn er groepen die dit (tijdelijk) niet kunnen. Steeds meer mensen willen en kunnen zelfstandig wonen, maar hebben daarbij vaak behoefte aan (tijdelijke) ondersteuning of zorg. Het aanbod van geschikte woningen voor deze doelgroep is echter schaars en niet evenredig verdeeld over de stad. Wij vinden dat we binnen een [redelijke termijn](#) ervoor moeten zorgen dat deze mensen passend kunnen wonen.

Onze inzet op het bouwen van gemeenschappen en gemengde, leefbare wijken moet ook ertoe bijdragen dat (jong) volwassenen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang / Beschermd Wonen (of dakloos zijn) binnen een redelijke termijn een passende woning vinden.

- Streamer/quote:
Iedereen, ook sociaal kwetsbare Utrechters, moeten we binnen een redelijke termijn een (t)huis kunnen bieden

Groei van de stad en economisch vestigingsklimaat

Utrecht kent anno 2019 een florerende economie met relatief lage werkloosheidscijfers. Toch zijn er structurele problemen op de arbeidsmarkt. Met ons economisch beleid zetten we in op een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. We versterken de Utrechtse positie in vier kansrijke marktgroepen (Bouw en energietransitie, ICT en digitale vaardigheden, Gezondheid Onderwijs) voor toekomstbestendige werkgelegenheid en zetten in op een betere aansluiting van het onderwijs op de arbeidsmarkt.

De krapte op de woningmarkt klinkt hier ook door: het aantrekken van personeel is lastiger. Dit geldt over de hele bandbreedte van de arbeidsmarkt én de woningmarkt: van energie-installateurs tot verpleegkundigen, van leraren tot IT-personeel. De groei van het aantal inwoners vraagt om een evenredige groei van woningen, arbeidsplekken en om woon-werkgebieden. Door de inzet op het toevoegen van betaalbare huisvesting blijft Utrecht een aantrekkelijke stad om in te werken. Dit heeft ook een positief neveneffect. Door de inzet voor werkgelegenheid en betaalbare huisvesting voor deze werknemers hand in hand te laten gaan, kan de druk op woonwerk-verkeer worden teruggedrongen.

Een toenemende internationalisering en flexibilisering van de arbeidsmarkt leidt ook tot een toenemende vraag naar tijdelijk verblijf in onze stad. Dit willen we op beheerste wijze faciliteren binnen de mogelijkheden van Utrecht, door middel van ons *shortstay*-beleid.

⁴ De precieze verdeling van zelfstandige studentenwoningen in de bestaande sociale voorraad is niet bekend. Een deel is in bezit van de corporaties (en met name SSH), ook de private sector kent zelfstandige studentenhuysvesting. Wij willen hier de komende periode nader inzicht in krijgen.



Afbeelding 3 Samenwerken in het Utrecht Science Park

De Utrechtse opgave: communicerende ambities op de woningmarkt

Gelet op de ambities voor de verdeling van de woningvoorraad in 2040 en de samenstelling van de huidige woningvoorraad wordt voor beide segmenten (sociale huur- en midden categorie) inzet gevraagd, zowel in aantallen en tempo van bouw als in voldoende menging. Het geheel maakt de opgave groter en complexer, vraagt om meervoudig sturen (zie de volgende paragraaf); **we zetten onze instrumenten dus in samenhang in voor de bredere ambitie.** Ook hier is het belangrijk de balans te zoeken tussen voldoende tempo en het bereiken van onze inhoudelijke doelen en dit goed te monitoren.

Onze visie is dan ook onlosmakelijk verbonden met de wijze waarop wij sturing willen geven op de ontwikkeling van de stad.

We hebben onze visie uitgewerkt in vijf speerpunten voor deze bestuursperiode. Daarbinnen maken we keuzen en formuleren acties voor de korte termijn. We stellen deze zo nodig tussentijds bij. Voor deze bestuursperiode hebben we de volgende speerpunten benoemd:

- **Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;**
We gebruiken de groei van de stad en stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden. Daarmee werken naar de streefpercentages voor de lange termijn en gemengde wijken.
- **Meer gemengde wijken;**
De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonssegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- **Doorstroming;**
We willen dat er meer woningaanbod (vrij) komt. Bouwen van kwalitatief goede woningen in de midden categorie en het sociale segment, onder andere via gemengde projecten, en slimme woonruimteverdeling zorgen voor de toename van verhuisketens (betere doorstroming).
- **Een (t)huis voor iedereen;**
We streven naar een passend woningaanbod voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht. We zorgen binnen een redelijke termijn voor huisvesting voor Utrechters die onze hulp het hardst nodig hebben.
- **Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;**
We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

2.2 Meervoudig sturen om evenwicht in de woningvoorraad te brengen en houden

Utrecht heeft een forse bouwopgave. Tegelijk hebben we veel mogelijkheden voor gebiedstransformatie, ook in de bestaande wijken. Met de juiste (meervoudige) sturing kunnen we de woningmarkt meer in balans brengen en werken aan een stabiele hoge bouwproductie en betere menging van wijken. Meervoudig sturen betekent dat de gemeente hieraan *richting geeft, reguleert, verbindt en stimuleert*. Dit alles in samenhang met andere opgaven zoals mobiliteit, energie, voorzieningen, groen en werkgelegenheid. Met meervoudig sturen kunnen we scenariogericht inspelen op (gebiedsspecifieke) ontwikkelingen, met de visie en lange termijn doelen als richtinggevende koers.

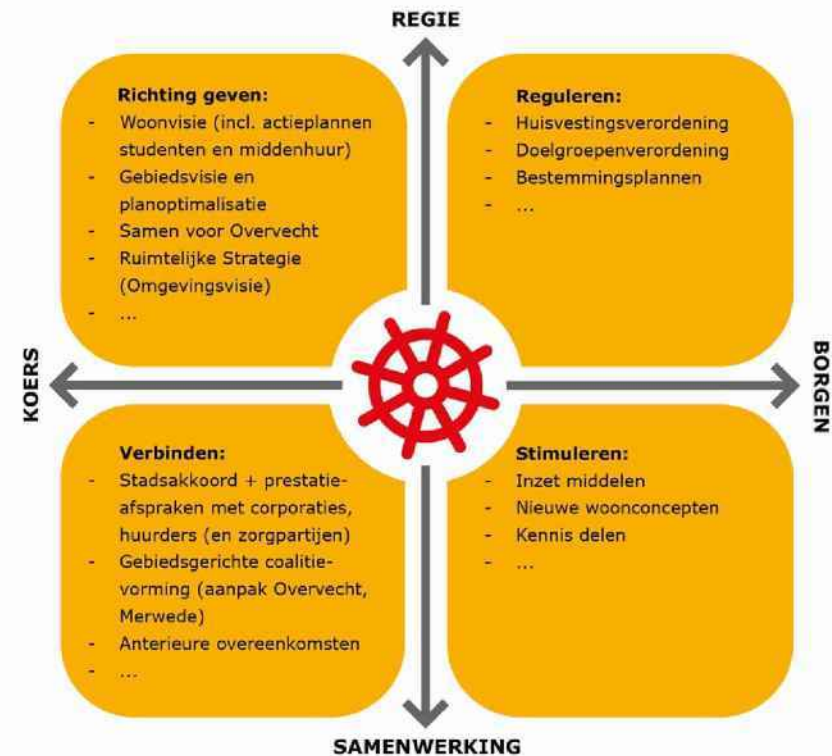
We sturen via nieuwbouw en de woonruimteverdeling op de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Hiervoor sluiten we anterieure overeenkomsten en zetten we, zo nodig, onder meer onze huisvestingsverordening, grond(prijs)beleid en bestemmingsplannen in. Het gaat kortom om het op maat inzetten van een breed publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium, waarbij we op voorhand geen instrumenten uitsluiten.

In de praktijk betekent dit dat we in gebieden met relatief veel goedkope woningen met name woningen in de middencategorie toevoegen. In gebieden met relatief veel dure woningen zoeken we locaties voor de groei van de middencategorie en sociale woningbouw. Om de juiste kwaliteit van deze woningen te waarborgen stellen we aanvullende voorwaarden bij nieuwbouw.

- **Streamer/quote:**
In minder veerkrachtige wijken en buurten willen we werken aan meer menging door een gemengder programma met minder sociale huurwoningen. Dat betekent dat we op andere plekken in de stad afspraken maken om sociale huurwoningen toe te voegen.

We formuleren per gebied een woonopgave die input vormt voor verdere integrale gebieds- en buurtgerichte uitwerkingen (bijv. Omgevingsvisies, SPvE's). In de uitwerking per gebied maken we voor alle partijen duidelijk wat onze verwachtingen zijn en op welke manier ons meervoudige instrumentarium gericht kan worden ingezet. Hierbij sluiten we op voorhand geen instrumenten uit.

Het is waarschijnlijk dat deze Woonvisie en de afspraken in het Stadsakkoord Wonen om nadere besluitvorming vragen op verschillende terreinen, zoals de te actualiseren RSU, de nieuwe grondprijzenbrief, de inzet van (een deel van) de opbrengst van de erfpachtconversie en de nieuw op te stellen Hoogbouwvisie.



Figuur 1 Principe meervoudig sturen (bron: TU Delft)

Richting geven

- Onze visies, kaders en randvoorwaarden zijn scherp geformuleerd en herkenbaar. Dat betekent dat ons beleid op orde moet blijven. We actualiseren onze kaders periodiek (bijvoorbeeld parkeernormen) en waar mogelijk jaarlijks (bijvoorbeeld Grondprijzenbrief). We werken ons beleid zo veel mogelijk gebiedsgericht uit. Dat doen we via gebiedsgerichte woonopgaven.
- Om richting te kunnen geven en tijdig bij te kunnen sturen is een gedeeld vertrekpunt van belang. We verzamelen cijfers (zoals prognoses, woningbehoefte, voorraadsamenstelling) en houden de voortgang (productie, meer menging) bij van onze ambities en interventies. We blijven continu in gesprek met onze partners en richten ons op data (cijfers, ervaringen en verhalen), leren en ontwikkelen.

Verbinden

- Om onze ambities te realiseren zoeken we de verbinding met andere partijen. In het Stadsakkoord Wonen leggen we afspraken vast over het versnellen en vergroten van de bouwproductie in met name het midden en sociale segment, het bevorderen van doorstroming, meer menging in de wijken en (t)huis voor iedereen. Datzelfde doen we met de stedelijke prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurders.
- Met het Stadsakkoord pakken we samen met markten corporaties juridische, bestuurlijke, organisatorische en financiële barrières aan zoals woningruil en ketensamenwerkingen. Ook geven we invulling aan de betrokkenheid van huurders en kopers op de woningmarkt. Deze Woonvisie en de afspraken in het Stadsakkoord geven richting aan uitwerkingen op gebieds- en projectniveau en te sluiten anterieure overeenkomsten.
- Naast samenwerking met de partijen in de stad, trekken we op met de regio (U16) om woningbouwafspraken met het rijk te maken.

Reguleren

- We kijken naar (juridische) mogelijkheden om de slagkracht van partijen te verruimen en kwaliteit te waarborgen.
- De gemeente kan een actievere rol innemen in gebiedsontwikkelingen.
- De gemeente kan beheersmaatregelen treffen om de juiste prijs-kwaliteit te waarborgen of om te voorkomen dat nieuwe woningen te duur worden verhuurd (buiten het beoogde segment).
- De gemeente heeft allerlei mogelijkheden om instrumenten in te zetten, zoals de huisvestingsverordening, regulering middenhuur, grond- en vastgoedbeleid, beleid huisvesting bijzondere groepen, beleid omzetten en splitsen, beleid *shortstay* en vakantieverhuur, de prestatieafspraken, het toewijzingsbeleid, verkoop huurwoningen, woningaanpassingen, stimulering van doorstroming van groot naar kleiner en van goedkoop naar duurder.
- Aanpassing van (inzet van) instrumenten doorloopt de eigen besluitvormingsprocedure(s) op raads- of collegeniveau.

Stimuleren

- We stimuleren door het herinvesteren van de meerwaardeafdracht van corporaties, grond(prijs)beleid en het benutten (van een deel) van de opbrengsten van erfpachtconversie. Hieraan kunnen (op termijn) bepaalde gerichte investeringen worden toegevoegd. Als dat aan de orde is zal ook hierover apart besluitvorming plaatsvinden.

- We stimuleren nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven. Een kwartiermaker onderzoekt hoe we deze initiatieven kunnen ondersteunen en barrières kunnen worden weggenomen.

2.2.1 Rolneming voor corporaties en markt in de 'mixed zone'

We zien binnen de woningmarkt een sterke scheiding tussen verschillende segmenten en de rollen die corporaties en marktpartijen spelen. Corporaties richten zich primair op de kernvoorraad en dragen daar verantwoordelijkheid voor, marktpartijen op de vrije sector. Doordat corporaties en marktpartijen onvoldoende kunnen differentiëren in hun programma's wordt doorstroming belemmerd. Hier zien we een barrière voor meer menging in de wijken.

Meervoudig sturen en de mixed zone

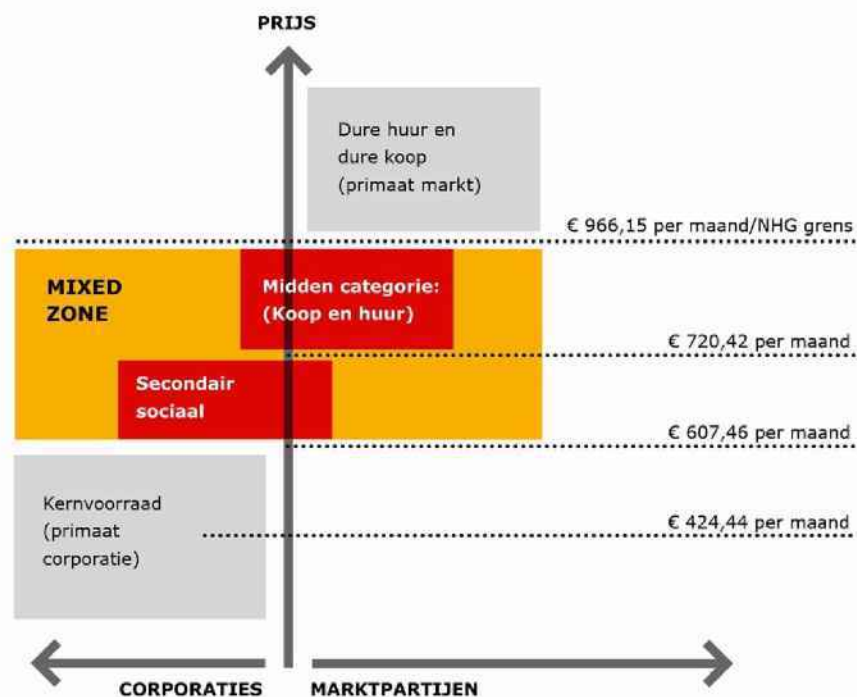
Het prijsgebied tussen 600 en 1000 euro netto per maand (hypotheek- of huurlast) zien we als het scharnierpunt op de Utrechtse woningmarkt. In dit prijsgebied voeren we regie om de samenwerking tussen corporaties en marktpartijen te versterken om te komen tot meer menging in de wijken en de doorstroming naar de vrije sector. Omdat beide partijen een rol hebben in dit prijsgebied, duiden we dit concept als de 'mixed-zone'. Ter stimulatie creëren we een vergelijkbaar speelveld, zodat ze kunnen samenwerken aan gebiedsontwikkeling op wijkniveau en zetten we onze instrumenten in.

Voor de korte termijn zijn voldoende bouwlocaties (vaak in handen van corporaties en marktpartijen) aanwezig om woningen in de verschillende segmenten toe te voegen. Deze bevinden zich echter niet altijd op de juiste plek. Grondposities worden ingevuld met het segment woningen waarvoor de betreffende partijen zich primair inzetten. Dit staat onze ambitie om tot gemengde wijken te komen in de weg. Om zo veel mogelijk passend aanbod te creëren zetten we onze instrumenten gericht in, ook om ruil te faciliteren. Dat kan per situatie verschillen. Daarom monitoren en evalueren we periodiek de werking van het concept van de mixed zone.

- We **verbinden** partijen actief via het Stadsakkoord Wonen.
- We **geven richting** via een woonopgave per gebied zodat onze partners weten wat onze koers is en daarop kunnen anticiperen (kansen benutten). Dat werken we verder uit in gebiedsgerichte 'producten' zoals SPvE's, omgevingsvisies, tenders, projecten, etc.

- We **reguleren** door voorwaarden te stellen binnen de verschillende segmenten van de mixed zone, zodat een vergelijkbaar speelveld ontstaat. We bouwen waarborgen in zodat de kernvoorraad een minimale aandeel heeft binnen de sociale voorraad.
- We **stimuleren** en scheppen condities om bijvoorbeeld grondruil mogelijk te maken om bij te dragen en de combinatie van productie en meer gemengde wijken.

wat onze koers is en daarop kunnen anticiperen



Figuur 2 schematische weergave mixed zone, zie bijlage III Tabel segmenten voor indeling segmenten

- Streamer/quote:
We geven richting via een woonopgave per gebied zodat onze partners weten

2.3 Beleidscontext

De Woonvisie staat niet op zich, maar heeft een belangrijke relatie met andere stedelijke, regionale en landelijke documenten, trajecten en processen. Deze zijn voor een belangrijk deel al aan bod geweest. De gemeente wil dat ontwikkelingen in de stad bijdragen aan een duurzame gezonde verstedelijking en stelt hiervoor kaders vast:

Ruimtelijke Strategie Utrecht (Omgevingsvisie):

Onze koers is beschreven in de nota Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) die deel uitmaakt van de omgevingsvisie ([Zie paragraaf 1.2](#)). Daarin is aangegeven dat de stad ervoor kiest om de vele functies – waaronder wonen – te faciliteren. De RSU wordt ook geactualiseerd met een tijdshorizon tot 2040. In de geactualiseerde RSU staat waar extra plancapaciteit kan worden toegevoegd om zo tot voldoende locaties te komen die kunnen voorzien in de behoefte om meer woningen te bouwen. Het actualisatieproces heeft relatie met de regio (U10 en U16) en het Rijk (BZK) over de integrale verstedelijkingsopgave.

Lokaal, regionaal en landelijk: de woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens
Woon- en verhuispatronen van mensen zijn de afgelopen decennia sterk veranderd. Voor woningzoekenden vormen gemeentegrenzen allang geen barrière meer. Ook woningcorporaties, zorgorganisaties en marktpartijen opereren vaak regionaal. Om optimaal aan te kunnen sluiten op de wensen en behoeften van de woonconsumenten, is regionale afstemming een must. Op deze manier kan concurrentie tussen gemeenten worden voorkomen en kan het brede palet aan woonmilieus blijven bestaan en worden versterkt.

De koers uit de RSU geldt in grote lijnen ook voor de regio rond de stad: groei faciliteren, duurzame mobiliteit, behoud kostbare landschappen. Met ruimte voor accentverschillen, omdat niet elke gemeente alle woonmilieus kan bieden. Dit is vastgelegd in de Ruimtelijk-Economische Koers voor de U10. Vanuit onze (regionale) opgaven zijn zowel lokaal als binnen de regio verschillende processen georganiseerd die het komende jaar tot keuzes moeten leiden:

- **Actualisatie RSU:**
De RSU wordt aangepast met de focus op 2040 met aandacht voor de regio plus de sterke samenhang met andere opgaven (waaronder het sociaal domein);

- **Ruimtelijk-Economisch Programma (REP):**
De 16 samenwerkende regiogemeenten vertalen de ruimtelijk-economische koers naar een verstedelijkingsperspectief – programma voor de periode tot 2040: wonen, werken, mobiliteit, energie en groen/landschap in samenhang. Daarmee worden onder meer keuzes gemaakt voor locaties waar in de toekomst woningbouw kan worden gerealiseerd.
- **Bereikbaarheid Utrecht:**
Rijk en regio werken aan bereikbaarheid van de regio Utrecht, zowel op korte, middellange als lange termijn in het *U Ned-programma*. Aan de hand van verschillende verstedelijkingsmodellen wordt een perspectief voor de regio Utrecht opgesteld met bijbehorend mobiliteitssysteem. Dit proces wordt geschakeld met het REP-proces. Hierin ligt ook een link met de in voorbereiding zijnde Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- **Visie transitie warmte:**
Elke gemeente, provincie en ook elk waterschap werkt op dit moment binnen deze regio's samen met stakeholders aan een Regionale Energiestrategie (RES). De RES is een instrument om gezamenlijk te komen tot keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de benodigde opslag en energie-infrastructuur. De energiedoelen worden uiterlijk in 2020 in U16-verband omgezet.
- **Verstedelijkingsakkoord:**
Bouwen in een sterk verstedelijkt gebied is complex en stuit op institutionele en financiële knelpunten. Om de (bekostiging van deze) opgave te realiseren is samenwerking tussen Rijk (meerdere departementen), lokale overheid en markt nodig en zijn grote systeemveranderingen noodzakelijk. In dat kader werken de G4-steden samen met het Rijk aan een 'verstedelijkingsakkoord'.
- **Woondeal met Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK):**
Het departement van BZK wil in de regio's met de grootste druk op de woningmarkt helpen om deze aan te pakken, mede om het landelijke woningtekort te verkleinen. Daarbij worden via zogenaamde Woondeals met de regio's meerjarige overeenkomsten gesloten over versnelling van de woningbouw (bestaand programma) en verbetering van het functioneren van de woningmarkt, waarbij het gaat over onder meer de realisatie en behoud van het middenhuursegment, de rol van corporaties en bestrijding van excessen op de woningmarkt.

DEEL B: AGENDA

Inleiding

Een Woonvisie kent (wettelijk) geen voorgeschreven vorm en reikwijdte. Wij kiezen in deze Woonvisie voor nieuwe (actuele) thema's die recht doen aan de urgentie op de woningmarkten die om nadere kaderstelling en lange termijn visie vragen. Er is in deze Woonvisie onderscheid gemaakt tussen onze visie op de Utrechtse woningmarkt met hierin de ambities die we in 2040 gerealiseerd willen hebben (deel A) en onze agenda (deel B) die zich richt op de korte/middellange termijn en die kan worden bijgesteld als daar aanleiding toe is (dynamisch karakter). Dit deel is concreter uitgewerkt, mede omdat de Woonvisie ook een wettelijke functie heeft in relatie tot het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Het uitgangspunt voor onze visie is de samenhang tussen het woonbeleid en de bredere ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals mobiliteit, sociale cohesie en duurzaamheid. Onze agenda bestaat uit maatregelen en onderdelen die we in dit deel hebben opgenomen. Vanuit het vertrekpunt dat we meervoudig sturen kunnen onderdelen van onze agenda worden aangevuld en bijgesteld. De volgende speerpunten komen aan bod:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Meer gemengde wijken;
- Doorstroming;
- Een (t)huis voor iedereen;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.



3 Speerpunten

3.1 Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie

We willen de Utrechtse woningvoorraad versneld laten groeien. Gezien de behoefte willen we de Utrechtse woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen. We gebruiken deze groei om kwaliteit toe te voegen, een betere menging in de wijken te realiseren en de betaalbare woningvoorraad te vergroten: we voegen meer passend en betaalbaar aanbod toe en zorgen voor (het behoud van) een juiste prijs-kwaliteitverhouding. Deze doelen hangen samen met en worden in onze visie bereikt door hierop meervoudig te sturen, zodat we ook het tempo langdurig hoog kunnen houden.

Het type woningen, koop of huur, waar we op inzetten verschilt per wijk, omdat we - ook bij de huidige hoge grondwaarde - overal streven naar een goede prijs-kwaliteit verhouding en langdurig behoud van woningen in de prijssegmenten waarvoor ze bedoeld zijn. Aansluitend hierop kijken we waar we de woningmarkt (financieel) toegankelijker kunnen maken voor een aantal groepen.

3.1.1 Langdurig hoog bouwtempo

- Via nieuwbouw en gebiedstransformatie laten we de woningvoorraad groeien in de richting van onze ijkpunten. We streven daarbij naar een langdurig hoog bouwtempo. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) wordt uitgewerkt welk aantal woningen waar in de stad inpasbaar is.
- Om de beschikbaarheid van woningen in de verschillende segmenten te vergroten en tegelijk te werken aan een betere menging wordt per wijk de gewenste ontwikkelrichting van de woningvoorraad gegeven.
- Gebiedsontwikkelingen dragen bij aan de geformuleerde ambitie. De ontwikkelrichting geldt als programmadoelstelling waarbinnen projecten kunnen verschillen. Zie ons [pijlenschema](#) in figuur 4.
- We stimuleren innovatieve woonconcepten en jagen deze aan. We kijken daarbij naar goede ervaringen elders.
- Naast gemengde wijken zetten we in op gemengde woonconcepten (als vorm van innovatief concept), waar dragende en vragende bewoners samenwonen. Hierbij kan het gaan om een combinatie van kwetsbare jongeren met studenten, of studenten met ouderen, of jongeren met statushouders. Voorbeelden zijn Plan Einstein in Overvecht, Majella in West, Place2BU in Leidsche Rijn en de Saffier in Hoograven.

- In 2019 starten we de planvorming voor een nieuw Place2BU of vergelijkbaar initiatief.
- We onderzoeken of tijdelijke locaties kansen bieden voor flexibele woonconcepten.
- We rapporteren jaarlijks over de voortgang van de woningbouwproductie (prognose opleveringen en planvoorraad) via het Meerjarenperspectief Ruimte (gebaseerd op de meerjarige productielijst die in de dagelijkse praktijk voor monitoring en bijsturing wordt benut).

3.1.2 Inhaalslag middencategorie en sociaal

De productie die we in onze stad kunnen realiseren is ons grootste instrument. Met de juiste (meervoudige) sturing kunnen we meer balans (meer aanbod) in de woningmarkt brengen, aan een betere menging van wijken werken en een stabiele hoge bouwproductie (zelfs bij economische tegenwind) vasthouden. Vanuit principes van meervoudig sturen en vanuit ons denken in de mixed zone werken we aan een inhaalslag. Voor de komende jaren maken we hiervoor via het Stadsakkoord afspraken en wat zowel de gemeente als de marktpartijen (beleggers en ontwikkelaars) en corporaties hier concreet aan bijdragen. Deze afspraken geven vervolgens richting aan de ontwikkelingen op gebieds- en projectniveau.

Inhaalslag in de middencategorie

Door de stijging van de huizenprijzen is een deel van de bestaande voorraad in de middencategorie opgeschoven naar het duurdere segment. Omdat de inkomens minder hard zijn gestegen dan de huizenprijzen, zijn de keuzemogelijkheden voor middeninkomens op de Utrechtse woningmarkt afgenomen. Hierdoor is Utrecht minder aantrekkelijk voor de middeninkomens: dit geldt met name voor de beroepsgroepen die wij graag aan ons willen binden vanuit onze economische agenda. Daarnaast is deze (inkomens)groep noodzakelijk om tot een betere menging van wijken te komen. Daarom moeten we nu een inhaalslag maken in de middencategorie.

- We streven naar een woningvoorraad die in 2040 voor 25 procent bestaat uit woningen uit de middencategorie. Om het huidige tekort in de middencategorie echter op kortere termijn in te lopen moeten we nu een inhaalslag maken. We sturen daarom extra op de middencategorie in gebiedsontwikkelingen.
- We zetten de lijn voort die is ingezet met het Actieplan middenhuur. Daarmee blijven de kaders met betrekking tot prijs-kwaliteit leidend (zie [voorwaarden middenhuur](#)). We zetten in op een zo hoog mogelijk aandeel middenhuur binnen gedifferentieerde woonprogramma's. Voor deze woningen passen we

de voorrangsregels toe uit de Huisvestingsverordening. Het aanbieden van woningen vindt plaats via WoningNet (of een andere gezamenlijke portal).

- We maken met de corporaties afspraken over het omzetten van niet-DAEB woningen naar middenhuurwoningen (na mutatie) die voldoen aan de kaders uit het Actieplan middenhuur en onze uitgangspunten voor Gemengde wijken.
- We zetten ons in de middencategorie extra in voor starters. We stimuleren de bouw van woningen aan de onderkant van de middencategorie en differentiëren – rekening houdend met de juiste prijs-kwaliteit – in het aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen, zodat er meer passend en financieel bereikbaar aanbod voor starters ontstaat.

Voor starters lopen aan tegen toetredingsbarrières op de woningmarkt: ze komen vaak niet (tijdig) in aanmerking voor een sociale huurwoning, hebben onvoldoende financieringsmogelijkheden voor een koopwoning en kunnen niet altijd aan de inkomenseisen van een vrije sector huurwoning voldoen. We onderzoeken mogelijkheden om de financiële toegang tot de woningmarkt voor deze groep te verbeteren en stimuleren de bouw van (koop)woningen voor starters.

Huuren koop in de middencategorie in de nieuwbouw

Voor het huursegment kan door afspraken te maken met de verhuurder, de woning voor de beoogde inkomensgroep beschikbaar blijven. Bij het opstellen van het gewenste woningbouwprogramma in gebiedsontwikkelingen houden we in onze keuzen rekening met het Utrechtse prijsniveau zodat woningen langer voor het beoogde prijssegment behouden blijven. Dit betekent dat we op plekken nadrukkelijk voor huur zullen kiezen.

Bij koopwoningen is het (zeker in de Utrechtse markt) lastiger om te voorkomen dat een woning door prijsstijgingen naar een ander, duurder, segment opschuift en vervolgens toekomt aan een andere inkomensgroep. Tegelijkertijd blijven we inzetten op mogelijkheden voor goedkope en betaalbare (starters)koop waarbij we tot een goede prijs-kwaliteitverhouding kunnen komen, op plekken waar de grondwaarde lager is. Bij het opstellen van de woonopgaven per subwijk geven we aan op welke plekken we ruimte zien voor kwalitatief goede en marktconforme, betaalbare koopwoningen.

Naast goedkope koop in de nieuwbouw kan dit segment groeien door verkoop van corporatiewoningen in gebieden waar de corporatievoorraad iets mag afnemen. Met de corporaties en huurders kunnen we bijvoorbeeld kijken naar kansen voor klusflats (CPO).

Beschikbaarheid goedkope- en betaalbare koopwoningen

- Voor de prijsgrens van betaalbare koopwoningen sluiten we aan bij de NHG-grens⁵: 290.000 euro (bouwbesluitwoning), respectievelijk 307.400 euro (energiebesparende maatregelen). We indexeren deze grens jaarlijks met CPI.
- Om de financiële toegang tot betaalbare koopwoningen te verbeteren onderzoeken we via onze partners mogelijkheden naar analogie van de koopgarantregelingen (motie 2018/252).
- In toekomstige gebiedsontwikkelingen kijken we naar mogelijkheden om een aandeel betaalbare koopwoningen te bouwen. De mogelijkheden voor een aandeel kwalitatief goede en marktconforme betaalbare koopwoningen verschillen per gebied. Bij het opstellen van de woonopgaven per subwijk geven we aan op welke plekken we ruimte zien voor kwalitatief goede en marktconforme, betaalbare koopwoningen.
- We maken met de corporaties afspraken over de verkoop van vastgoed aan wooncoöperaties, onder de voorwaarde dat de woningen niet uitgepand mogen worden en dat de woningen bij mutatie ook toekomen aan de (inkomens)doelgroep voor goedkope en betaalbare koopwoningen.
- We stimuleren waar mogelijk de oprichting van wooncoöperaties voor het realiseren van goedkope en betaalbare koopwoningen. Deze vorm van sociale woningbouw (Scandinavisch model) beschouwen we als een bijzondere vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap.

De minister van BZK gaat een aantal nieuwe ondersteuningsmaatregelen uitwerken om de oprichting van wooncoöperaties te stimuleren. Zo wordt het experiment om bij verkoop van een corporatie aan een wooncoöperatie grotendeels dezelfde regels te laten gelden als bij verkoop aan natuurlijke personen verlengd en wordt er een financieringsregeling uitgewerkt die bijdraagt aan het wegnemen van de onduidelijkheden en onzekerheden rondom het financieren van wooncoöperaties.

Voorwaarden bij nieuwbouw

Om onze inzet op het toevoegen van goedkope en betaalbare koopwoningen zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de behoefte van de beoogde (inkomens)doelgroep (langdurig betaalbaar en beschikbaar te houden), stellen we voorwaarden bij nieuwbouw:

⁵ Prijspeil 2019

- We sturen op minimale kwaliteit om te voorkomen dat te veel kleine woningen op de markt komen. Omdat het in gebieden met een hogere grondwaarde lastiger is om goedkope en betaalbare koopwoningen marktconform toe te voegen (en vervolgens langdurig in het segment te behouden) is het logisch om in die gebieden bij nieuwe ontwikkelingen eerst te kijken naar mogelijkheden om huurwoningen in de middencategorie toe te voegen.
- Om middeninkomens en starters met een koopwens meer kans te geven beperken we kopen om te verhuren (*buy-to-let*). Zo nodig nemen we kwalitatieve bepalingen op over zelfbewoning en/of verhuurbepaling voor nieuwbouwwoningen.
- In de tendervoorwaarden nemen we een verbod op om de verkoop van nieuwbouwwoningen bij opbod te voorkomen. We betrekken dit vraagstuk bij de gesprekken n.a.v. het Stadsakkoord Wonen.

(Groeï van de) sociale huurwoningvoorraad

Naast een inhaalslag in de middencategorie zien we een grote vraag naar woningen in het sociale segment. Ook in dit segment laten we het woningaanbod groeien.

- Tot een sociale huurwoning rekenen we alle huurwoningen met een kale huurprijs tot de liberalisatiegrens. Dat is inclusief zelfstandige studentenwoningen en exclusief onzelfstandige.
- We streven naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen. We vergroten de sociale huurvoorraad en daarin de kernvoorraad in de lijn van onze ijkpunten. We borgen dat minstens 70 procent van de sociale voorraad tot de kernvoorraad behoort. Het primaat in de kernvoorraad ligt bij de corporaties. Voor de Utrechtse corporaties geldt dat zij de afgelopen jaren in het totale jaarlijks vrijkomende woningaanbod een verdeling realiseren van 70% kernvoorraad en 30% in het secundair sociale deel (boven de 2^e aftoppingsgrens). Van belang is dat de in de optelsom van bestaande en nieuw toe te voegen sociale voorraad de ondergrens voor de kernvoorraad goed wordt gemonitord en bewaakt en nog aansluit bij de vraag en behoefte in de stad. Dat betekent dat we ook in nieuwbouwprogramma's binnen het aandeel sociaal streven naar het toevoegen van woningen in de kernvoorraad.
- Via de huisvestingsverordening stellen we regels over het toewijzen of aanbieden van sociale huurwoningen aan de beoogde doelgroep. Zie [tekstkader in paragraaf 3.3](#).
- Om het streefcijfer van 35 procent in 2040 te bereiken sturen we stadsbreed op een verdeling van deze opgave over de wijken. Bouwprogramma's zijn in die zin communicerende vaten: een programma dat onvoldoende bijdraagt aan (het

stedelijke) streefcijfer van 35 procent zorgt ervoor dat er bij andere initiatieven extra inspanning nodig is. In een aantal wijken en buurten willen we bijvoorbeeld werken aan een meer gemengde wijk door een programma met minder sociale huurwoningen. Dat betekent dat we op andere plekken in de stad afspraken maken om sociale huurwoningen toe te voegen (zie meer gemengde wijken);

- We vormen samen met de huurders en corporaties een beeld van de gewenste omvang van de sociale voorraad voor de komende periode. Onze ijkpunten vormen het eindbeeld.
- We hanteren de nadere voorwaarden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen zoals opgenomen in de bijlage (zie bijlage [Definitie Sociaal](#)). Daarin maken we – in de lijn van de '[mixed zone](#)' - verschil voor woningen in de kernvoorraad en nieuwbouw boven de aftoppingsgrenzen (tot 720,42 euro). Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op de exploitatietermijn, oppervlakte, het toewijzen of aanbieden via WoningNet en huurprijs beleid. Hiermee creëren we een vergelijkbaar speelveld voor corporaties en marktpartijen op de (sociale) huurwoningmarkt. Om te voorkomen dat dure scheefheid ontstaat als gevolg van kosten die (verplicht) bovenop de kale huur van een woning komen maken we bij het afsluiten van anterieure overeenkomsten afspraken over (de samenstelling van) redelijke bijkomende kosten (bijv. servicekosten).
- Binnen de kernvoorraad creëren we meer aanbod voor doelgroepen die aangewezen zijn op zorg of nu in een intramurale of beschermd wonen-voorziening wonen. Dit zijn woningen met een huur onder de aftoppingsgrens (607,46 euro bij jongeren tot 23: 424,44 euro). De behoefte is in de paragraaf [Utrechters met een zorgvraag](#) opgenomen.
- Samen met corporaties en huurdersvertegenwoordigers jagen we voortdurend op kansrijke locaties om de sociale voorraad te laten groeien.
- We sturen op het toevoegen van betaalbare studentenhuysvesting voor studenten onder 23 jaar (zie [Studenten](#)).
- Groei van de sociale voorraad in Utrecht kan niet los worden gezien van groei in de regio. Hiervoor blijft samenwerking met en binnen de regio (U16) nodig.

Investeringscapaciteit corporaties: de grote opgave

- Samen met de corporaties, BZK en regio wordt inzichtelijk gemaakt hoe de investeringscapaciteit van woningcorporaties zich verhoudt tot de grote opgave op de woningmarkt waarvoor zij staan. Deze opgave betreft onder andere de bouwopgave (in samenhang met gemengde wijken), betaalbaarheid, verduurzaming en de energietransitie, herstructurering en levensloopbestendigheid. De financiële impact van deze opgave is groot.

Hierbij wordt rekening gehouden met actuele ontwikkelingen, zoals lastenverlichting van de verhuurderheffing en de implementatie van de ATAD-richtlijn (Anti Tax Avoidance Directive, EU-richtlijn) en het ontbreken van bouwlocaties;

3.1.3 Beschikbaarheid: toewijzen en aanbieden

Het prijsgebied tussen 600 en 1000 euro netto per maand (hypotheek- of huurlast) zien we als het scharnierpunt op de Utrechtse woningmarkten duiden we als Mixed zone. De omvang en verdeling binnen de midden categorie en sociaal zijn gegeven via onze ijkpunten. Binnen sociaal borgen we een ondergrens voor de kernvoorraad. Het resterende deel is onderdeel van de mixed zone en het werkgebied van zowel corporaties als marktpartijen.

Toewijzen (Kernvoorraad)

Een gemeente mag, via de huisvestingsverordening, toewijzingsregels vaststellen voor de goedkope huurwoningvoorraad. Daarmee bepaalt een gemeente wie in een sociale huurwoning mag komen wonen en wie niet. Voor woningen binnen de **kernvoorraad** gaan we uit van **passend toewijzen**.

De regels worden gekoppeld aan een vergunningstelsel, waarmee we toetsen of de woningzoekende in aanmerking komt voor een bepaalde woning. We toetsen daarbij of voldaan wordt aan de 'passendheidscriteria', zoals de koppeling tussen huishoudgrootte en woninggrootte en de koppeling van een lage huurprijs aan een lager inkomen. De woningzoekende is afkomstig van de wachtlijst (WoningNet) waarbij, op een aantal urgentie en voorrangregels na, de woningzoekende met de langste inschrijfduur de woning kan betrekken. Voor de kernvoorraad gaan wij uit van passende woningtoewijzing.

Aanbieden (Secondair sociaal, Middenhuur)

In onze visie op de **mixed zone** en de gesprekken met marktpartijen in de stuurgroep Huren zijn we uitgegaan van **aanbieden** en **selecteren** van woningen. WoningNet selecteert de groep woningzoekenden die voor deze woningen in aanmerking komt, waaruit vervolgens de marktpartij een geschikte huurder kiest. Daarmee brengen we vraag en aanbod bij elkaar, maar is er géén sprake van toewijzing.

Door deze werkwijze geven marktpartijen aan dat zij bereid zijn bij het aanbieden van hun middenhuur- en secundaire sociale huurwoningen ook woningzoekenden van WoningNet te betrekken. Ze zien daar (maatschappelijke) meerwaarde in. Over de uitwerking hiervan maken we nadere afspraken met de betrokken partijen bij de

uitwerking van het Stadsakkoord.

In [paragraaf 3.3](#) lichten we de woonruimteverdeling verder toe.

3.1.4 Betaalbaarheid

- De kaders voor prijs-kwaliteit voor middenhuur blijvend leidend (zie [voorwaarden middenhuur](#)).
- We streven een inflatievolgend huurprijsbeleid na voor het sociale huursegment, zodat ook huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huur betaalbaar kunnen (blijven) wonen.
- Scheefwonen wordt (voor zover mogelijk) voorkomen door passend toewijzen. We overleggen met het Rijk of we van 'foto' naar 'film' kunnen, zodat het inkomen niet alleen bij toewijzing wordt getoetst en de huur kan meebewegen met inkomensstijgingen (en dalingen).
- Voor huishoudens met de allerlaagste inkomens (U-pashouders), die voor 2016 een woning toegewezen hebben gekregen, zetten we in op een passende huur om duur scheefwonen te voorkomen of tegen te gaan. We evalueren de pilot Huurkorting die hiervoor is gestart en maken deze in overleg met de corporaties definitief.
- We pleiten samen met de G4 + Eindhoven en de regio voor het voorkomen van negatieve effecten die zijn ontstaan door het aanpassen van het woningwaarderingsstelsel (WWS).

In 2016 is het Woningwaarderingsstelsel aangepast voor de regio's Amsterdam en Utrecht, waardoor voor woningen tot 40m² die tussen 2018 en 2022 worden opgeleverd een hogere huurprijs mag worden gevraagd (tot honderden euro's boven het reguliere WWS). Hierdoor ontstaat er excessieve scheefheid tussen oppervlakte en huurprijs, bijvoorbeeld doordat deze woningen geliberaliseerd kunnen worden.

3.1.5 Kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma

Op dit moment is nog onvoldoende gedefinieerd welke woningtypologieën we opnemen in gebiedsontwikkelingen en de manier waarop ons instrumentarium wordt ingezet om deze te verwezenlijken.

- Naast kennis van de actuele kwantitatieve behoefte is het woonwensenonderzoek ([WoON218](#)) van belang om per gebied zorgvuldige keuze te maken ten aanzien van de kwalitatieve invulling van potentiële

woningbouwlocaties. In 2019 zal daarom een update plaatsvinden van zowel de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarmee ontstaan de benodigde bouwstenen voor een uitgewerkt woningbouwprogramma. We betrekken dit bij de [gebiedsgerichte woonopgave](#).

3.1.6 Kwaliteit bij bouwen

We streven naar een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking. Onderdeel hiervan is het realiseren (en behouden) van een gezonde balans tussen woonlasten en inkomen (woonquote) van verschillende groepen in gemengde wijken. Om dit te bereiken definiëren we uitgangspunten bij gebiedsontwikkelingen: welke kwaliteit is passend bij welke huurprijs en voor welke doelgroep. Ook bij koopwoningen kijken we of we afspraken kunnen maken om woningen te behouden in het beoogde segment, tenzij dit ten koste gaat van het bouwtempo. Daar waar mogelijk bouwen we waarborgen in om de woningen te (laten) bouwen die klaar zijn voor de toekomst. Het woningbouwprogramma levert daarmee een bijdrage aan het gezond stedelijk leven.

- (Ver)bouwers vragen we circulair bouwen als uitgangspunt te nemen. Dit moet een bijdrage leveren aan de doelstelling om Utrecht tot een compleet circulaire stad te maken (conform motie 2016/252). Zie ook paragraaf [Circulair bouwen](#). Dit geldt ook voor klimaatadaptief bouwen en een bijdrage aan voldoende groen en een kwalitatieve openbare (buiten)ruimte.
- Vanuit onze visie op 'gezond stedelijk leven' gelden de ambities en uitgangspunten uit het geactualiseerde groenstructuurplan (maart 2018) voor alle ontwikkelingen w.o. de realisatie van onze woningbouwopgave. Dat doen we bijvoorbeeld door het opnemen van natuur en ecosysteemdiensten voor gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie in de ambitiesdocumenten van ontwikkelingsprojecten. Met onze (gebieds)partners kijken we (per gebied) welke functies van groen-blauw het beste aansluiten bij de betreffende locaties en de ambities. De uitwerking daarvan zal leiden tot verbetering of meer integrale benutting van het aanwezige natuurlijk kapitaal. Het kan grondgebonden zijn, zoals een park of een wadi of geïntegreerd in de bebouwing in gevels- en dakgroen.
- We hechten belang aan dierenwelzijn en wijzen bouwers op de mogelijkheden om diervriendelijk te bouwen. Bij onze eigen tenders gelden de uitgangspunten uit de [raadsbrief puntensysteem diervriendelijk bouwen](#):

- Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-Verdrag Handicap van kracht. Dit verdrag legt de rechten van mensen met een beperking vast. Het Verdrag gaat over vele thema's en terreinen. Zoals arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Binnen al deze thema's is de ambitie gelijk: zorg ervoor dat mensen met een beperking gelijkwaardig kunnen meedoen in de samenleving (bron: VNG website). We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de woningen [woonbaar](#) zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. (Nieuwbouw woningen worden zo veel mogelijk als [nul-tredenwoning](#) uitgevoerd);
- Het college betreft uitgangspunten over de fysieke toegankelijkheid (rolstoel- en rollatortoegankelijk) in toekomstige tenderprocessen (conform motie 2018/211);
- Kwaliteits-eisen ten aanzien van duurzaamheid zijn opgenomen in speerpunt [Duurzaamheid en toekomstbestendigheid](#).
- We zetten ons in om – naast meer voor de voor hand liggende grondgebonden woningen – een aantrekkelijk woningaanbod te creëren voor gezinnen in een hoog stedelijke woonomgeving. Bijvoorbeeld door in de woningplattegrond rekening te houden met gebruik door gezinnen en de inrichting van de openbare ruimte.

Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen

- Er zijn steeds meer initiatieven in de stad waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. We moedigen initiatieven in de stad aan waarbij een groep mensen een plan ontwikkelen om in gezamenlijkheid te wonen (bouwen van gemeenschappen), bijvoorbeeld via een CPO constructie. Een kwartiermaker onderzoekt hoe we deze initiatieven kunnen ondersteunen.
- We kijken actief naar mogelijkheden om deze alternatieve woonvormen in te zetten voor de behoefte van specifieke groepen (zie [\(t\)huis voor iedereen](#)).
- In de huurmarkt is een stijgende vraag te zien naar tijdelijk verblijven *friends*-contracten. We kijken daarom naar mogelijkheden van andersoortige woonvormen en woningdelen. Woningdelen, bijvoorbeeld via *friends*-contracten, maakt het mogelijk om met twee of meer personen zonder relationele band een woning te huren, waarbij in ieder geval de keuken wordt gedeeld. Het *friends*-concept vergroot het aanbod voor woningzoekenden met een lager (midden)inkomen die geen zelfstandige woning kunnen vinden.
- Omdat gezinnen behoefte hebben aan woningen van dezelfde grootte, streven we naar een goede balans tussen gezins- en *friends*-woningen in de stad. Binnen de sociale voorraad zien we bijvoorbeeld alleen ruimte voor *friends*-

concepten bij de duurdere corporatiewoningen of in bezit dat niet past bij de portefeuillestrategie van een categorale corporatie. Ook onderzoeken we of, hoe en aan wie deze woningen toegewezen kunnen worden en betrekken dit in de (cyclus van) prestatieafspraken.

Excessen voorkomen door samenwerking

- Er is een aantal facetten dat de optimale benutting van de woningvoorraad beïnvloedt, maar waarop met het huidige wettelijk instrumentarium nog maar beperkt gestuurd kan worden. Dit gaat over onderwerpen zoals aanpak huisjesmelkers, financiële toegang tot het koopsegment en excessen in toeristische verhuur. Daarvoor is extra wetgeving vanuit het Rijk nodig. We zetten het overleg met het Rijk hierover voort.

Samenwerking met het Rijk

We zoeken (in verschillende allianties) samenwerking met het Rijk om te zorgen voor een landelijk kader dat aansluit op onze lokale ambities. We pleiten voor uitbreiding en aanpassing van instrumenten op korte termijn en systeemcorrecties op langere termijn. We zetten in op de volgende onderwerpen:

- We overleggen met het Rijk of we van 'foto' naar 'film' kunnen, zodat het inkomen niet alleen bij toewijzing wordt getoetst en de huur kan meebewegen met inkomenswisselingen (stijging en daling).
- We willen meer invloed op prijsontwikkelingen van (bestaande) betaalbare woningen in de vrije sector, zodat ze langdurig betaalbaar blijven voor de doelgroepen die op deze woningen zijn aangewezen.
- We willen de financiële toegang tot de (nieuwbouw)koopwoningmarkt voor starters verbeteren. We zijn voorstander van een differentiatie in de hoogte van de overdrachtsbelasting.
- Om excessieve scheefheid tussen prijs en kwaliteit bij vrije sector huurwoningen tegen te gaan, geven we uitvoering aan de '[tijdelijke lokale noodknop](#)' van het Rijk. Hiermee wordt een maximale (toetsbare) huurprijs van kracht.
- We willen de investeringscapaciteit van corporaties vergroten, ten behoeve van de grote opgave op de woningmarkt waarvoor zij staan en waarvan de financiële impact groot is. We pleiten voor lastenverlichting van de verhuurderheffing en willen dat het Rijk rekening houdt met de financiële positie van de corporaties bij de implementatie van de ATAD-richtlijn (Anti Tax Avoidance Directive, EU-richtlijn).
- We pleiten samen met de regio voor het voorkomen van negatieve effecten die zijn ontstaan door het aanpassen van het woningwaarderingsstelsel (VWS).

- Ook blijven we pleiten voor het schrappen van de uitzonderingspositie van de regio Utrecht in het VWS (blokpunten).
- We willen meer financiering (systeem) voor gebiedstransformaties in verstedelijkte gebieden.
- We willen sturen op hogere kwaliteit (dan bouwbesluit) bij nieuwbouw en transformaties.
- We zetten het overleg met het Rijk voort over het uitbreiden van het huidige wettelijk instrumentarium, zodat we kunnen bijsturen op facetten die de optimale benutting van de woningvoorraad beïnvloeden. Voor het aanpak van huisjesmelkers en excessen in toeristische verhuur is het huidige wettelijk instrumentarium nog ontoereikend.

3.2 Meer gemengde wijken

We benutten de kansen die de bouwopgave biedt om samen met alle betrokken partijen te investeren in Gezond Stedelijk Leven voor iedereen en kwaliteit toe te voegen. Dat betekent voldoende geschikte woningen in een prettige woonomgeving. We werken daarom aan gemengde wijken. Deze opgave vraagt om een aanpak die breder is dan bouwen. Het gaat ook om keuzes over mobiliteit - die nodig zijn om de stad bereikbaar en leefbaar te houden - en om keuzes over de inrichting en kwaliteit van onze openbare ruimte en voorzieningen en het benutten van groen in en om de stad. Ieder gebied heeft daarin bovendien andere aandachtspunten.

In het rapport [Veerkracht in het corporatiebezit](#) wordt gesignaleerd dat het aantal woningen in het bezit van corporaties sinds eind jaren negentig is afgenomen en dat in die kleinere voorraad de instroom van middeninkomens en hogere inkomens sterk is afgenomen. Inwoners die een beroep doen op een sociale huurwoning hebben niet alleen overwegend een laag inkomen, zij zijn ook vaker laag opgeleid en hebben vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking. Deze groep is in toenemende mate kwetsbaar. Tegelijkertijd met de toename van kwetsbare groepen, neemt ook de overlast van burens (en buurtgenoten) toe in het corporatiebezit. Dat is op een aantal plekken in de stad merkbaar.

In andere wijken en buurten van Utrecht is mede door de ontwikkeling op de woningmarkt meer menging ontstaan en daardoor ook een gevarieerde bewonerssamenstelling. Ook zijn er delen van de stad waar het accent is komen te liggen op duurdere woningen. Door in alle wijken en buurten te streven naar een evenwichtige woningvoorraad neemt de druk op het gebied af en kunnen

verschillende inkomensgroepen of huishoudentypen in dezelfde (sub)wijk wonen. Binnen dit kader behouden we de waardevolle karakteristieken van een wijk of buurt. Daarmee zijn we er nog niet: prettig samenwonen in een gezonde leefomgeving vraagt meer dan woningdifferentiatie, het vraagt ook investeren in gemeenschappen en sociaal maatschappelijke voorzieningen.

- We geven uitvoering aan de motie 2019/02 'monitoren veerkracht in wijken en buurten'. Voor gemengde wijken kijken we verder dan demografische, ruimtelijke, of economische aspecten. Een gemengde wijk - waar mensen gemengd kunnen samenleven - ontstaat door lokaal maatwerk.
- Om tot meer menging in de wijken te komen werken we samen met marktpartijencorporaties, bewoners, sociale partners en zorgaanbieders. De benodigde sociaal maatschappelijke inzet in de wijk wordt met deze partijen vormgegeven, bijvoorbeeld via buurtpacten.
- In ruimtelijke projecten houden we rekening met het streven naar meer gelijke kansen, onder andere via de woonomgeving. We geven extra aandacht aan groepen inwoners die iets anders, meer of extra nodig hebben om gezond te leven.

Samenwerking

Een voorbeeld van samenwerking die al is ontstaan is de aanpak 'Samen voor Overvecht'. Daar wordt gezocht naar meer verbinding tussen de fysieke en de sociale aanpak. Hiermee werken we aan kansengelijkheid en een gezonde leefomgeving. In de voorbereiding op de nota Volksgezondheid onderzoeken we mogelijkheden om in projecten rekening te houden met het versterken van kansengelijkheid.



Figuur 3

3.2.1 Inzet groei voor de beoogde inhaalslag én betere menging

Tot 2040 is er een behoefte aan ongeveer 60.000 woningen in de stad (Bron: Primos, 2017). Een deel van de woningen die we in de toekomst nodig hebben zit al in de huidige planvoorraad, die we kennen uit het [MPR](#) (Meerjaren Perspectief Ruimte). Voor de periode 2019-2040 hebben we een planvoorraad van 48.000 woningen. De ontwikkeling van de stad (en het gericht inzetten van het bouwprogramma daarbinnen) is een belangrijk instrument om invulling te geven aan onze ambities op het gebied van voldoende betaalbare woningen - het op peil brengen van de sociale huur en de inhaalslag in het middensegment- en te werken aan gemengde wijken. Voor de komende jaren maken we hiervoor via het Stadsakkoord afspraken. Daarin maken de gemeente, marktpartijen (beleggers en ontwikkelaars) en corporaties duidelijk wat hun inzet is en hoe die concreet bijdraagt aan de onze ambities. Deze afspraken geven vervolgens richting aan de ontwikkelingen op gebieds- en projectniveau. We sturen actief op het toevoegen van betaalbare woningen door in lopende projecten waar mogelijk programma's aan te passen. Daarnaast sturen we bij nieuwe projecten/initiatieven op de beoogde ambities.

Streamer/quote

Sommige wijken met een homogene woningvoorraad en een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen hebben te maken met een concentratie van kwetsbare inwoners. De leefbaarheid en sociale mobiliteit binnen buurten (in deze wijken) komen hierdoor onder druk te staan.

Een grote opgave hierbinnen is het vinden van een balans tussen het differentiëren van de woningvoorraad in wijken met een hoger aandeel sociaal (bijvoorbeeld via het toevoegen van woningen in de middencategorie) en het vinden van nieuwe kansen voor toevoegen van sociale huurwoningen elders in de stad.

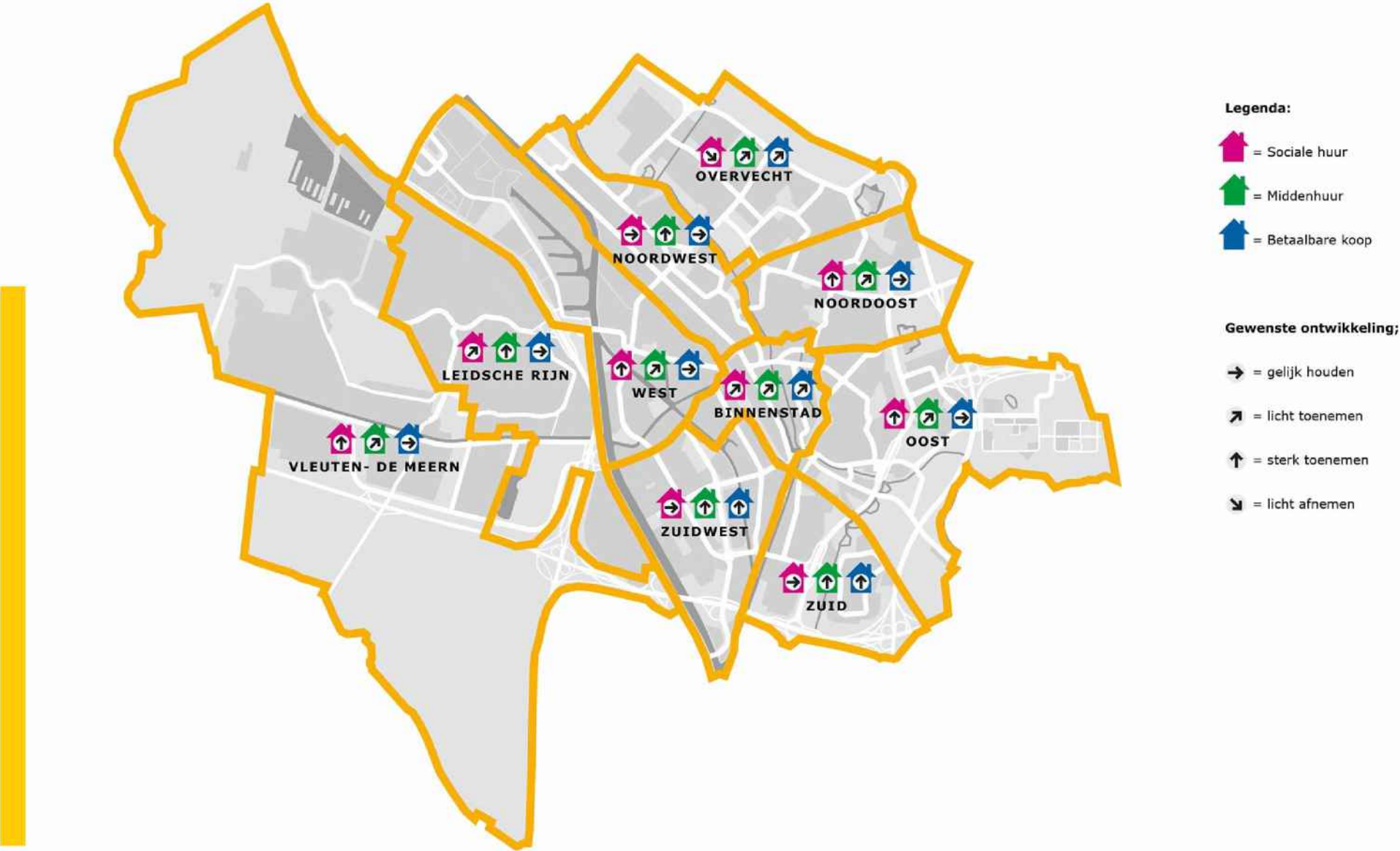
Instrument voor de gewenste beweegrichting van de woningvoorraad ten behoeve van meer menging in de wijken

Ons vertrekpunt is de samenstelling van de bestaande voorraad. We geven richting aan de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in het schema 'beweegrichting' in figuur 4 op de volgende pagina. Het volgende is hierbij van belang:

- Het schema 'beweegrichting' wordt nader toegelicht in het kader eronder. De werkwijze biedt een instrumenten handvat om door te vertalen naar ontwikkelingen op gebieds- en buurtniveau.

- Vanuit onze verbindende rol (onder andere via het Stadsakkoord Wonen) willen we een betrouwbare partner zijn. We hebben respect voor de plannen uit onze planvoorraad waarover afspraken zijn gemaakt. We sturen alleen bij als er 'win-win' te behalen is, om het hoge bouwtempo te garanderen.
- De huidige plannen dragen nog onvoldoende bij aan de gewenste inhaalslag en de menging in wijken, zowel wat betreft de sociale als de middencategorie. Daarom sturen we vooral bij op nieuwe plannen.
- Er is en wordt al werk gemaakt van de verbetering van een aantal Utrechtse wijken. De gemeente en haar partners werken samen door aan het verbeteren van de leefbaarheid, onder anderen via de aanpak van woningen, voorzieningen en de openbare ruimte.
- We stimuleren het werken aan het verstevigen van de zelfredzaamheid van inwoners en het creëren van een community, waarin bewoners en andere initiatiefnemers, Sociaal makelaars en buurtteams een belangrijke rol vervullen. Het verbinden van deze ontwikkelingen heeft een positieve invloed op de leefbaarheid in een wijk.





figuur 4 schema gewenste ontwikkelrichting woningvoorraad. Het betreft de relatieve bewoegrichting.

Toelichting beweegrichting (pijlenschema) voorraad richting 2040

- Het pijlenschema, als methodiek, geeft richting op het niveau van de stad en de wijk. Deze werkwijze biedt een instrument en handvat om door te vertalen naar ontwikkelingen op gebieds- en buurniveau. Daarmee is dit input voor onder andere Stedenbouwkundige Programma's van Eisen (SPvE), Omgevingsvisies (uitwerkingen), (gebieds)programma's en projecten. Daar vindt integrale afweging, participatie en -indien nodig- aanvullende besluitvorming plaats.
- In onderstaand overzicht is een aantal 'subwijken' opgenomen die meer dan 10 procent afwijken (ten aanzien van de sociale voorraad) van het wijkgemiddelde en waarvoor maatwerk geldt.
- De pijl in het schema geeft een relatieve beweegrichting voor de voorraad op wijkniveau. Dit betekent dat projecten mogen verschillen en worden beoordeeld op hun bijdrage aan de vijf speerpunten van deze Woonvisie.
- Een horizontale pijl betekent nog steeds dat er een inspanning wordt gevraagd om in dat segment toe te voegen. De pijlen geven namelijk de relatieve beweegrichting.
- In vastgesteld beleid en visies waarin ogenschijnlijk een hoger/lager percentage staat, moet deze worden omgerekend naar de juiste rekeneenheden omdat 'wijk' en 'visie' verschillende absolute aantallen hebben.
- Grootchalige gebiedsontwikkelingen (gehele ontwikkeling > 1.000 woningen) zoals het Stationsgebied en de Merwedekanaalzone worden als aparte 'wijk' beschouwd en maken geen onderdeel uit van het pijlenschema. Hiervoor geldt maatwerk en wordt de richting vastgelegd in specifieke gebiedsplannen. Zo is voor de Merwedekanaalzone de Omgevingsvisie deel 2 in voorbereiding (en daarbij het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 5, Merwede). Daarin wordt ook duidelijk hoe vanuit die grootchalige ontwikkelingen een bijdrage wordt geleverd aan de ambities op stedelijk niveau op het gebied van het op peil brengen van de sociale huurvoorraad, de inhaalslag in de middencategorie en gemengde wijken. Voor het Stationsgebied wordt de methodiek toegepast in de SPvE's die voor respectievelijk Beurskwartier en Lombokplein worden voorbereid.
- In de periode voorafgaand aan bovenstaande vervolgstap geeft het pijlendiagram richting.

Afwijkende subwijken (>10 procent):	
Wijkt naar boven af.	Wijkt naar beneden af.
▪ Nieuw Hooggraven, Bokkenbuurt	▪ Oud Hooggraven, Tolsteeg
▪ Leidsche Rijn centrum e.o.	▪ Leidsche Rijn zuid

3.2.2 Leidende principes voor woningbouwprogrammering in wijken

Ons vertrekpunt is het bouwen van aantrekkelijke gemengde wijken en buurten. We hanteren daarvoor de volgende principes:

- In (sub)wijken met een hoog percentage sociale huurwoningen zetten we in op het toevoegen van woningen in de middencategorie en duurdere huur- en koopwoningen. Dit draagt ook bij aan de inhaalslag die in het middensegment urgent is. Waar dat ruimtelijk mogelijk is differentiëren we door verdichting. Met mogelijkheden voor goedkope- en betaalbare koop (waar onder (C)PO) wordt tijd en energie van toekomstige bewoners geïnvesteerd in de buurt en ontstaat een grotere verbondenheid met de buurten.
- In (sub)wijken met een gemiddeld aandeel sociale huur voegen we een gevarieerd en gemengd bouwprogramma toe, waarbij de focus ligt op de middencategorie. Het aandeel sociale huur moet bij voorkeur stijgen.
- In (sub)wijken met een laag aandeel sociale huur wordt extra inzet gevraagd op het bouwen van sociale huurwoningen.
- Afhankelijk van het project, de planfase of de buurt wordt afgesproken welk programma wenselijk en haalbaar is om stappen te zetten in de goede richting. Het pijlenschema biedt daarvoor het instrument. Het gaat om het beter in balans brengen van de woningvoorraad. Ook afspraken over ruil tussen partijen dragen daar bijvoorbeeld aan bij: we moedigen uitruil van bezit tussen partijen aan en stimuleren het toevoegen van duurdere woningen in minder krachtige wijken en sociale huurwoningen in sterkere wijken.
- We vragen via het nieuwbouwprogramma van onze partners een bijdrage aan onze ambities en maken hierover afspraken via het stadsakkoord. Ook richten we toekomstige tenders zo in dat deze bijdragen aan het tot stand komen van meer menging in de wijken. We zoeken naar mogelijkheden voor slimme tenders met combinaties van plekken (locaties), types en prijzen.

Gemengd wonen

- We stimuleren innovatieve woonconcepten (zowel vanuit organisaties als van bewoners) en jagen deze aan. Naast gemengde wijken zijn er ook gemengde woonconcepten; hierbij kan het gaan om een combinatie van kwetsbare jongeren met studenten, studenten met ouderen, of jongeren met statushouders. Voorbeelden zijn Plan Einstein in Overvecht, Majella in West, Place2BU in Leidsche Rijn en de Saffier in Hooggraven. De succesfactoren van deze projecten willen we benutten voor de ontwikkeling van meer gemengde wijken.

Belangrijk uitgangspunt bij een 'gemengd wonen'-concept is dat dragende bewoners bewust voor het concept kiezen; zij weten dat er iets extra's van hen wordt gevraagd. Bij een gemengde wijk is dat niet het geval. Mensen denken bij hun keuze voor een woning meestal niet direct aan hun mogelijke rol als dragende bewoner in een gebied. Voor het tot stand komen van contact tussen de verschillende groepen is meer nodig dan het mengen van woningen. Het vraagt ook iets van de inrichting van de leefomgeving. Bepaalde voorzieningen (ook in de openbare ruimte) kunnen bijvoorbeeld laagdrempelige contacten tussen verschillende groepen stimuleren. Verbinding met maatschappelijke inzet is hierbij essentieel.

3.2.3 Leidende principes voor inzet van corporaties in wijken

De Woningwet 2015 bepaalt dat de gemeentelijke Woonvisie in belangrijke mate van invloed is op de inzet van corporaties. Daarom geven we hieronder aan welke vertrekpunten we – in lijn met onze ambities – hanteren voor het maken van de prestatieafspraken met de corporaties en huurders:

- In wijken met een homogene woningvoorraad en een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen vragen we corporaties via het huurprijsbeleid te differentiëren binnen het sociale segment, zodat kwetsbaren minder geconcentreerd worden gehuisvest. Het gericht inzetten van het huurbeleid – zoals bijvoorbeeld het [tweehuren beleid](#)⁶ – door de corporaties is hiervoor een mogelijkheid (zie [Pijlendiagram](#)). We betrekken hierbij ook andere (zorg)partners en zoeken naar mogelijkheden om combinaties aan te gaan.

Om een bijdrage te leveren aan meer gemengde wijken kan een deel van de woningen in een bepaalde buurt of complex op een andere manier worden toegewezen (aan huishoudens met een sterkere financiële positie). Bijvoorbeeld op de wijze zoals woningcorporatie Portaal dat voor een complex aan de Bangkokdreef heeft vormgegeven, na de renovatie. Een voorwaarde is dat de kwaliteit van de woning toestaat dat deze boven de aftoppingsgrens wordt verhuurd en er voldoende goedkope voorraad beschikbaar blijft. In deze buurten zijn we terughoudend met het toewijzen van woningen aan kwetsbare doelgroepen.

- In (sub)wijken met een laag percentage sociale huurwoningen vragen we corporaties om vrijkomende sociale huurwoningen zoveel als mogelijk toe te wijzen aan woningzoekenden die zijn aangewezen op het woningaanbod met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (ten behoeve van de [inhaalslag MO/BW](#)) en een aandeel onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongvolwassenen).
- We willen toewijzing van urgente gevallen niet alleen meer op de verdiepingen, maar ook op de begane grond, en zo veel mogelijk in wijken met een klein aandeel kwetsbare bewoners. Hiervoor passen we het lokale deel van de regionale Huisvestingsverordening aan. We maken hierover niet alleen afspraken met corporaties, maar ook met zorgpartners.
- In (sub)wijken met een gemiddeld percentage sociale huurwoningen vragen de corporaties om woningen passend toe te wijzen.
- Naast gemengde wijken willen we mogelijkheden onderzoeken om menging op complexniveau plaats te laten vinden.
- We identificeren kwetsbare buurten waar we huurprijzen na mutatie tot boven de aftoppingsgrenzen willen optrekken. Waar mogelijk kijken we of het percentage 'maximaal redelijke huurprijs' gebiedsspecifiek kunnen maken, zodat krachtigere bewoners naar minder krachtige wijken kunnen verhuizen.
- We zijn terughoudend met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huur. Indien dit plaatsvindt wordt rekening gehouden met het op peil brengen van de sociale huurvoorraad: het kan dus (beperkt) plaatsvinden in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen in combinatie met 'herbouw' elders, bijvoorbeeld via een ruilconstructie. Op die manier houden we rekening met het op peil brengen van de voorraad sociale huur en de wens voor een meer gemengde woningvoorraad in wijken.
- In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen, zoals bijvoorbeeld de binnenstad, Oost, Noordoost en West, willen we dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijken is toegenomen. De gemeente gaat hierover met de corporaties in overleg waarbij het ook van belang is om met de corporaties te bezien of en hoe dit de financiële slagkracht van corporaties al dan niet treft en daarmee hun investeringsmogelijkheden voor nieuwbouw. De stop op de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen in bovengenoemde wijken worden opgenomen in de prestatieafspraken.

Bovenstaande principes werken we uit via de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. We zijn ons bewust dat we ons bewegen binnen de

⁶ Woningcorporatie Portaal past zgn. tweehuren beleid toe. Dit wordt geëvalueerd.

wettelijke kaders van passend toewijzen, prestatieafspraken, huursombenadering en de beschikbaarheid van woningen in de betreffende prijsklasse elders.

3.2.4 Aandachtspunten bij toekomstige ontwikkelingen in wijken

Bij een ruimtelijke ontwikkeling in een bestaande wijk nemen we de sociale omgeving als uitgangspunt: we leggen verbinding met de sociaal maatschappelijke inzet (buurtteam, sociaal makelaars, overige maatschappelijke- en bewonersinitiatieven).

We willen voorkomen dat een buurt op het gebied van het woningaanbod (en ruimtelijke inrichting) verbetert, terwijl problemen achter de voordeur blijven bestaan. Ruimtelijke ingrepen staan niet op zich. We zetten in op een steviger verbinding met en sociale versterking van de buurt. Bijvoorbeeld door fysieke ingrepen te koppelen aan het gericht bieden van zorg en ondersteuning, voldoende en passende voorzieningen in de buurt, veiligheid, werk en activering en een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten. Zo is in Overvecht het ondersteunend motto 'plek, kans, coalitie': het verbinden van kansen en partijen vanuit een concrete plek in de wijk'. Tot slot zetten we ons waar nodig extra in voor de verbetering van de leefbaarheid.

3.3 Doorstroming

De vraag naar woningen blijft in Utrecht de komende jaren groter dan het aanbod. We willen gericht nieuw aanbod op de markt brengen om de schaarse woningvoorraad zo eerlijk mogelijk te verdelen en daarmee de doorstroming (verder) op gang te brengen. Ons doel is dat de bestaande voorraad beter benut wordt. Het stimuleren van de bouw van passend aanbod en het gericht inzetten van onze instrumenten voor de woonruimteverdeling dragen hieraan bij. Voor de doorstroming is vooral het creëren van passend aanbod in de prijs categorie tussen 600 euro en 1.000 euro (netto per maand) van belang. Hiervoor vragen we rolneming van zowel corporaties als marktpartijen.

Gericht bouwen

Er is een grote vraag naar woningen, zoals eengezins koopwoningen uit de middencategorie. Deze woningen komen onvoldoende beschikbaar in de Utrechtse woningvoorraad, waardoor de doorstroming niet op gang komt. Huishoudens die nu in deze woningen wonen en graag willen verhuizen doen dat niet vanwege het ontbreken van aanbod dat hen aanspreekt en/of aansluit bij de behoefte. We onderzoeken samen met corporaties en/of andere partijen (zoals zorgaanbieders) mogelijkheden voor initiatieven bijvoorbeeld gericht op ouderen waardoor

verhuisketens binnen de wijk ontstaan en ouderen tegelijk langer zelfstandig kunnen wonen.

- Via nieuwbouw kijken we naar kansen voor ouderen om door te stromen. Daar waar we kansen zien houden we rekening met de woonbehoefte en woonwensen van ouderen (woning en woonomgeving levensloopgeschikt en bezoekbaar). Voorbeelden zijn samenwoon- en wonen-zorg projecten, geclusterde zelfstandige woningen.
- We continueren de verhuisadviseur in 2019 en de doorstroomregelingen voor senioren binnen de sociale huur. We blijven kijken naar kansen/mogelijkheden om de doorstroming te verbeteren.
- We bouwen goedkope en betaalbare woningen voor starters (huur en koop) om de doorstroming vanuit de studentenhuysvesting te bevorderen.

Gevraagde rolneming op basis van het concept van de 'mixed-zone'

- We maken via het Stadsakkoord afspraken met marktpartijen over voorrang voor huurders die een sociale huurwoning achter laten. Wij betrekken hierbij de Utrechtse corporaties.
- Omdat de druk op de goedkope voorraad groot is hebben we extra slagkracht nodig om de [grote opgave](#) in dit segment in te lossen. Daarom nodigen we marktpartijen uit om ook huurwoningen onder de liberalisatiegrens te bouwen.
- We geven samen met marktpartijen invulling aan de wijze waarop middenhuurwoningen en secundaire sociale huurwoningen worden aangeboden.
- Voor de doorstroming vanuit de sociale huur zien we een rol weggelegd voor corporaties in het middensegment. We vragen hiervoor inzet van corporaties en betrekken dit bij het opstellen van de prestatieafspraken.

Met de Woningwet 2015 is er een scheiding aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB. Corporaties zijn hierdoor beperkt actief in het middensegment. Een aantal grote Utrechtse corporaties heeft echter een levensvatbare niet-DAEB tak en zij kunnen ook in de toekomst investeren in de middencategorie.

Woonruimteverdeling

De Huisvestingsverordening legt zaken vast op het gebied van woningtoewijzing en urgentie (voor specifieke doelgroepen) en kent een regionaal en een lokaal deel. De Huisvestingsverordening wordt periodiek geactualiseerd, in samenspraak met de U16. De Woonvisie is hierin kaderstellend voor het lokale deel en bepaalt onze inzet voor het regionale deel.

In de herziening van de regionale Huisvestingsverordening is uitgewerkt hoe we de

schaarse woningvoorraad verdelen. Dit heeft betrekking op de sociale huur en de middenhuur. We maken in de Huisvestingsverordening keuzen hoe wij invulling geven aan het behoud van wachttijd, loting, doorstromingsregelingen, directe bemiddeling, en voorrang.

Behoud wachttijd

- Als een woningzoekende niet zijn volledige wachttijd kwijtraakt als deze een nieuwe woning accepteert, is de (tijdelijke) stap naar een nieuwe woning kleiner. Hiermee brengen we verhuisketens op gang.

Loting

- In samenhang met het behoud van wachttijd willen we het lotingmodel beter benutten. Loting biedt namelijk een kans voor woningzoekenden die nog niet veel inschrijftijd hebben en niet urgent genoeg zijn, maar wel een woning willen.

Doorstromingsregeling 'van Groot naar Beter'

- Door het gebrek aan mogelijkheden om door te stromen blijven sommige kleine huishoudens in een te grote woning wonen. Om de doorstroming 'van Groot naar Beter' te bevorderen bestaat er een voorrangregeling voor woningzoekenden die een (minimaal) 4-kamerwoning achterlaten voor een (maximaal) 3-kamerwoning.

Directe bemiddeling

- Een aantal bijzondere (kwetsbare) groepen kan niet zonder hulp een woning vinden. Via voorrangregels en bemiddeling zorgen we dat deze groepen binnen een redelijke termijn over huisvesting kunnen beschikken.

Voorrang middenhuur

- Om in het middenhuursegment, in samenwerking met onze partners, de nieuwbouwwoningen toe te laten komen aan de inkomensgroepen die op dit segment zijn aangewezen (eenpersoonshuishoudens tot € 55.000 en meerpersoonshuishoudens tot € 65.000), werken we een voorrangregeling uit. Deze systematiek past bij de lijn die we ingezet hebben om wederkerige afspraken te maken via het stadsakkoord en doet daar recht aan.
- Als uitwerking van het Actieplan middenhuur is in de Huisvestingsverordening een systematiek opgenomen om huurders met een middeninkomen binnen de voorrangregeling die vanuit de sociale huursector willen doorstromen naar een middenhuurwoning voorrang te geven.
- We maken afspraken met marktpartijen over het aanbieden van middenhuurwoningen via WoningNet. Op die manier zijn deze woningen beter

vindbaar voor doorstromers die nu in een sociale huurwoning van een corporatie wonen.

Het opnemen van bovenstaande systematiek in de Huisvestingsverordening geeft ons de mogelijkheid om op basis van een voorrangregeling een inschrijvingssysteem voor woningzoekenden in te richten (in samenwerking met marktpartijen). Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de groepen die daar het meest op zijn aangewezen. Er wordt dus geen absolute inkomensgrens in de Huisvestingsverordening opgenomen. Ook het achterlaten van een sociale huurwoning wordt meegenomen als voorrangregel. Als vraag en aanbod na verloop van tijd meer in balans komen, komt er op de markt vanzelf ruimte voor alle inkomens die – indien gewenst – een middenhuurwoning willen huren.

Doelgroepenverordening

- Als operationalisering van het Actieplan middenhuur wordt een doelgroepenverordening opgesteld, die ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad. Dit is noodzakelijk om de afspraken in het Actieplan ook formeel vast te kunnen leggen in publiekrechtelijke besluiten (zoals bestemmingsplannen).

Beter benutten van de woningvoorraad

- We stimuleren de mogelijkheden voor woningruil en doorverhuizen om kwalitatieve scheefheid in de bestaande voorraad tegen te gaan.



3.4 (T)huis voor iedereen

De meeste mensen kunnen gelukkig zelfvoorzien in hun woonruimte. Toch zijn er groepen die dit (tijdelijk) niet kunnen of die de gemeente wil helpen omdat zij een waardevolle bijdrage leveren aan de toekomst van Utrecht.

3.4.1 Utrechters met een zorgvraag

Er zijn verschillende kwetsbare en bijzondere groepen die extra aandacht behoeven in huisvesting. Met afspraken over de ene doelgroep kunnen andere doelgroepen verder in de knel komen. Daarom willen we het gehele veld in samenhang bezien met alle verscheidenheid tussen doelgroepen, hun woonwensen en ondersteuningsbehoeften. Onze ambitie is dat in 2022 alle urgente kwetsbare cliënten binnen drie maanden een passende woonruimte met passende ondersteuning aangeboden krijgen. Gemeente, zorgaanbieders en corporaties dragen hiervoor gezamenlijk verantwoordelijkheid. De afspraken die we hierover met elkaar maken leggen we vast in een gezamenlijk plan van aanpak.

We hebben de ambitie om zorg zo dichtbij mogelijk en op maatte organiseren. Dit betekent onder andere dat we de intramurale zorg (voor zowel jongeren als

volwassenen) zoveel mogelijk terug willen dringen. In ons toekomstbeeld komt de zorg naar de woning in plaats van andersom.

Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken zijn er twee belangrijke voorwaarden:

- de ambulante zorg moet goed op orde zijn;
- er moet voldoende aanbod zijn van sociale huurwoningen in het goedkoopste segment.

Statushouders

Het huisvesten van erkende vluchtelingen (statushouders) is een wettelijke taak voor de gemeenten. De aantallen die per jaar gehuisvest moeten worden kunnen variëren, afhankelijk van gebeurtenissen elders in de wereld. We blijven onze wettelijke taak uitvoeren. We (blijven) streven naar bovenlokale matching. In voorkomende gevallen ruilen we binnen de taakstellingen tussen gemeenten in de regio als blijkt dat voor een gezin / aantal personen in een andere gemeente eerder een geschikte woning gevonden kan worden.

Het aantal te huisvesten statushouders neemt de afgelopen jaren gestaag af. Dit biedt ruimte voor een inhaalslag in de huisvesting van met name mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, waarvan de vraag juist toeneemt.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO/BW)

Op grond van het onderzoek van HHM zijn voor de uitstroom MO/BW en ambulantisering in de gemeente Utrecht jaarlijks 275 woningen nodig. Daarbovenop komt een extra eenmalige behoefte vanuit het wegwerken van de wachtlijst voor zowel de instroom als uitstroom. Dat vraagt over een periode van vijf jaar gerekend 110 woningen per jaar. De totale **jaarlijkse opgave** (incl. inhaalslag) komt daarmee voor de komende vijf jaar op **385 woningen**. De terugloop van het aantal te huisvesten statushouders schept ruimte om in 2019 in deze vraag te voorzien. Om ook voor 2020 en verder aan de opgave te kunnen voldoen gaan we op zoek naar locaties om een tweede Place2BU - of soortgelijke (tijdelijke) accommodatie - te bouwen. Aanvullend zetten we in op het volgende:

- We onderzoeken mogelijkheden voor (tijdelijke) huisvesting door transformatie van vrijkomend (gemeentelijk) vastgoed.
- We spreken een 'redelijke' wachttijd af met corporaties en zorgaanbieders voor uitstroom uit MO/BW. Binnen de afspraken onderzoeken we periodiek wat een goede en haalbare wachttijd is. Onze ambitie is dat in 2022 alle urgente kwetsbare cliënten binnen drie maanden een passende woonruimte met passende ondersteuning aangeboden krijgen;

- Jaarlijks wordt met de corporaties afgesproken hoeveel woningen in de bestaande en nieuwe voorraad nodig zijn en beschikbaar gesteld worden voor de cliënten die uitstromen uit zorginstellingen.
- We herijken de bestaande afspraken uit het regioconvenant en met de vereniging 'Beter Wonen' zodat er ook woningen toegewezen kunnen worden aan het begin van een zorgtraject.
- Gemeente, corporaties en zorginstellingen dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid om bij omwonenden draagvlak te verkrijgen en daarbij ook gebruik te maken van voorbeelden en pilots. We maken daarover nadere afspraken.
- Voor 'Jeugd' gelden andere eisen aan woonruimte: we kijken naar niet-zelfstandige woonruimte en tijdelijke huisvestingsmogelijkheden, ook van derden.
- We werken samen met de corporaties een pilot uit waarmee gezocht wordt naar tijdelijk woonruimte voor mensen in een kwetsbare positie (herstarters, spoedzoekers), zonder urgentie. Hierbij kan gedacht worden aan (het toevoegen van) noodwoningen, [flexibele woonconcepten](#) of om tijdelijke verhuur in slooppanden.

(Jong)volwassenen

Bij de groep jongvolwassenen in een kwetsbare positie gaat het om jongeren tussen de 16 en 27 jaar. Voor hen zijn zowel zelfstandige woningen als kamers nodig.

Voor **jongvolwassenen** zetten we in op de volgende punten:

- Specifiek voor kwetsbare jongeren tussen de 18 en 23 jaar streven we naar meer betaalbare wooneenheden per jaar.
- Ook voor jongvolwassenen blijven we actief zoeken naar (tijdelijke) huisvestingsmogelijkheden door transformatie van (gemeentelijk) vastgoed.
- We zijn gestart met de pilot 'Kamers met aandacht'. Een zoektocht naar kamers voor jongeren in de particuliere voorraad. In december 2019 loopt de pilot af. Dan wegen we op basis van de resultaten af of de pilot een vervolg krijgt.
- Per 1 juli 2019 start in samenwerking met het Rijk een pilot terugdringing dak- en thuisloze jongvolwassenen. In deze pilot is expliciet aandacht voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte voor deze jongeren, inclusief het verruimen van het recht op huurtoeslag voor deze groep bij zowel onzelfstandige wooneenheden als zelfstandige woningen. We blijven lobbyen bij het Rijk om de grens van de huurtoeslag voor jongeren - de [kwaliteitskortingsgrens](#) - aan te passen.

- Voor kinderen en jongeren geldt dat we willen dat ze zoveel mogelijk in een gezinsvorm kunnen opgroeien, ook als er zorgen en/of problemen zijn. Daarvoor zetten we in op meer passende ambulante ondersteuning en vormen van tijdelijk verblijf. Voor sommige kinderen en jongeren is het echter ondanks al deze inzet niet haalbaar om thuis te blijven wonen. Het streven is om deze kinderen zoveel mogelijk op te vangen in een pleeggezin of andere gezinsvorm (bijvoorbeeld een gezinshuis). Daarvoor zijn passende woonvormen nodig. Het is onze ambitie om hiervoor ruimte te realiseren. Onze inzet is dan ook om hiervoor passende woonvormen te creëren in de bestaande bouw, door samenvoegen van panden, en nieuwbouw.
- We richten ons al langer op het uitbreiden van het aantal gezinshuizen. We streven ernaar dat in iedere wijk minimaal een gezinshuis of een andere kleinschalige verblijfsvoorziening aanwezig is voor kinderen en jongeren. Hierover maken we afspraken met onze partners.

Ex-gedetineerden

Wat betreft de groep ex-gedetineerden, die ook een relatief groot beroep doen op opvangvoorzieningen, is afgesproken dat hierover in de loop van 2019 afspraken volgen met het Veiligheidshuis. Deze worden vervolgens in een convenant opgenomen.

3.4.2 Studenten

Huisvesting van (internationale) studenten is een belangrijke randvoorwaarde om de aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van de universiteit en andere onderwijs- en kennisinstellingen te behouden en de Utrechtse kenniseconomie te faciliteren. De afgelopen jaren is de vraag naar studentenwoningen groter dan het aanbod, waardoor studenten in de knel komen. Volgens de uitkomsten van de enquête uit de Lokale Monitor 'Wonen als Student 2018' bestaat de groep thuiswonende studenten die niet in de stad wonen, maar dit wel graag zouden willen uit 8.500 studenten. Tot en met 2021 zitten er ruim 2.000 studentenwoningen in de planvoorraad. Daarmee blijft het vraagstuk urgent, mede omdat de komende jaren een aantal tijdelijke complexen voor studenten verdwijnt. Internationale studenten hebben bijvoorbeeld direct bij aankomst in Nederland behoefte aan woonruimte. Ook een deel van de MBO-studenten vragen woonruimte. Zij ervaren minder kans op een kamer dan HBO- of WO studenten.

Een belangrijke oorzaak van het geringe beschikbare aanbod aan studentenwoningen is het gebrek aan passend aanbod voor pas afgestudeerden die willen doorstromen. Doordat afgestudeerde studenten hierdoor te weinig doorstromen naar andere huisvesting blijven zij als 'niet-student' gebruik maken van

studentenhuisvesting. Campuscontracten kunnen ervoor zorgen dat studentenwoningen sneller weer terecht komen bij de doelgroep, deze worden in de bestaande voorraad echter nog niet overal toegepast. In de [raadsbrief Stand van zaken Actieplan Studentenhuisvesting](#) (maart 2019) is benoemd dat het bevorderen van doorstroming, naast het realiseren van voldoende (onzelfstandige) studentenwoningen en woningen voor starters, essentieel is om het tekort aan studentenwoningen terug te dringen.

Van Lokaal Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU) naar een gezamenlijk convenant

In Utrecht werken de lokale onderwijsinstellingen, SSH, Vidijs en de gemeente al geruime tijd samen om de studentenhuisvesting in Utrecht te verbeteren. De gemeente heeft hiertoe in 2012 het Lokaal Actieplan Studentenhuisvesting (ASU) opgesteld. In het lokaal overleg hebben we geconstateerd dat een nog intensievere lokale samenwerking nodig is. Daarom laten we het (eenzijdig) gemeentelijk Actieplan opgaan in een lokaal convenant. In dit convenant worden doelen, ambities, verantwoordelijkheden en acties gezamenlijk vastgelegd.

- Omdat de meeste studenten jonger zijn dan 23 jaar sturen we - binnen de wettelijke mogelijkheden - actief op het realiseren van onzelfstandige studenteneenheden. Vanuit een landelijke werkgroep binnen het landelijk platform studentenhuisvesting zoeken we naar mogelijke aanpassingen van wet- en regelgeving om het realiseren van onzelfstandige studentenhuisvesting aantrekkelijker te maken.
- Aan zelfstandige studenteneenheden stellen wij nadere voorwaarden, zodat deze betaalbaar en beschikbaar blijven voor de doelgroep (zie [Voorwaarden Sociaal](#)).
- Om inzicht te krijgen in (de ontwikkeling van) het aanbod van studentenhuisvesting (sinds de start van het lokaal actieplan) en in mogelijke oorzaken van veranderingen in het aanbod doen we onderzoek naar het aantal woningen met uitwonende en internationale studenten woonachtig in Utrecht. De resultaten volgen in de loop van 2019;
- *"Om het aanbod voor internationale studenten en werknemers op de Utrechtse woningmarkt te vergroten ontwikkelen we beleid op Short Stay."* Ook faciliteren we initiatieven zoals de pilot van SSH om tot een betere mix van internationale en Nederlandse studenten te komen in bestaande complexen.
- We blijven inzetten op het voorkomen van uitwassen. Een belangrijk element daarin is het versterken van de informatiepositie van studenten. We hebben de huidige informatievoorziening op hoofdlijnen geëvalueerd. Onze conclusie is dat de informatievoorziening van de onderwijsinstellingen, Vidijs en de SSH op dit

moment prima is, ook voor de internationale studenten. Voor MBO-studenten blijft de informatievoorziening wel nog achter.

Internationale studenten

In het convenant komt bijzondere aandacht voor de beschikbaarheid van woningen voor het groeiend aantal internationale studenten. Internationalisering vraagt om goede voorzieningen en de universiteit reserveert al jaren woonruimte bij verschillende huisvesters, waaronder de SSH, voor het eerste studiejaar. Deze contingenten zijn hard nodig omdat het woonruimteaanbod veel minder hard groeit dan de internationale instroom. De universiteit kon in het academische jaar 2018-2019 bijvoorbeeld ruim 900 internationale bachelor-, master- en uitwisselingsstudenten huisvesten, terwijl meer dan 2.500 studenten een kamer nodig hadden.

Er zijn ook mogelijkheden om de positie van internationale diplomastudenten te versterken via de 'weg van vrijwilligheid'. Uit een pilot van de SSH om een betere mix van internationale en Nederlandse studenten te huisvesten in hun complexen blijkt dat het beeld dat studentenhuizen geen internationale studenten willen opnemen, moet worden genuanceerd. Het is hierbij van belang om een 'level playing field' te creëren voor Nederlandse en internationale diplomastudenten.

3.4.3 Senioren

De bevolkingsprognose laat zien dat de komende jaren in Utrecht in alle leeftijdsgroepen het aantal huishoudens toeneemt. Ook het aantal seniorenhuishoudens (55-64 en 65+) neemt toe. Relatief gezien is er in Utrecht dus geen sprake van vergrijzing in absolute zin zullen in de toekomst meer ouderen in Utrecht wonen. Van hen zal een groot deel zelfstandig kunnen en willen blijven wonen. Voor de woningmarktspeleerders hierop in door specifiek naar de brede behoefte van deze groep te kijken en de daarop toegesneden woonconcepten (bijvoorbeeld door combinaties met zorg en voorzieningen, maar ook de vraag naar CPO's neemt toe). Daarnaast vraagt het ook aandacht op het gebied van toegankelijkheid, voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De toekomstige oudere heeft vaker een eigen huis dan de huidige oudere. Over het algemeen hebben ouderen weinig prikkels om hun woning te verlaten. Veel ouderen willen graag langer zelfstandig blijven wonen. Lage woonlasten en verbondenheid met de buurt zijn belangrijke factoren om in de huidige woning te blijven. Als zij willen verhuizen, bijvoorbeeld omdat er een zorgbehoefte ontstaat, zoeken zij het liefst een passende woning in de eigen buurt. Vaak ontbreekt het juiste aanbod.

Door een goede woningkwaliteit, spreiding van voorzieningen, goede inrichting van de openbare ruimte (incl. mobiliteit & sociale veiligheid) worden senioren (en mensen met een beperking) beter gefaciliteerd bij het langer zelfstandig wonen en zal er mogelijk ook in mindere mate een beroep op de Wmo worden gedaan. Zie [Gericht bouwen](#).

- Wij zien het mogelijk maken van langer zelfstandig thuis wonen van kwetsbare inwoners als een belangrijke maatschappelijke opgave. We blijven uitvoering geven aan het [Plan van Aanpak 'langer zelfstandig thuis wonen'](#) (maart 2018).
- We onderzoeken mogelijkheden om ouderen met financieringsarrangementen te ondersteunen om hun huis aan te passen aan veranderende omstandigheden, tenzij dit kwalitatieve scheefheid in de hand werkt/voortzet (motie 2018/211).

Sociale huur voor senioren

Uit de cijfers van WoningNet blijkt dat ouderen ten opzichte van andere leeftijdsgroepen een betere slaagkans hebben. Tegelijk zien we ook dat niet alle woningen die geschikt zijn voor ouderen ook aan ouderen toegekend worden, omdat ouderen niet altijd reageren op het beschikbare woningaanbod. Er lijken op het moment dus geen grote tekorten in sociale huurwoningen voor ouderen. Wel zien we dat de woningen die passen bij de woonbehoefte van deze groep niet goed over de stad verdeeld zijn.

We willen ouderen faciliteren bij het vinden van een woning die past bij een volgende levensfase. Oplossingsrichtingen zijn het aanpassen van bestaande woningen, het stimuleren van doorstroming naar een andere woning (bij voorkeur in de nabijheid van het eigen sociale netwerk) of het bouwen van passende woningen (veelal in een beschutte omgeving of als onderdeel van een woonconcept).

3.4.4 Werk voor iedereen

Om onze de ontwikkeling van de stad in zowel economisch als sociaal maatschappelijk opzicht robuust te maken (en houden) hebben we een aantal beroepsgroepen hard nodig. De aanwezigheid van voldoende woningaanbod maakt het aantrekkelijk voor hen om Utrechtse bedrijven te (willen) werken.

- We versterken de [midden categorie](#) om daarmee voldoende passend aanbod in de nieuwbouwplannen voor mensen te realiseren die in die sectoren werken waar we met onze economische en agenda op inzetten. We geven hiermee

onder andere uitvoering aan het Actieplan voor het tegengaan van het lerarentekort dat samen met de onderwijssector is opgesteld;

- We zetten de voorrangregeling binnen de sociale huur (Huisvestingsverordening) voort voor functies binnen de politie, leerkrachten, zorg. We onderzoeken periodiek of en welke beroepsgroepen - waar we met onze economische agenda op inzetten - voorrang geven via de Huisvestingsverordening.
- Middenhuur wordt gefinancierd door beleggers, zij investeren pensioengeld van werknemers. Dit zijn vaak werknemers die qua inkomen zijn aangewezen op dezelfde woningen. We zien hierin een gedeeld belang en willen dit aan elkaar verbinden. We willen afspraken maken met werkgevers – pensioenbeleggers (behorend bij de economische agenda) – om woningen met een goede prijs-kwaliteit beschikbaar te stellen voor werk(nemers) voor de toekomst van de stad.

3.4.5 Woonwagendstandplaatsen

Medio 2018 heeft het ministerie van BZK het Beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsen uitgebracht. De kern van dit beleidskader inzake huisvesting is het beschermen van Roma, Sinti en woonwagendbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Dit betekent onder meer dat de gemeente het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast stelt als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.

In de gemeente Utrecht bevinden zich 132 standplaatsen verdeeld over 33 locaties. De wachtlijst is even groot als het aantal beschikbare standplaatsen. Er komen zeer beperkt standplaatsen vrij.

- Wij willen samen met betrokkenen de mogelijkheden verkennen voor meer standplaatsen en eventuele aanpassing van de toewijzingsprocedure. Dat willen we doen vanuit drie invalshoeken: de behoefte aan meer standplaatsen, het kader van BZK en het gegeven dat de ruimte in de stad schaars is en het ruimtelijk beleid gericht is op verdichting.
- Op basis van de resultaten van deze verkenning zullen wij nader bezien in hoeverre het beleid aanpassing behoeft en/of er mogelijkheden zijn om het aantal standplaatsen uit te breiden.

3.4.6 Maatschappelijk vastgoed (van derden) omzetten naar woningen

In Nederland is zorg- en maatschappelijk vastgoed doorgaans in handen van zorginstellingen, woningcorporaties en overheden. Dit vastgoed is gefinancierd met een maatschappelijk oogmerk en publieke middelen. Een aantal van deze complexen is of komt door de extramuralisering (of andere reden) leeg te staan. De vastgoedeigenaren moeten daarom op zoek naar een nieuw functieoogmerk.

- We willen dat vrijkomend (voormalig) zorgvastgoed (in)direct een maatschappelijk doel blijft dienen. Bij de zoektocht naar een nieuwe bestemming nemen we, voordat we meewerken aan het wijzigen van de geldende planologische bestemming, de (behoeften in de) omgeving als uitgangspunten kijken we naar de doelgroepen die onze inzet nodig hebben;
- Naast vrijkomend zorgvastgoed kijken we ook naar de mogelijkheden van leegstaand/leegkomend gemeentelijk vastgoed en Rijksvastgoed. Ook hierbij hanteren we de behoefte in de omgeving als uitgangspunt.

3.5 Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

Utrecht wil zo snel mogelijk [klimaatneutraal](#) en [circulair](#) zijn. Dit levert veel op: nieuwe banen, slimme uitvindingen, comfortabele woningen én een gezonde stad. Hoewel er al veel gebeurt om de verduurzaming in de bestaande voorraad (koop, sociale huur en particuliere huur) te versnellen, is dat nog niet genoeg om onze ambities uit het collegeakkoord te halen.

Onze ambities en aanpak zijn opgenomen in de opgave Energietransitie (hierover wordt jaarlijks separaat aan de raad gerapporteerd). De aanpak voor circulair is onderdeel van de regionale samenwerking binnen de [Alliantie](#).

3.5.1 Opgave Energietransitie

De ambities wat betreft het klimaatneutraal maken van de gebouwde omgeving zijn vergroot. Zowel op nationaal als op lokaal niveau gaan regelgeving, normstelling en (fiscale) beprijzing veranderen en naar verwachting ook de sturingsmogelijkheden op gemeentelijk niveau. Zeker is dat er mee gebieds- en wijkgericht gewerkt gaat worden en aardgasvrij en energieneutraal de concrete doelen voor woningen en gebouwen zijn.

In het klimaatakkoord is opgenomen dat Woningcorporaties in de komende vier jaar landelijk 100.000 woningen extra aardgasvrij maken. Daarvoor heeft AEDES het

plan de Startmotor gemaakt, samen met gemeenten en partijen uit de huur-, bouw- en energiesector. De corporatiesector neemt daarmee een belangrijke voortrekkersrol in binnen de energietransitie en wij willen hierover ook afspraken maken met de Utrechtse corporaties.

Startmotor

De Startmotor moet onderdeel worden van het Klimaatakkoord en is ontstaan aan de Klimaattafel Gebouwde omgeving. De ambitie is om 100.000 woningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready te maken in de jaren 2019 tot en met 2022. Doel ervan is om zo snel mogelijk een stevig begin te maken met de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. (bron [AEDES](#)).

Omdat veel uitvoeringsmaatregelen nog vastgesteld moeten worden (2019-2020), moeten we rekening houden met innovaties op het gebied van energie en spelen we hier op in. Dit vraagt daarom flexibiliteit van het woonbeleid. Voor de kortere termijn (tot 2030) zijn in het coalitieakkoord een aantal concrete doelstellingen geformuleerd die betrekking hebben op de woningvoorraad:

- In 2030 zijn minimaal 40.000 bestaande woningen aardgasvrij gemaakt⁷;
- Voor nieuwbouw geldt dat deze aardgasvrij is en voor nieuwbouwgebieden dat deze energieneutraal zijn;
- Uiterlijk in 2030 is het stadsverwarmingsnet verduurzaamd.
- In 2025 liggen op minimaal 20 procent van de Utrechtse daken zonnepanelen.

De nationale doelstelling is dat de gehele woningvoorraad geen fossiele brandstoffen meer nodig heeft in 2050. Een nieuw element in de aanpak is de wijkgerichte benadering. In 2020 geeft de Transitievisie Warmte aan wanneer en in welke volgorde wijken overstappen naar een andere warmtevoorziening dan aardgas. Ook wordt aangegeven welke duurzame energievoorzieningsopties per wijk beschikbaar zijn. Belangrijk uitgangspunt is dat de energietransitie voor iedereen haalbaar en betaalbaar moet zijn. Het rijk heeft hierin een belangrijke uitdaging om te zorgen voor de goede randvoorwaarden. Deze opgave heeft de komende 5 tot 10 jaar voor eigenaar-bewoners, corporaties

⁷ Bij nieuwbouw is aardgasvrij uitgangspunt. De geformuleerde doelstelling geldt voor woningen die bij vaststelling van de Woonvisie nog over een gasaansluiting beschikken en waarvan deze in bedrijf is.

en private verhuurders consequenties voor zaken als de investeringsruimte, de kwaliteit van de woningen en de waardestijging.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- Voor een energieneutrale gebouwde omgeving is meer nodig dan alleen energiebesparende maatregelen en duurzame energie-opwek bij afzonderlijke gebouwen. Het hele gebied speelt een rol, bijvoorbeeld bij het realiseren van een collectieve energievoorziening, waardoor zowel rekening gehouden kan worden met de kenmerken van de woningvoorraad als met de aanbodopties voor duurzame energie. We hanteren daarom een gebiedsgerichte aanpak.
- We vragen of corporaties hun renovatie-aanpak afstemmen op de wijkgerichte aanpak naar aardgasvrije woningen en gebouwen.
- In Utrecht zijn alle nieuwbouwwoningen aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw. Bij een optimale aanpak naar energieneutrale bouw wordt gebruik gemaakt van vergaande isolatie, maar zeker ook - waar mogelijk – van zonne-energie op het dak, warmte/koudeopslag in de bodem of van andere aanwezige bronnen (zoals oppevlaktewater).
- Corporaties vragen we gasloos koken te stimuleren (bij mutatie, renovaties of – indien nodig – met speciale programma's). We anticiperen zo veel mogelijk op de eisen van BENG (bijna energie neutrale gebouwen).
- Ook maken we met de Utrechtse woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging bij de nieuwe prestatieafspraken concretere afspraken om de schimmelwoningen met hoge prioriteit te renoveren / onderhouden zodat ook deze woningen kunnen bijdragen aan onze duurzaamheids- en kwaliteits-eisen.



Afbeelding 4 Zonnepaneel

- Met de Utrechtse woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging maken we bij de nieuwe prestatieafspraken ambitieuzere en concretere afspraken over het verduurzamen van hun vastgoed. Daarbij hoort het zoveel mogelijk plaatsen van zonnepanelen of het beschikbaar stellen van daken voor collectieve zonnepanelen. We vragen de corporaties om de snelste routekaart naar een energieneutrale voorraad, die uiterlijk 2050 is uitgevoerd en waarbij de woonlasten voor de huurders per saldo niet stijgen.
- Ook werken we aan verdergaande samenwerking in gezamenlijk op te zetten innovatieprogramma's om nieuwe en goedkopere verduurzamingsopties te verkennen, ontwikkelen en toe te passen op de Utrechtse woningmarkt.
- We zetten samen met de corporaties energiecoaches in om huurders te adviseren over energiebesparing en verstrekken [energieboxen](#). Dit doen we in de vorm van een leerwerktraject. We onderzoeken de mogelijkheden voor uitbreiding buiten de corporatiesector, bijvoorbeeld in de studentenhuysvesting.
- Ook met particuliere verhuurders maken we concrete afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad en ook aan het verstrekken we energieboxen. We vragen hen jaarlijks om een aantal voorbeeldprojecten. Ook de particuliere verhuurders betrekken we bij de wijkgerichte aanpak, zodat alle woning-/gebouweigenaren tijdig en efficiënt kunnen meewerken.

- We verleiden particuliere eigenaren tot verbetering van de woning. Particuliere woningeigenaren en WE's kunnen bijvoorbeeld ondersteuning krijgen bij energiebesparing en het vervangen van gas. De ondersteuning kan bestaan uit energieadviezen, begeleiding bij renovaties, een duurzaamheidslening en informatie over goede aanbiedingen van bouwbedrijven en technische adviseurs.
- We willen dat de energietransitie voor iedereen haalbaar en betaalbaar is. De sleutel daarvoor ligt vooral bij het Rijk. Daarom vragen we het Rijk om duidelijke regelgeving en voldoende landelijke middelen. Ook prikkelen we de markt om bij te dragen, bijvoorbeeld door middel van collectieve inkoop en het aanbieden van financieringsconstructies, zoals een gebouw gebonden financiering (de investering wordt betaald uit de besparing op de energierekening en is gekoppeld aan de woning en niet aan de huidige bewoner).
- Er liggen kansen om het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad te koppelen aan andere opgaven, zoals het realiseren van een gezond binnenmilieu en het verbeteren van de openbare ruimte. Deze kansen gaan we actief benutten in de wijkgerichte aanpak.

Onvoldoende of onjuiste ventilatie kunnen gevolgen hebben voor het binnenmilieu en zijn zo van invloed op de gezondheid (vocht, schimmels) (RIVM, 2017). Voor het verbeteren van het binnenmilieu onderzoeken we te nemen maatregelen.

- Renovatie en isolatie van bestaande woningen o.a. ten behoeve van de energietransitie mag niet ten koste gaan van de ventilatiecapaciteit. Bij advisering over verduurzaming van woningen is ventilatie onderdeel van het advies;
- We werken op verschillende schaalniveaus samen aan de energietransitie en het verduurzamen van de woningvoorraad. Binnen de G4 werken we samen aan de lobby voor versnelling van de klimaataanpak van het Rijk. Ook werken we binnen de U10 aan een verstedelijkingsstrategie waarin ook de ruimteclaim voor de woningbouwopgave, energietransitie en bereikbaarheid meegenomen wordt.

Opgave Energietransitie

Maatregelen uit de opgave Energietransitie beschouwen we als onderdeel van het woonbeleid. Mocht de aanpak van de energietransitie gewijzigd worden, betekent dat ook een wijziging van de Woonvisie op de betreffende onderdelen. De opgave Energietransitie heeft voorrang op de Woonvisie.

3.5.2 Circulair bouwen

In Utrecht liggen veel kansen voor de circulaire bouwen. In onze sterk groeiende stad hebben we veel grondstoffen nodig. Er komt ook weer veel materiaal vrij dat we opnieuw kunnen gebruiken. In 2050 wil Utrecht als stad helemaal circulair zijn. In Utrecht bouwen we 'circulair, tenzij'. Onze inzet daarbij is:

- We streven naar optimaal hergebruik van vrijkomende grondstoffen en materialen. Nieuwe huizen bouwen zo mogelijk met materialen uit afgebroken huizen. We voegen geen nieuwe grondstoffen toe tenzij (her)gebruik van grondstoffen niet mogelijk is.
- Nieuwe grondstoffen worden onderdeel van de circulaire economie: demontabel, hernieuwbaar en met een lange levensduur;
- We moedigen modulair en adaptief bouwen aan, zodat gebouwen kunnen mee veranderen met de tijd qua functiegebruik en omvang. Woningen moeten daarvoor zo ontworpen en gemaakt worden dat ze makkelijk opnieuw gebruikt kunnen worden;
- Belangrijk is dat woningen gemaakt zijn van niet-giftige (en uitlozende) grondstoffen. En dat ze geproduceerd zijn met respect voor mens, dier en milieu;
- Corporaties vragen we zich in te spannen om te komen tot experimenten circulair bouwen, die een eerste bijdrage leveren aan de doelstelling om Utrecht tot een compleet circulaire stad te maken (conform motie 2016/252).

4 Monitoring en bijsturing

De Utrechtse woningmarkt verandert stapsgewijs en op de lange termijn. We volgen de bewegingen in de woningmarkten maatschappij, en monitoren of onze productie bijdraagt aan de beweging in de goede richting. Zodra de planvoorraad niet meer (voldoende) bij onze ambities past, stellen we onze inzet bij. We rapporteren hierover jaarlijks via het Meerjarenperspectief Ruimte (gebaseerd op de meerjarige productielijst die in de dagelijkse praktijk voor monitoring en bijsturing wordt benut). Ook ons [dashboard](#) dient als basis voor deze (periodieke) bijsturing. Deze Woonvisie geldt voor de **bestaande voorraad** en de **nieuwbouw**. Dit met uitzondering van die projecten (al dan niet gespecificeerd in SPvE's, visies etc.) die bij inwerkingtreding van deze Woonvisie al zo ver in het plan- en besluitvormingsproces zijn (en daarmee samenhangende afspraken met partners) dat hiervan niet meer kan worden afgeweken.

Onze inzet

- We verbeteren het inzicht in ons woningaanbod met een fijner onderscheid in de [woonwensen](#) en beschikbare woningtypen (bijvoorbeeld het aandeel studentenwoningen in de stad). Dit inzicht delen we met onze partners en versterken via de samenwerking in het stadsakkoord. Dit helpt ons de ontwikkelingen in de stad als totaal te monitoren en te bepalen of de woonproductie in voldoende mate bijdraagt om te komen tot de gewenste ijkpunten. Hierdoor kunnen we indien nodig tijdig de gemaakte afspraken aanpassen en/of onze inzet bijsturen;
- We monitoren de realisatie van onze ambities en speerpunten in deze Woonvisie via het recent ontwikkelde dashboard [Monitor Wonen](#). Hiermee volgen we de ontwikkelingen op de woningmarkten in het bijzonder de ontwikkeling van de woningvoorraad, -productie, en -behoefte;
- Verder rapporteren we jaarlijks over de voortgang van de woningbouwproductie (prognose opleveringen en planvoorraad) via het Meerjarenperspectief Ruimte (gebaseerd op de meerjarige productielijst die in de dagelijkse praktijk voor monitoring en bijsturing wordt benut).
- Indien bijsturing noodzakelijk is en hiervoor financiële keuzes moeten worden gemaakt volgt besluitvorming via de Planning & control cyclus;
- We geven een vervolg op het Rigo onderzoek 'veerkracht in de wijk', en monitoren de leefbaarheid in de Utrechtse wijken.

bijsturen blijven we op de gewenste koers voor een betere balans en maken we stappen naar gezond stedelijk leven voor iedereen.

Utrecht kiest met deze woonvisie voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Door het verbeteren van inzicht in het woningaanbod, monitoring en

Colofon

uitgave

Programma Woningmarkt in balans
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Gemeente Utrecht
030 – 286 00 00
wonen@utrecht.nl

internet

www.utrecht.nl

rapportage

Woonvisie: Utrecht beter in balans

informatie

D. Crabbendam
J. van der Lee

kernteam

J. van der Lee (Wonen, projectleider)
E. van Beckhoven (Volksgezondheid)
P. Buisman (Wonen)
D. Crabbendam (Wonen, auteur)
T. Maas (Wonen)
G. Stoel (Maatschappelijke ontwikkeling)
N. Terpstra (Economie)

J. Schuurmans, R. Krijnen (tekst)

Bijlagen:

I Analyse woningmarkt

In dit hoofdstuk geven we een beknopte analyse van de Utrechtse woningmarkt, zowel op korte als lange termijn. Daarbij gaan we kort in op de demografie, de woningvoorraad en de knelpunten op de woningmarkt. De analyse gaat uit van de stand van de woningmarkt anno 2019. Actuele cijfers over de Utrechtse woningvoorraad, -productie en -behoefte zijn beschikbaar via onze [Monitor Wonen](#), incl. het Utrechtse deel van WoON-2018 en achterliggende open data.

Bevolkingsopbouw

Utrecht is het middelpunt van de snelst groeiende regio van Nederland. De aantrekkingskracht van Utrecht is hoog. De mogelijkheid om gezond en stedelijk te leven in een groene en centraal gelegen omgeving maakt Utrecht populair onder jong en oud, rijk en arm. Dit is terug te zien in de bevolkingsopbouw; Utrecht kenmerkt zich door een hoge mate van diversiteit in bevolking- en inkomensgroepen, zeker in vergelijking met andere grote steden.

In 2018 is Utrecht gegroeid tot 350.000 inwoners en 180.000 huishoudens. Daarvan wonen er 35.000 niet zelfstandig (op kamers), waaronder 20.000 studenten (op een totaal van 60.000 Utrechtse studenten). Ruim de helft van de huishoudens in Utrecht is alleenstaand, een kwart zijn gezinnen en de overige zijn tweepersoonshuishoudens. In 2040 groeit de stad naar verwachting door naar 450.000 inwoners met daarbinnen een toenemend aandeel alleenstaanden.

Verhuisbewegingen (migratieoverschot)

De jonge één- en tweepersoonshuishoudens bepalen in belangrijke mate het vestigingsoverschot in Utrecht, van ongeveer 1.500 huishoudens per jaar. Bijna 80% van de huishoudens die zich in Utrecht vestigt, is een één- of tweepersoonshuishouden van 18 tot 29 jaar, waaronder veel studenten. Slechts 4% van de huishoudens die zich de afgelopen periode in Utrecht heeft gevestigd is een gezin.

Ook bij de vertrekkers overheersen de jonge huishoudens, maar met een kleiner aandeel van 55%. De leeftijdsgroep daarboven (30 tot 49 jaar) vormt 26% van de vertrekkers, het aandeel gezinnen in de groep vertrekkers is 12%.

Huishoudens die binnen de stad verhuizen kiezen vaker voor een nieuwe wijk dan dat zij in hun eigen wijk blijven wonen. In de meeste wijken bedraagt het percentage dat binnen de wijk verhuist minder dan 20%, alleen in Oost en Vleuten-De Meern ligt dit percentage hoger.

Geboorteoverschoten meer ouderen

Utrecht trekt niet alleen nieuwe inwoners aan, er is ook sprake van een autonome groei. In Utrecht worden meer kinderen geboren dan er mensen overlijden. Dit geboorteoverschot heeft de laatste jaren meer invloed op de bevolkingsgroei dan mensen die van buiten de stad naar Utrecht komen. Utrecht is een jonge stad, maar de komende jaren gaat het aantal ouderen (65+-ers) van alle leeftijdsgroepen het snelst stijgen. Een bijkomende trend is dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Hoewel we dit zien als een positieve ontwikkeling, is de keerzijde hiervan dat woningen van ouderen – veelal aantrekkelijk voor gezinnen – hierdoor minder snel vrij komen.

Woningvoorraad

De Utrechtse woningvoorraad bestaat uit ruim 150.000 woningen (2018). Om de groei van de stad op te vangen zijn er in Utrecht – gezien de behoefte – ongeveer 60.000 extra woningen nodig. Dit aantal staat los van bestaande fricties.

Eigendomsverhoudingen

Als we kijken naar de huidige eigendomsverhoudingen kunnen we onderscheid maken in sociale huurwoningen van corporaties (29%), particuliere huurwoningen (16%) en koopwoningen (47%). Van een deel van de woningen is het eigendom onbekend (8%). De particuliere huurwoningvoorraad bestaat uit zowel sociale-, middeldure als duurdere woningen. Het aandeel particuliere sociale huurwoningen is naar schatting 3-7% van de totale voorraad. Een bijzondere categorie vormen de studentenhuizen (kamerverhuur). De Stichting Studenten Huisvesting (SSH) en de andere corporaties verhuren 10.000 onzelfstandige eenheden. Daarbuiten is nog een geschat aanbod van 25.000, gezien het aantal onzelfstandige huishoudens in Utrecht: 10.000 daarvan worden bewoond door studenten, en 15.000 door andere personen. Het is niet bekend over hoeveel panden dit gaat. In de bijlage is een overzicht van de Utrechtse woningvoorraad per wijk in segmenten opgenomen.

Woningvoorraad in wijken

Tussen de wijken onderling bestaan grote verschillen, zowel wat betreft de woningen als de bewoners. Het grootste aandeel sociale huurwoningen is te vinden in Overvecht (61%). De wijk met het grootste aandeel koopwoningen is Vleuten-De Meern (72%). De Binnenstad is de wijk met het grootste aandeel particuliere huur (39%).

De verdeling in segmenten hangt samen met het gemiddelde inkomen van personen en huishoudens in de wijken. Deze is het laagst in Overvecht en het hoogst in Leidsche Rijn. In Overvecht wonen ook de meeste huishoudens met een inkomen op of onder het sociaal minimum. Omdat zij aangewezen zijn op de

goedkoopste woningen komen kwetsbare groepen vooral in Overvecht terecht, maar nauwelijks in de Binnenstad of Oost. De sociaaleconomische weerbaarheid en veerkracht van Overvecht en de subwijken en buurten met eenzelfde patroon is lager⁸. Ook op andere terreinen zijn verschillen zichtbaar, bijvoorbeeld als het gaat om gezondheid, algemeen buurtoordeel, onveiligheidsgevoelens en perceptie van de woonomgeving.

Verschillen tussen wijken

RIGO heeft in opdracht van Aedes onderzoek gedaan naar de instroom van kwetsbare groepen en de ontwikkeling van de leefbaarheid in het corporatiebezit. In het rapport [Veerkracht in het corporatiebezit](#) signaleren zij dat het aantal woningen in het bezit van corporaties sinds eind jaren negentig is afgenomen en dat in die kleinere voorraad de instroom van middeninkomens en hogere inkomens sterk is afgenomen. De huurders die wel in de sociale sector instromen hebben niet alleen overwegend een laag inkomen, zij zijn ook vaker laagopgeleid en hebben vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking. Deze groep is in toenemende mate kwetsbaar. Tegelijkertijd met de toename van kwetsbare groepen, neemt ook de overlast van burens (en buurtgenoten) toe in het corporatiebezit. Ook problemen met schulden, verslaving en agressief gedrag komen vaker voor, terwijl de sociale cohesie afneemt.

Leefbaarheid onder druk

De leefbaarheid (op basis van de Leefbaarometer) heeft zich in de corporatiebuurten (buurten waar meer dan twee derde van de woningen in het bezit is van corporaties) lang gunstig ontwikkeld – zelfs gunstiger dan gemiddeld in Nederland. Sinds 2012 is hierin een kentering opgetreden en gaat de leefbaarheid er achteruit. De negatieve ontwikkelingen doen zich daarbij in sterkere mate voor in de buurten waar de leefbaarheid al minder goed is. In deze gebieden lijkt een negatieve spiraal te ontstaan en neemt de omvang en de complexiteit van de problemen verdere toe.



Figuur 5 Leefbaarheid 2014 (bron: Leefbarometer)

⁸ Zie rapportage "Veerkracht in corporatiebezit", Rigo, oktober 2018



Figuur 6 Leefbaarheid 2016 (bron: Leefbarometer)



Om leefbaarheid in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van 100 indicatoren, onderverdeeld in 5 dimensies. Deze 100 indicatoren zijn in de Leefbaarometer opgenomen omdat uit uitvoerig statistisch onderzoek gebleken is dat met deze indicatoren het oordeel over leefbaarheid het beste ingeschat kan worden. Dat wil dus zeggen dat de Leefbaarometer op basis van 100 (voornamelijk) objectieve indicatoren (kenmerken van de woonomgeving) een inschatting geeft van de leefbaarheidssituatie en -ontwikkeling.

Knelpunten

Naast de (autonome) groei van het inwonersaantal leiden ook andere factoren tot disbalans in vraag en aanbod op de Utrechtse woningmarkt.

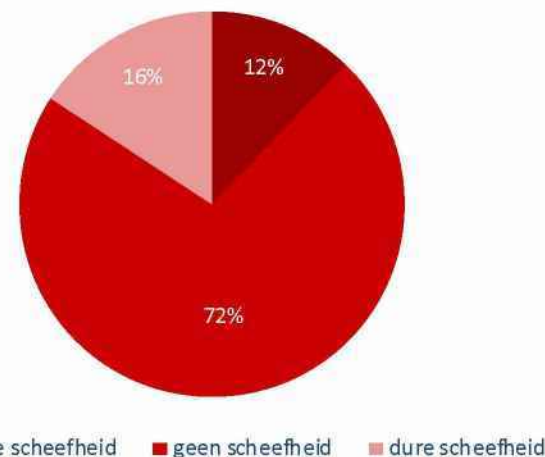
Druk op de sociale huursector

Niet alleen mensen met een laag inkomen hebben behoefte aan een sociale huurwoning. Door de veranderingen in de zorg gaan steeds meer mensen die nu in instellingen verblijven zelfstandig wonen. Daarnaast zoeken andere bijzondere

doelgroepen, zoals statushouders en mensen met een medische indicatie, een woning in het goedkoopste segment. Dit resulteert in een toenemende vraag naar woningen in het goedkoopste deel van de sociale voorraad. Van de 2.500 sociale huurwoningen die in 2018 vrij kwamen gingen er ruim 800 met voorrang naar deze groepen. Dat betrof voor ca. 70% woningen onder de [aftoppingsgrenzen](#).

Stagnatie doorstroming

Vooral tussen de sociale en vrije sector op de woningmarkt stagneert de doorstroming. Net afgestudeerden starten doorgaans in de sociale huursector, omdat ze nog een laag inkomen hebben. Als hun inkomen vervolgens stijgt, zouden zij door kunnen stromen naar een woning in het middensegment. Dit geldt ook voor reguliere sociale huurders waarvan het inkomen een ontwikkeling doormaakt. Een gebrek aan passend aanbod zorgt er echter voor dat de doorstroming naar de vrije sector stagneert. Prijsstijgingen in de vrije sector versterken deze stagnatie, omdat de financiële stap tussen beide segmenten hierdoor steeds groter wordt. Hierdoor wordt de druk op de sociale huursector verder verhoogd. Voor reguliere woningzoekenden met een laag- of middeninkomen neemt de slaagkans steeds verder af, wat binnen het sociale segment juist weer scheefheid in de hand werkt. De stagnatie van de doorstroming van de sociale sector naar de vrije sector is niet alleen een prijskwestie, maar ook van kwalitatief passend woningaanbod. Er komen meer sociale huurwoningen vrij als het aandeel doorstromers hoger is.



Figuur 7 omvang scheefheid in Utrecht (in 2018). Bron: WoON-2018.

Toegangsbarrières bemoeilijken doorstroming

Er bestaat een 'grens' tussen de sociale huur en vrije sector en ook tussen particuliere huur en koop. In een goed functionerende vrije sector bepalen vraag en aanbod de prijs van een woning. In de sociale sector bepalen wet en regelgeving huurprijs en wie toegang krijgt tot de woningen (toewijzing). Het systeem van toewijzing werkt echter niet bevorderend voor de doorstroming. Het inkomen wordt alleen bij aanvang van de huurperiode getoetst en de huur beweegt niet mee met inkomensschommelingen; we maken een foto in plaats van een film. De sterke segmentering van de woningvoorraad in combinatie met inkomenseisen bemoeilijkt doorstroming van uit een woning in het ene segment naar een woning in het andere.

Concurrentie op de koopmarkt: gebrek aan goedkope- en betaalbare koopwoningen

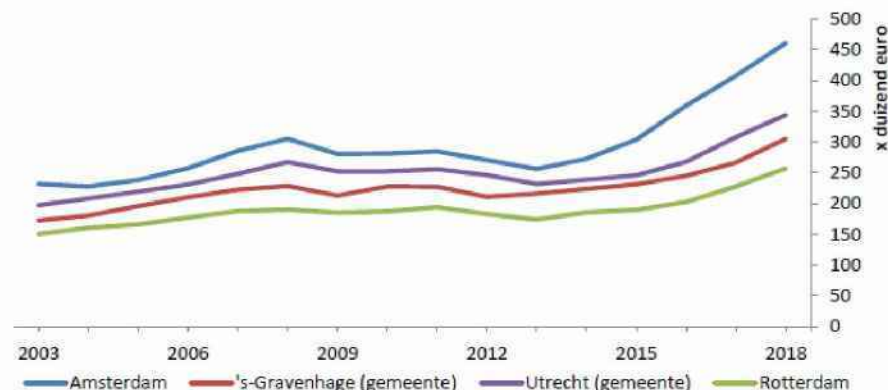
Op basis van de WOZ-waarden uit 2016 was een redelijk aandeel van de Utrechtse woningvoorraad betaalbaar. Door de grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren is dit aandeel echter sterk afgenomen. Het middensegment verdwijnt hiermee steeds verder uit het bestaande aanbod en de nieuwbouw houdt deze afname niet bij. Dit staat haaks op het feit dat een grote groep huishoudens juist op deze woningen is aangewezen; niet alleen de middeninkomens, maar ook mensen met een lager inkomen zonder de benodigde jaren wachttijd voor een sociale huurwoning. Dit zijn doorgaans starters en mensen van buiten de regio of van buiten Nederland.

De huizenprijzen zijn niet alleen hoog, maar ze stijgen gemiddeld sneller dan de inkomens. Woningen verschuiven in segment. In de praktijk betekent dit dat voor eenzelfde woning een steeds hoger inkomen nodig is. Het gevolg is dat hogere inkomens daardoor de lagere inkomens wegconcurreren. Doorstromers in de koopmarkt kunnen bovendien een steeds grotere overwaarde meenemen. Voor starters ontbreekt die mogelijkheid of men moet over eigen geld beschikken. Het gat dat is ontstaan moet worden opgevuld door middenhuur. De productie van middenhuurwoningen is in Utrecht de afgelopen jaren sterk toegenomen. In dit segment staan prijs en kwaliteit echter op gespannen voet met elkaar, waardoor zonder sturing niet de juiste kwaliteit woning wordt gebouwd (vooral kleine woningen). Het Actieplan middenhuur voorziet in deze sturing, we trekken de lijn van het Actieplan door.

Prijsontwikkeling van koopwoningen

Doordat de rentestand op dit moment 'historisch' laag is nemen de maandlasten af, waardoor een koper met zijn inkomen een steeds duurder woning kan kopen. Samen met de toenemende vraag heeft dit ertoe geleid dat de kooprijzen onevenredig zijn gestegen. Tussen 2013 (het laagste prijsniveau ten tijde van de crisis) en 2018 is de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen in Utrecht met 48% toegenomen. Landelijk (35%) en provinciaal (40%) is dezelfde trend zichtbaar.

Als we de prijsontwikkeling in de G4-steden naast elkaar zetten, is te zien dat alleen in Amsterdam de gemiddelde verkoopprijs harder stijgt dan in Utrecht (zie figuur 3).



Figuur 8: ontwikkeling gemiddelde transactieprijs G4-steden (Bron: CBS).

Deze prijsontwikkeling zorgt ervoor dat woningen die eerder voor een bepaalde inkomensgroep nog bereikbaar waren, dat nu niet meer zijn. Bij een verhuisswens moeten huishoudens in op hun woonwensen (wat stagnering in de hand werkt). Dit vertaalt zich ook in het aantal kooptransacties, dat in 2017 en 2018 gedaald is. De daling van transacties is in Utrecht eerder begonnen en verhoudingsgewijs iets groter dan in de provincie en de rest van Nederland.

De financieringsmogelijkheden van kopers

Voor middeninkomens is de toegang tot het koopaanbod afgenomen door aangescherpte financieringseisen. Dat komt doordat de prijs van koopwoningen niet alleen wordt bepaald door vraag en aanbod. Het Rijk bepaalt via financieringsregels hoeveel een huishouden maximaal mag lenen, zowel ten opzichte van het inkomen (*loan-to-income*) als ten opzichte van de waarde van de woning (*loan-to-value*). Daarnaast bepaalt het Rijk welk gedeelte van de hypotheek een huishouden verplicht moet aflossen. Ook bepaalt het Rijk de hoogte van het belastingvoordeel op hypotheekrente (hypotheekrenteaftrek). Verder is de economische conjunctuur, het consumentenvertrouwen en de rentestand sterk van invloed op de koopwoningmarkt.

Moeilijke marktomstandigheden voor een hoge bouwproductie

Hoewel in Utrecht meer woningen worden gebouwd dan ooit is het in de huidige markt moeilijk om de bouwopgave nog verder te versnellen. De huidige hoogconjunctuur leidt tot oplopende grondprijzen en stijgende bouwkosten, door schaarste aan materieel en personeel. Daardoor ontstaat een verschil tussen geraamde kosten in de planfase en de werkelijke kosten in de uitvoering. De noodzakelijke versnelling zal langs een andere weg plaats moeten vinden.

Beleggersmarkt groeit

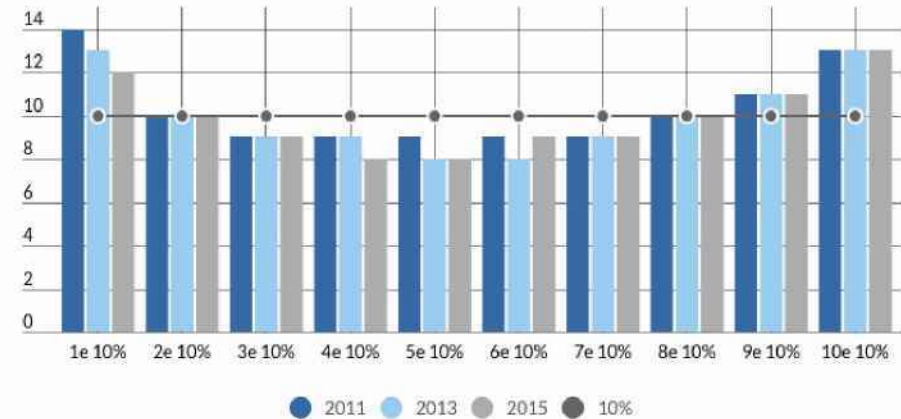
De lage rente heeft nog een ander effect. Voor beleggers (waaronder ook steeds meer particulieren) is investeren in vastgoed een aantrekkelijke mogelijkheid om rendement te verkrijgen op hun financiële vermogens. Doordat andere beleggingsmogelijkheden minder rendabel zijn geworden, is investeren in vastgoed aantrekkelijk. Een voordeel is dat daardoor de particuliere huurmarkt is gegroeid en hiermee een gat opvult voor de middengroepen en huurders aan de bovenkant van de sociale sector. Woningen van particuliere verhuurders komen echter niet altijd bij doelgroepen terecht die echt op dit segment zijn aangewezen; een huurder met een hoger inkomen heeft een lager betalingsrisico.

Een ander effect van de lage rente – dat zowel voor- als nadelen kan hebben – is dat woningen worden opgekocht voor kamerverhuur en splitsing in appartementen. Gezien de grote studentenbevolking en de vraag naar tijdelijk gebruik is dit een lucratieve investering. Hoewel dit studenten meer mogelijkheden geeft op de woningmarkt, heeft dit nadelige gevolgen voor potentiële kopers; zij moeten zien op te bieden tegen investeerders. De prijzen van grond en vastgoed nemen ook hierdoor sterk toe.

Stijgende woonquoten, ondervertegenwoordiging middeninkomens

Door prijsstijgingen en gebrek aan alternatieven stijgen de gemiddelde woonquoten van huishoudens, zowel in de huur- als in de koopsector. Vooral jonge huishoudens en lage inkomens merken dit.

Een ander effect van prijsstijgingen en het gebrek aan alternatieven is een scheve verdeling van huishoudens over de inkomensklassen in Utrecht. Lage inkomens (zij kunnen niet weg) en hoge inkomens (zij kunnen het betalen) zijn hierin méér en de middeninkomens minder vertegenwoordigd (cijfers exclusief studenten).



Figuur 9: verdeling van particuliere huishoudens (exclusief studenten) in Utrecht in 10% groepen van de landelijke inkomensverdeling (in procenten) (bron: CBS)

Conclusie

- De Utrechtse woningmarkt is overspannen, en vertoont fricties die die spanning nog verder laten toenemen. De sociale huur en het onderste deel van de vrije sector (=middencategorie) staan extra onder druk;
- Dit manifesteert zich in – het gebrek aan – keuzemogelijkheden voor de diverse inkomensgroepen, die te zien is in onderstaande keuze-index. Voor alle inkomens is de keuze beperkt (een indicatie onder 5 duidt op spanning), maar de laagste inkomens hebben verreweg het minste kiezen, gevolgd door de middeninkomens. Zie figuur 6.

	Aanbod ↓	Tot HT- grens	Tot EU- grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag→		2.730	2.660	850	970	970	1.090	910	1.090
Sociale huur < aft-grens	1.250								
Sociale huur > aft-grens	1.050								
Part. Huur*	1.590		Veel concurrentie						
Goedk. koop < € 185.000	630		Veel concurrentie						
Middenkoop < € 300.000	1.970								
Dure koop < € 400.000	1.020								
Z. dure koop > € 400.000	1.130								
Totale potentiële keuze	1.250	3.890	2.950	2.600	4.190	4.510	3.710	4.110	
Totale potentiële vraag	2.730	2.660	850	970	970	1.090	910	1.090	
Keuze-index aanbod/vraag		0,5	1,5	3,5	2,7	4,3	4,1	4,1	3,8

* Particuliere huur is niet voor alle inkomensklassen in gelijke mate bereikbaar. Bij de doorrekening naar potentiële keuze is rekening gehouden met het prijsniveau van particuliere huur.

Figuur 10 Keuze-index verhouding aanbod en vraag op basis van inkomen excl. studenten (bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018)

- Door de combinatie van strengere regels en het huidige prijsniveau is er in Utrecht minder aanbod beschikbaar voor middeninkomens wat leidt tot een ondervertegenwoordiging van deze groep. Zie figuur 5;
- Deze spanningen hebben effect op de spreiding over de wijken, waarbij in bepaalde wijken een concentratie ontstaat van huishoudens in een kwetsbare positie;
- Daarbovenop komt nog een kwalitatieve spanning (type woning, woonomgeving). Het herstel van de balans vraagt inzet op alle segmenten en op de mechanismen in de markt.
- Tot slot: Bijbouwen leidt niet automatisch tot een duurzame en evenwichtige verdeling van segmenten. Een segment als goedkope koop is in de Utrechtse markt slechts op een beperkt aantal locaties een optie, omdat de markt de prijzen bij voorbaat omhoog zal sturen en prijsregulering in de praktijk moeilijk uitvoerbaar is gebleken in relatie tot een woning van reële omvang (woningen worden klein). Het alternatief hiervoor is middenhuur, zie tabel [segmenten](#) in de bijlage. Deze categorie heeft, vanwege zijn draaischijffunctie, bovendien een groter effect op de woningverdeling. Bijvoorbeeld omdat hiermee ook doorstroming uit de sociale huur kan ontstaan.

II Voorwaarden Sociaal en Middenhuur

Voorwaarden sociaal (Kernvoorraad en Secundair)

Algemeen:	
<ul style="list-style-type: none"> In Utrecht is een sociale huurwoning een zelfstandige (studenten)woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (bron: coalitieakkoord). 	
<ul style="list-style-type: none"> Voor de Utrechtse corporaties geldt in 2018 dat zij in hun totale jaarlijks woningaanbod een verdeling realiseren van 58% tot de 1^e aftoppingsgrens, 12% tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens en 30% tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. 	
<ul style="list-style-type: none"> Voor de kernvoorraad ligt het primaat bij de toegelaten instellingen (corporaties). Voor de exploitatie van woningen in de kernvoorraad stellen we specifieke voorwaarden. Deze zorgen voor een langdurige beschikbaarheid. Met corporaties maken we in dit kader meerjarige (en daarop gebaseerde jaarlijkse) prestatieafspraken. 	
<ul style="list-style-type: none"> Voor nieuwbouw sociaal boven de aftoppingsgrens gelden minder stringente voorwaarden dan voor woningen uit de kernvoorraad. Uitgangspunt is een vergelijkbaar speelveld tussen markt en corporaties. 	
<ul style="list-style-type: none"> De verdeling over het nieuwbouwprogramma volgt uit afspraken met corporaties en marktpartijen (Stadsakkoord) en wordt periodiek bepaald, waarbij we borgen dat in 2040 minstens 70 procent van de sociale voorraad tot de kernvoorraad behoort. 	

Voorwaarden kernvoorraad	Voorwaarden secundair sociaal
<ul style="list-style-type: none"> Behoud huurcategorie tijdens bewoning en na mutatie: huurprijzen blijven tijdens bewoning en na mutatie in dezelfde huurcategorieën (onder de relevante aftoppingsgrens; m.u.v. eventuele inkomensafhankelijke huurverhogingen) als bij eerste verhuur. 	<ul style="list-style-type: none"> Minimale exploitatieduur: 20 jaar. Deze termijn zorgt voor een langdurige beschikbaarheid van huurwoningen in dit segment. Ondanks dat moeten er steeds weer nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd worden om de voorraad aan te vullen en te vernieuwen.
<ul style="list-style-type: none"> Financieel toegankelijk voor de primaire doelgroep: de huurprijzen van de sociale huur moet onder de aftoppingsgrenzen gerealiseerd worden en ook bij mutatie onder die grenzen worden aangeboden. Ditsluitaan op de passendheidseisen uit de Huisvestingsverordening: de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens) heeft feitelijk alleen toegang tot woningen tot de aftoppingsgrenzen. Tot deze primaire doelgroep behoren veel bijzondere doelgroepen. Verhuurder biedt woningen ook aan deze doelgroepen aan. 	<ul style="list-style-type: none"> Financieel toegankelijk voor de secundaire doelgroep: De inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan de inkomensgrens uit de Huisvestingsverordening.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tenders waarin we sociale huurwoningen opnemen: om voldoende woningen beschikbaar te krijgen voor de primaire doelgroep nemen we bij tenders in de uitraag het gewenste programma op. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tenders waarin we sociale huurwoningen opnemen: om voldoende woningen beschikbaar te krijgen voor de primaire doelgroep nemen we bij tenders in de uitraag het gewenste programma op.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prijsdifferentiatie programma: we willen dat er woningen worden gerealiseerd in de sociale huur die de doelgroep kan betalen. Naar analogie van de landelijke wetgeving voor corporaties ten aanzien van betaalbaarheid en passend toewijzen maken we afspraken over prijsdifferentiatie. Op projectniveau wordt aan de hand van de doelgroep bepaald, welke aanvangshuurprijzen passend zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prijsdifferentiatie programma: we willen dat er woningen worden gerealiseerd in de sociale huur die de doelgroep kan betalen. Naar analogie van de landelijke wetgeving voor corporaties ten aanzien van betaalbaarheid en passend toewijzen maken we met private verhuurders afspraken over prijsdifferentiatie. Op projectniveau wordt aan de hand van de doelgroep bepaald, welke aanvangshuurprijzen passend zijn.
Doelgroepen en huurprijzen:	Doelgroepen en huurprijzen:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij elke doelgroep past een andere woning met een andere prijs en oppervlakte. We willen bijvoorbeeld dat woningen die voor studenten in de markt worden gezet ook daadwerkelijk door studenten kunnen worden gehuurd. Zelfstandige studentenwoningen hebben daarom een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. We willen dat de oppervlakte van de woning aansluit bij de behoefte van de doelgroep (vierkante meters passend bij beoogde huishoudsamenstelling). Voor één- en tweepersoonshuishoudens geldt daarom een passende minimale oppervlakte. Voor het bepalen van de oppervlakte van woningen voor huishoudens met drie of meer personen sluiten we aan bij de bezettingsnormen zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In dit segment wordt de maximale huurprijs gekoppeld aan het gebruikersoppervlak (GBO) van: <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimaal 40 m2 bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', ▪ minimaal 50 m2 bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens voor de overige wijken.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Woningtoewijzing: Voor alle sociale huurwoningen gelden de toewijzingsregels uit de Huisvestingsverordening. De toewijzing van woningen vindt plaats via WoningNet, volgens de juiste volgordecriteria (zoals urgentie en inschrijfduur). Maximaal 10% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan middeninkomens. We maken afspraken over het aandeel van de woningen dat via bemiddeling wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aanbieden van woningen: Voor sociale huurwoningen (boven de aftoppingsgrenzen) gelden de voorrangsregels uit de Huisvestingsverordening. Het aanbieden van woningen vindt plaats via WoningNet (of een andere gezamenlijke portal).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gematigde huurstijging: huurverhogingen worden toegepast volgens jaarlijkse wettelijke richtlijnen voor sociale huur. Huurprijzen blijven gedurende de gehele exploitatieduur in dezelfde huurcategorie (onder de aftoppingsgrens of liberalisatiegrens). Dit geldt niet bij inkomensafhankelijke huurverhogingen, waarbij de huurprijs ook hoger mag zijn dan de liberalisatiegrens. Bij mutatie moet de huurprijs echter weer terug naar aanvangshuurcategorie. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gematigde huurstijging: Huurverhogingen worden toegepast volgens jaarlijkse wettelijke richtlijnen voor sociale huur. Huurprijzen blijven tijdens bewoning en na mutatie in dezelfde huurcategorieën (boven de relevante aftoppingsgrens, onder liberalisatiegrens; met uitzondering van eventuele inkomensafhankelijke huurverhogingen) als bij eerste verhuur.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sociaal beheer en goed verhuurderschap: afspraken met betrekking tot sociaal beheers spelen een grote rol bij het in stand houden of verbeteren van de leefbaarheid (Rigo rapport Veerkracht in corporatiebezit, 2018). Met corporaties maken we afspraken ten aanzien van tweedekans beleid, het voorkomen van huurschulden en huis uitzettingen en de samenwerking met instanties bij woonproblematiek. Bij woningrenovatie is het Algemeen Sociaal Plan van toepassing. We onderzoeken via het Stadsakkoord Wonen of we met marktpartijen die in Utrecht willen bouwen en verhuren vergelijkbare afspraken kunnen maken. In tendervoorwaarden geven we aan wat we verstaan onder goed verhuurderschap. 	
--	--

Middenhuur

Voorwaarden middenhuur	
Voor middenhuurwoningen hanteren we (conform het Actieplan middenhuur) de volgende voorwaarden:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als bovengrens van het middenhuursegment hanteren we een kale huur van maximaal €966,15 (<u>prijspeil 1-1-2019</u>), jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode' op basis van de reeks 2015 = 100. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan inflatie volgens de jaar-op-jaarmethode van 'CPI-alle huishoudens' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan een gebruikersoppervlak (GBO), van minimaal 50 m² bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 80 m² GBO bij een kale huur van 950 euro per maand (prijspeil 2018). 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', is een gebruikersoppervlak (GBO) vastgesteld van minimaal 40 m² bij een kale huur vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 60 m² GBO bij een kale huur van €966,15 per maand (<u>prijspeil 1-1-2019</u>). 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ De inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 48x de maandhuur. 	
Toelichting: Voor het aanbieden van woningen gelden de bepalingen van de (regionale) huisvestingsverordening. (betreft uitwerking Actieplan Middenhuur)	

Overige regels (voor sociale huur en middenhuur)

Hardheid bij toepassingen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Burgemeester en wethouders kunnen omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de voorwaarden in deze bijlage. Burgemeester en wethouder rapporteren hier jaarlijks over via het MPR.



III Tabel segmenten

Categorie			€/maand - WOZ	Indicatie maandelijks hypotheekbedrag	Bruto Jaarinkomen
Sociale huur (ijkpunt 35% in 2040)	Kwaliteitskortingsgrens	Kernvoorraad (≥70% in 2040)	≤ €424,34	-	-
	Lage aftoppingsgrens		≤ €607,46	-	< €22.675
	Hoge aftoppingsgrens		≤ €651,30	-	< €30.825
	Secondair sociaal	Mixed zone	≤ €720,42	-	< €38.035***
Middenhuur	€720,43 - €966,15*		-	> €34.580 tot > €46.375****	
Goedkope koop	< €220.000		≈ €750 (€660 netto)	≈ €45.000	
Betaalbare koop	< €307.400**		≈ €1050 (€960 netto)	≈ €60.000	
Vrije sector koop 1			€307.400 - €395.000		> €60.000
Vrije sector koop 2			> €395.000		
Dure huur			> €966,15		> €46.375

* Peildatum: 01-01-2019.

** NHG-grens.

*** corporaties mogen 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €42.436. Daarnaast mogen corporaties in Utrecht maximaal 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €48.655.

**** Eénpersoonshuishouden met een bruto jaarinkomen tot €55.000 en meerpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot €65.000 krijgen voorrang bij middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 worden opgeleverd.

IV Samenstelling woningvoorraad (2018)

In het coalitieakkoord hebben we als doel gesteld om het inzicht in ons woningaanbod te verbeteren. Hierin zijn de nodige stappen gezet, maar het beeld is nog niet volledig. Zo is het inzicht in het aandeel woningen in de middencategorie (huur en koop) en het aandeel studentenwoningen nog onvoldoende.

Op basis van registratiedata vanuit het Kadaster en het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) komen we tot onderstaande samenstelling van de woningvoorraad. De categorie 'sociale huurwoningen (in corporatiebezit)' betreft alle zelfstandige (studenten)woningen in eigendom van woningcorporaties met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€710,68 in 2018). Aanvullend hierop is het aandeel particuliere sociale huurwoningen naar schatting (enquêtedata uit WoON-2018) 3 tot 7% van de totale voorraad. Meer cijfers uit het WoON-2018 en andere (actuele) cijfers over wonen in Utrecht zijn te vinden in onze [Monitor Wonen](#).

Woningvoorraad Utrecht		Percentage		
Wijken	Koop	Sociale huurwoningen (in corporatiebezit)	Huur overig	Onbekend
West	52%	21%	11%	16%
Noordwest	41%	34%	13%	11%
Overvecht	22%	61%	14%	3%
Noordoost	60%	13%	20%	8%
Oost	46%	18%	27%	9%
Binnenstad	38%	15%	39%	7%
Zuid	46%	36%	14%	4%
Zuidwest	36%	38%	11%	15%
Leidsche Rijn	56%	23%	14%	6%
Vleuten-De Meern	72%	17%	10%	1%
Utrecht totaal	47%	29%	16%	8%
(Bron: Kadaster, STUW. Peildatum 01-01-2018).				

V Begrippenlijst Woonvisie

Definitie	Uitleg
(Collectief) particulier opdrachtgeverschap ((C)PO)	bouwvorm waarin de bewoner(s) wezenlijke invloed hebben om naar eigen inzicht en wensen zelf, in een groep, of als opdrachtgever een woning (af) te bouwen/ een deel van een object te transformeren naar zijn/ hun woning.
Aftoppingsgrens	de aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag verlaagd. Er worden twee aftoppingsgrenzen gehanteerd, één voor een- of tweepersoonshuishoudens (€607,46) en een voor drie- of meerpersoonshuishoudens (€651,03). (pp 2019)
Beschikbaarheid	het kunnen beschikken over een woning.
CPI	Consumentenprijsindex. Maatstaf voor inflatie.
DAEB en niet-DAEB	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 huurprijs boven de liberalisatiegrens, dan wordt deze woning als een niet-DAEB-woning aangemerkt. Niet-DAEB geldt ook voor zorgvastgoed dat niet meer aan de gebruiks criteria voldoet.
Development Network Utrecht	Samen met een selectie van partijen die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling van de stad is de gemeente Utrecht in 2016 het Development Network Utrecht (DNU) gestart. Met het DNU willen we via kennisontwikkeling en -uitwisseling komen tot kansrijke producten, procesverbeteringen en nieuwe samenwerkingsvormen die bijdragen aan de gezamenlijke ambities uit de RSU.
Dure huurwoning	huurwoning vanaf €966,15 huur voor hogere inkomensgroepen.

Definitie	Uitleg
Dure koopwoning	koopwoning vanaf €307.400 WOZ-waarde voor hoge inkomensgroepen.
Expat	iemand die tijdelijk in een land werkt met een andere cultuur dan waar hij of zij in is opgegroeid. Het zijn meestal hoogopgeleide mensen. Het verblijf in het buitenland kan permanent zijn, maar is over het algemeen tijdelijk. Ze worden vaak door hun werk naar het buitenland gezonden.
Extramuralisering	het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Van onzelfstandig naar zelfstandig wonen voor zorgvragers.
Flexibilisering van de arbeidsmarkt	toename van aantal werknemers die niet passen binnen de traditionele werkvorm. Denk aan tijdelijke contracten, arbeidstijden die afwijken van 9-17u en thuiswerken.
Flexibilisering van huursector	verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur voor de verhuurder.
Friends-contracten	Deze contracten maken het mogelijk om met twee of meer personen zonder relationele band een woning te huren, waarbij in ieder geval de keuken wordt gedeeld.
Geclusterde woonvormen	een woonvorm waarbij de woning deel maakt uit een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
Geliberaliseerde huur	vrije huursector. Huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens .
Gemengde wijk	verschillende inkomensgroepen of huishoudentypen kunnen in dezelfde wijk wonen en samenleven.
Goedkope koopwoning	koopwoning met een WOZ-waarde tot maximaal €220.000
Goedkope sociale huur	voor een- en tweepersoonshuishoudens is goedkope sociale huur tot €607,46 en voor

Definitie	Uitleg
	meerpersoonshuishoudens tot €651,03. Deze categorie is voor lage inkomens, d.w.z. onder € 22.700 (eenpersoonshuishoudens) en €30.825 (twee en meerpersoonshuishoudens), bruto inkomen per jaar. (prijspeil 2019)
Huursombenadering	kern is dat er een plafond gezet wordt op de stijging van de huursom, waarbinnen gevarieerd kan worden met de individuele huurverhogingen. Hierdoor is het mogelijk om een relatief goedkope woning een grotere huurverhoging te geven dan een woning met een huur die tegen de streefhuur aanligt. Hierdoor wordt een betere relatie gelegd tussen de prijs en de kwaliteit van de woning. In ieder geval met wat op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) gevraagd mag worden.
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 2019 is deze grens €424,44 voor huurders jonger dan 23 jaar en €720,42 voor huurders ouder dan 23 jaar.
Jongerencontract	sinds 1 juli 2016 mogen woningcorporaties met jongeren tussen 18-28 jaar tijdelijke huurcontracten sluiten voor de duur van vijf jaar. De woonruimte moet specifiek voor jongeren bedoeld zijn.
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 'basis huur'. Het bedrag tussen de basis huur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Van het bedrag dat tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens ligt, krijg je 65% vergoed. De grens wordt ieder jaar door het Rijk vastgesteld (€424,44 prijspeil 2019).
Liberalisatiegrens	woningen met huurprijzen boven deze grens bevinden zich op de vrije markten zijn geen sociale huurwoningen meer. De liberalisatiegrens is gelijk aan de huurtoeslaggrens. In 2019 is deze grens gesteld op €720,42.
Middenhuur	huurwoning van €720,42 tot €966,15 (prijspeil 2019).

Definitie	Uitleg
Netto groei	bruto groei van woningen na aftrek van woningonttrekkingen.
Nultreden woning / woonbaar	Een woning is woonbaar (en wordt aangemerkt als nultreden woning) wanneer een bewoner (in een rolstoel, slecht ter been) zonder specifieke voorzieningen van alle voorkomende functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen. Het betreft de volgende functies: toegang tot het woongebouw, verkeersruimten, lift, sanitaire voorzieningen, woon- en eetkamer, slaapkamer en buitenruimte
Passend toewijzen	verplichting voor corporaties om huishoudens met recht op huurtoeslag passend te huisvesten.
Plan capaciteit	aantal nog te bouwen woningen in (bestaande en toekomstige) bouwplannen (en gebiedsontwikkelingen). Betreft zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins, hard of zacht.
Primaire doelgroep	huishoudens met een bruto-inkomen van €22.700 voor alleenstaanden en €30.825 voor meerpersoonshuishoudens. Deze groep komt in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens van €607,03 voor een- of tweepersoonshuishoudens, en €651,03 voor huishoudens vanaf drie personen. Zij hebben ook recht op de huurtoeslag.
Rekenhuur	kale huur vermeerderd met servicekosten. Woningen kunnen vanwege hun kale huur nog in de sociale sector vallen, maar door de servicekosten toch te duur zijn om toeslag te kunnen krijgen. De kale huur bepaalt of een woning sociale huur is, de rekenhuur bepaalt of er toeslag mogelijk is.
Scheefheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dure scheefheid: huurders met een laag inkomen betalen een huur die eigenlijk te hoog is voor hun inkomen. ▪ Goedkope scheefheid: huurders met een hoog inkomen betalen een huur die eigenlijk te laag is voor hun inkomen. ▪ Kwalitatieve scheefheid: huurders die qua huishoudsamenstelling in een te grote of juist te kleine woning wonen.
Scheefwonen	als het huishouden niet (meer) bij een woning past.
Secundaire doelgroep	huishoudens met een inkomen tot €38.035. Deze groep komt in aanmerking voor een woning met een

Definitie	Uitleg
	huurprijs tot de liberalisatiegrens van €720,42. (pp 2019)
Slaagkansen	het percentage actiefwoningzoekende dat jaarlijks een woning krijgt toegewezen.
Sociale huur	categorie huurwoningen waarbij de maximale huurprijs €720,42 bedraagt (liberalisatiegrens pp 2019). Deze categorie is voor bewoners met een laag inkomen tot €38.035 (pp 2019). Voor woningen in de sociale sector wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging vastgesteld door het Rijk.
Twee huren beleid	Tweehurenbeleid is het beleid van woningcorporaties om voor sociale huurwoningen twee huren te hanteren: een (hogere) huur voor het geval dat de woning wordt verhuurd aan een huishouden met een hoger inkomen. En een (verlaagde) huur voor mensen met een huurtoeslaginkomen.
Verhuisketen	dit start doordat er een woning komt door nieuwbouw of doordat een huishouden wordt opgeheven. Een kan ook starten doordat een huishouden naar een andere gemeente verhuist en een woning achterlaat. Een keten van verhuizingen ontstaat als de nieuwe bewoners ook weer een woning leeg achterlaten. Ook deze woning wordt weer betrokken door een ander huishouden. De keten stopt als het zich vestigende huishouden zelf geen woning achterlaat.
Verhuurdersheffing	een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Met gereguleerd worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de liberalisatiegrens.
Vraaggericht bouwprogramma	Bouwprogramma waarbij er van uitgegaan wordt dat iedere vraag naar een woning op termijn wordt ingevuld. De locaties die hiervoor nodig zijn worden bepaald in de RSU
Woning	Voor bewoning bestemde ruimte(n) zoals bedoeld in de Woningwet
Woningwaarderingstelsel (WWS)	systeem dat wordt gebruikt om een redelijke huurprijs vast te stellen voor een woning.
Woonlasten	alle kosten die het wonen met zich meebrengt, inclusief stookkosten, de kosten voor nutsvoorzieningen,

Definitie	Uitleg
	eventuele servicekosten, reserveringen voor onderhoud, onroerende zaakbelasting en verzekeringen.
Woonmilieu	het totaal van woning en woonomgeving
Woonquote	het deel van het inkomen dat aan huur of hypotheek wordt betaald.