Gemeente Utrecht

MEMO

Datum	2 november 2026
Behandeld door	Toon van Nuland
E-mailadres	t.van.nuland@utrecht.nl
Zaaknummer	34348478
Onderwerp	Bereikbaarheid van geplande woningen voor specifieke doelgroepen bouwplan D4/E4 Leidsche Rijn Centrum
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel ‘Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) bouwplan D4/E4 Leidsche Rijn Centrum’ in de Commissie Ruimte van 8 oktober 2026 is een vraag gesteld over de bereikbaarheid van de geplande woningen voor specifieke doelgroepen. Er is toegezegd u hierover voorafgaand aan de raadsbehandeling nader te informeren.

Toewijzing woningen
Voor bouwplan D4/E4 zijn in het verleden (2008) contractuele afspraken gemaakt die de ontwikkelaar ruimte bieden om de in totaal 377 appartementen binnen de koop- en huursector naar eigen inzicht te realiseren en te vermarkten. Het definitieve woningbouwprogramma wordt door de ontwikkelaar vastgesteld op basis van marktvraag en financiële haalbaarheid.
In het kader van de huidige procedure is met de ontwikkelaar gesproken over mogelijkheden om beter aan te sluiten bij de actuele woningvraag. Dit heeft geleid tot een aanvullende (vrijwillige) afspraak met Vesteda waarin zij hebben aangegeven bereid te zijn bij de eerste verhuur 20% van hun woningen te reserveren voor verhuur aan vitale beroepsgroepen (keyworkers) of woningdelers (friends-concept).
Op basis van het huidige bouwplan gaat het om circa 38 appartementen. In lijn met de contractuele afspraken uit 2008 vindt de verhuur plaats conform de voorwaarden die Vesteda hiervoor hanteert. De gemeente heeft op basis van de privaatrechtelijke afspraken geen mogelijkheid om hier nadere eisen aan te verbinden.

Onderstaand de voorwaarden die Vesteda hanteert:

Voorwaarden voor vitale beroepsgroepen

Voorrang geldt voor personen die:

- *beschikken over een vast contract of een jaarcontract voor minimaal 28 uur per week;*
- *werkzaam zijn in een erkend sleutelberoep.*

Onder erkende sleutelberoepen vallen onder meer:

- *zorgprofessionals, zoals verpleegkundigen, verzorgenden IG, gezinscoaches, begeleiders in de gehandicaptenzorg, doktersassistenten, apothekersassistenten, operatieassistenten, praktijkondersteuners en anesthesiemedewerkers;*
- *bevoegde leraren en docenten in het primair, speciaal en voortgezet onderwijs;*
- *politieagenten in een uitvoerende functie.*

Daarnaast moeten kandidaten voldoen aan de reguliere huur- en inkomenseisen die voor de betreffende woning gelden. Bij de aanvraag dient het sleutelberoep te worden aangetoond met gegevens over functie en werkgever. Indien nodig kan aanvullende documentatie, zoals loonstroken, worden gevraagd.

Voorwaarden voor woningdelers

Woningdelen is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- *de woning beschikt over ten minste twee slaapkamers;*
- *de woning is expliciet aangemerkt als geschikt voor woningdelen;*
- *woningdelen is mogelijk met bijvoorbeeld vrienden, collega's of familieleden;*
- *Vesteda verhuurt in beginsel niet aan studenten en accepteert geen garantstellingen van derden;*
- *beide huurders moeten zelfstandig voldoen aan de inkomenseisen;*
- *de minimale huurperiode bedraagt twaalf maanden;*
- *opzegging dient gezamenlijk door beide huurders te gebeuren;*
- *tussentijdse vervanging van één van de huurders is niet mogelijk.*

Betaalbaarheid

Vesteda besteedt bij de toewijzing aan vitale beroepsgroepen nadrukkelijk aandacht aan betaalbaarheid. Het uitgangspunt is dat de huurprijs past bij het inkomen van de doelgroep en dat een goede balans bestaat tussen woonwensen, budget en woonlasten.
Vergelijkbare voorrangsregelingen voor sleutelberoepen worden door Vesteda toegepast in andere woningbouwprojecten, waaronder projecten in Amsterdam en Rotterdam.
De uiteindelijke betaalbaarheid van de woningen is afhankelijk van de vrije sector huurprijzen op het moment van verhuur.

Met vriendelijke groet,
Linda Voortman