

Uitvoeringsprogramma realisatie sociale huisvesting



2024 – 2026

Colofon

Gemeente Utrecht

Programma realisatie sociale huisvesting

16 april 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding en analyse vraagstuk	4
2	Aanpak realisatie sociale huisvesting	7
3	Monitoren en verantwoorden	13

1 Inleiding en analyse vraagstuk

De vraag naar passende sociale huisvesting is onverminderd hoog. Om een (groter) tekort hieraan te voorkomen, is het noodzakelijk om in te blijven zetten op de realisatie van sociale huisvesting, aanvullend op de huidige inzet. In dit uitvoeringsprogramma zetten we uiteen hoe deze inzet er tot 2026 uit zal zien.

De gevolgen van gebrek aan sociale huisvesting zijn groot, in het bijzonder voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Naast de verergering van de wachttijd voor een sociale huurwoning voor regulier woningzoekenden (die hierdoor soms langer in onwenselijke woonsituaties blijven zitten), betekent het voor statushouders dat zij niet aan hun inburgering kunnen beginnen, voor kwetsbare jongvolwassenen dat zij noodgedwongen op de bank bij (foute) vrienden moeten verblijven en dat het proces naar herstel voor mensen in de maatschappelijke opvang stopt. De extra ondersteuning en verlenging van zorg met verblijf die dit ook met zich meebrengt, drukt daarbij ook op de gemeentelijke begroting. Niet in de laatste plaats betekent een gebrek aan huisvesting ook de noodzaak tot extra opvang. In dit hoofdstuk lichten we dit vraagstuk verder toe. In het hoofdstuk hierna gaan we in op het belang van een complete en integrale aanpak die alle routes naar meer sociale huisvesting bundelt en schetsen we hoe we hier invulling aan geven.

1.1 Analyse vraagstuk

Door de toenemende vraag naar huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden enerzijds en het teruglopende aanbod van sociale huurwoningen anderzijds wordt het gat tussen vraag en aanbod steeds groter. Dat raakt alle mensen die een sociale huurwoning nodig hebben, maar de gevolgen voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen zijn extra ingrijpend.

In 2024 komen er naar verwachting zo'n 2.830 sociale huurwoningen beschikbaar. Hierin zitten echter diverse onzekerheden zoals planuitval, tegenvallend bouwtempo, procedurevertragingen en teruglopende huuropzeggingen in de bestaande sociale woningvoorraad. De prognose is dat er in 2024 circa 1.710 woonplekken voor mensen in een kwetsbare en bijzondere positie nodig zijn. Het is niet haalbaar om het aanbod te matchen met deze vraag. Daarom is eind 2023 besloten om in 2024 zo'n 1.180 woonplekken toe te wijzen aan deze doelgroepen, om zo ook aanbod beschikbaar te houden voor regulier woningzoekenden en tegelijkertijd het tekort aan plekken voor mensen in een kwetsbare of bijzondere positie enigszins binnen de perken te houden.

Deze situatie is geen incident. Het uitdijende stuwmeer aan woningzoekenden in combinatie met de landelijke bouw- en wooncrisis leiden tot een meerjarig vraagstuk tot in elk geval 2028. Als gemeente doen we samen met partners al het mogelijke om de woningnood aan te pakken, denk hierbij aan de nieuwbouwprojecten die dankzij o.a. de Utrechtse Aanpak doorgang kunnen vinden, de tijdelijk wonen projecten die dit jaar al worden opgeleverd en de verschillende initiatieven die nu al zorgen voor het

meer optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad. Ondanks onze maximale inspanningen kunnen we onvoldoende passende woonplekken realiseren voor mensen in kwetsbare situaties en andere woningzoekenden.

Hoewel de consequenties van deze schaarste op de woningmarkt overal voelbaar zijn en ook voor reguliere woningzoekenden enorm impactvol kunnen zijn, zijn ze in het geval van gebrek aan huisvesting voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen extra urgent. Omdat zij zich al in een kwetsbare positie bevinden, wordt het persoonlijk leed groter, wat ook collectieve gevolgen voor de hele stad met zich meebrengt.

De persoonlijke impact op het dagelijks leven van kwetsbare Utrechters die op zoek zijn naar passende woonruimte in onze stad is groot. Denk aan een jongere uit jeugdhulp die bij 'foute vrienden' op de bank belandt, een recent gescheiden man die vanwege onrust in de daklozenopvang zijn baan verliest, een statushouder in het AZC die niet aan inburgering of scholing kan beginnen, of een ex-verslaafde sekswerker die binnen no time weer in haar 'oude wereld' opduikt bij gebrek aan perspectief.

Het gebrek aan doorstroom zorgt ook 'in de zorgketen' voor onwenselijke situaties, zoals de opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld die uit zijn voegen barst, of ouders die met hun handen in het haar zitten omdat er voor hun moeilijke puber geen plek is voor een time out in een jeugdhulpinstelling. Ook de AZC's raken (over)vol. Bovendien is er extra (nood)opvang nodig voor asielzoekers, statushouders en dak- en thuisloze mensen. Dit vraagt om extra ruimte in de stad en is erg kostbaar. Hierdoor neemt het risico dat er meer mensen op straat moeten slapen toe, wat leidt tot onveilige situaties, overlast en verergering van problematiek.

Tot slot zijn ook de financiële risico's voor de gemeente groot. Naast mogelijk extra kosten voor (nood)opvang, verhoogt dit de financiële druk op jeugdhulp met verblijf en Beschermd Wonen, omdat mensen hier langer verblijven dan nodig en wenselijk.

1.2 Verbinding met opvang

Van de verschillende gevolgen van een tekort aan sociale huisvestingsmogelijkheden is het moeten realiseren van extra opvang wellicht de meest complexe. Hoewel opvang geen oplossing is wanneer mensen een woonplek nodig hebben, is het wel een noodzakelijk vangnet voor het acute probleem van dakloosheid. In Utrecht is het uitgangspunt dat niemand, die rechthebbend is voor opvang, op straat hoeft te slapen. Dit is ook de groep mensen die vanuit de opvang recht hebben op een woning, namelijk statushouders en de doelgroep MO/BW. Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende huisvesting om ieder geval de benodigde doorstroom uit deze opvangvoorzieningen op gang te houden. Wanneer dit niet lukt en er als gevolg hiervan meer mensen op straat komen, zijn we wettelijk verplicht voor hen passende opvang te verzorgen. Een belangrijke kanttekening is dus wel dat niet alle vormen van opvang dit verband hebben met huisvesting.

In het geval van statushouders en de doelgroep MO/BW, is het vangnet van opvang in feite enkel uitstel van het probleem: de noodzaak van een woning blijft immers onverminderd overeind. Aan de inzet van een extra opvanglocatie zijn forse kosten verbonden: voor o.a. transformatie en gebruik van panden,

beheer en ondersteuning. Deze kosten dragen bovendien niet bij aan een oplossing op de lange termijn: verblijf in de opvang werkt averechts voor herstel of inburgering. Daarbij geldt ook in dit geval dat de schaarste van ruimte in de stad het zeer moeilijk maakt om een geschikte locatie te vinden.

Er is dus weliswaar geen 1-op-1 verband te leggen tussen het gebrek aan huisvesting en de totale opgave wat betreft opvang, maar directe gevolgen zijn er wel degelijk. Afhankelijk van de impact van onze aanpak voor de realisatie van sociale huisvesting zullen er extra opvangplekken nodig zijn voor rechthebbende doelgroepen.

2 Aanpak realisatie sociale huisvesting

Het tekort aan sociale huisvesting, zoals in het voorgaande hoofdstuk geschetst, vraagt om een complete en integrale aanpak, waarin de verschillende manieren om sociale huisvesting toe te voegen worden gebundeld voor een helder overzicht en maximale effectiviteit. Hierbij hanteren we een aanpak met een aantal interventies (treden) die we rangschikken op basis van wenselijkheid. Tegelijkertijd is de realiteit hierin zoals bekend erg weerbarstig, zodat we gelijktijdig stappen moeten zetten op alle treden om zoveel mogelijk woonplekken te kunnen realiseren. Ook dan blijft er een limiet aan wat we kunnen bereiken: de wooncrisis is een landelijk vraagstuk waar ook op landelijk niveau oplossingen voor nodig zijn, we zijn afhankelijk van veel autonome ontwikkelingen (o.a. in de vraag) en hebben ook op gemeentelijk niveau beperkende kaders, bijvoorbeeld als het gaat om de schaarse beschikbaarheid van zowel middelen als ruimte. Binnen deze kaders zetten we ons maximaal in om zoveel mogelijk extra woonplekken in het sociaal segment te realiseren. Hieronder zetten we per trede uiteen wat onze doelen zijn en hoe we ons inzetten om deze te bereiken.

2.1 Permanente sociale woningbouw

Permanente (sociale) woningbouw is de meest duurzame oplossing voor dit vraagstuk. Door fors in te zetten op de permanente woningbouw, ontstaat er (ook op de langere termijn) meer aanbod en ook meer mogelijkheden voor doorstroming. Deze trede heeft dan ook als doel om, op basis van de prognoses in het MPR, de woningbouwproductie voor permanente woningen zodanig te stimuleren met gerichte maatregelen, dat deze prognoses worden gehaald. Daarbij is het doel om zowel de harde planvoorraad zo stevig mogelijk te bewaken en de zachte planvoorraad om te zetten naar harde planvoorraad, om een langere of diepere dip in de prognoses te voorkomen. Er worden waar nodig maatregelen voorgesteld om zoveel mogelijk garanties te bieden om de woningbouwproductie voor de langere termijn te verzekeren.

2.1.1 Beschikbare subsidies zoveel mogelijk benutten om projecten financieel te ondersteunen

Er worden door zowel het Rijk als de Provincie regelmatig subsidieregelingen geïnitieerd voor het ondersteunen van de woningbouwproductie. Wij benutten die zoveel mogelijk. Onlangs zijn er voor de Woningbouw Impuls Regeling drie projecten ingediend. Voor de lopende regeling bij de Provincie is onze doelstelling om twee projecten gesubsidieerd te krijgen in 2024. Mocht er een nieuwe Startbouw Impuls (SBI) regeling worden geïnitieerd door het Rijk, dan zal ook hier op worden ingeschreven.

2.1.2 Doorzetten en professionaliseren van de Utrechtse Aanpak in 2024

Vorig jaar is de Utrechtse Aanpak gelanceerd. Gericht op het stimuleren van de woningbouwproductie van de Utrechtse projecten. Bij de besluitvorming van het MPR en VJN van 2023 is er positief besloten over de 1e tranche maatregelen. In 2024 zetten we dit door. We hebben als doelstelling om jaarlijks minimaal 3 tranches (pakketjes met projecten) ter besluitvorming aan de Raad voor te leggen.

2.1.3 Inventariseren welke mogelijkheden er zijn voor versnelling na 2028

De woningbouwproductie verloopt niet volgens het gewenste tempo. De focus ligt daarom op het halen van de prognoses voor de komende jaren die in het MPR worden beschreven. Het versnellen van de woningbouwproductie is op de korte termijn niet haalbaar. Wat we wel doen, is in 2024 starten met een inventarisatie van welke mogelijkheden er zijn die kunnen leiden tot versnelling van de woningbouwproductie na 2028, rekening houdend met de doelen van groeien in balans. Het heeft de voorkeur om dit te doen op locatieniveau (locaties nader te bepalen).

2.2 Samenwerking in de regio

Momenteel vindt er zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau langs de lijnen van verschillende dossiers die raken aan deze opgave, samenwerking of uitwisseling plaats met de regio: bijvoorbeeld over MO/BW, Asiel, Wonen en de Woondeal. Om dit te optimaliseren én specifiek te richten op de realisatie van sociale huisvesting gaan we werken aan een integrale samenwerkingsagenda over de verschillende betrokken domeinen heen. Het fundament hiervan zal een analyse zijn van de verschillende mogelijkheden tot samenwerking met regiogemeenten en van de veranderende rol van de provincie. Doel hiervan is het realiseren van meer sociale huur in de regio en hieraan gekoppeld het vergroten van de 'fair share'.

2.2.1 Opzetten van een integrale samenwerkingsstrategie voor de realisatie van sociale huur in de regio

Hoewel o.a. de Woondeal en de Wet Regie op de Volkshuisvesting op termijn enig effect zullen hebben op de 'fair share' en de realisatie van sociale huisvesting in de regio, mist er momenteel een gerichte samenwerkingsstrategie om de mogelijkheden in de regio op dit gebied te optimaliseren. Op basis van een analyse van de mogelijkheden in alle verschillende betrokken domeinen zal deze samenwerkingsstrategie opgesteld worden. Wanneer deze in de loop van 2024 gereed is, worden de acties die hieruit volgen ook in gang gezet. Specifiek voor de huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen zal de samenwerkingsstrategie hand in hand gaan met de Woonzorgvisie die momenteel wordt opgesteld.

2.3 Beter benutten bestaande voorraad

Het benutten van de bestaande voorraad biedt kansen om woonruimte toe te voegen. Een groot deel van de in 2030 beschikbare woningen staan er nu al. De bestaande voorraad biedt mogelijkheden om woonruimte toe te voegen. Op 21 december j.l. is het Plan van aanpak beter benutten bestaande voorraad 2024-2026 naar de raad gestuurd als bijlage van de kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting. Met dit Plan van aanpak werken we aan een optimaler gebruik van bestaande woningen, om zo meer woonruimte te creëren voor zowel regulier woningzoekenden als kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Daarnaast draagt dit Plan van aanpak bij aan het beter passend maken van woningen. We focussen daarbij op zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in alle prijsklassen. We werken langs vier actielijnen, namelijk a) doorstroming, b) woningdelen, c) splitsen en optoppen, d) particuliere sociale huur. Voor een groot deel van de acties is input vanuit de corporaties noodzakelijk en zijn onderdeel van

de Samenwerkingsafspraken 2023-2026. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat we voor de verschillende actielijnen inzetten op pilots met de corporaties (o.a. woningdelen en optoppen).

Het Plan van aanpak is dynamisch. Het helpt om focus aan te brengen en te houden, maar tegelijkertijd wordt er voortdurend gezocht naar aanvullende maatregelen om de bestaande voorraad beter te benutten. Geen enkele maatregel alleen gaat namelijk het verschil maken. Tegelijkertijd leveren alle maatregelen een bijdrage aan meer en beter passende betaalbare woningen, en is iedere woningzoekende die gehuisvest kan worden er één.

2.3.1 Doorstroming stimuleren

Doorstroming op de woningmarkt leidt tot meer vrijkomende woningen en meer verhuizingen en daarmee mogelijk tot meer passend wonen en een betere benutting van de woningvoorraad. Denk aan het maken van wooncarrière, de doorstroming van senioren en de doorstroming van sociale huur naar midden- en vrije huur en van huur en koop. Specifiek binnen deze opgave kan doorstroming op de gehele woningmarkt ervoor zorgen dat er ook meer sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens beschikbaar komen. Daarom hebben we een doorstromingsonderzoek laten uitvoeren door Rigo, waarover ook een technische sessie met de raad heeft plaatsgevonden. Het onderzoek is hierna via de [raadsbrief Doorstromingsonderzoek](#) met de raad gedeeld.

Concrete acties zijn:

- Voorstel tot aanpassing huisvestingsverordening Voorrang Van Groot naar Beter hoger in Rangorde
- Overige maatregelen doorstromingsonderzoek (o.a. verhuiskostenvergoeding, wooncoach)
- Buurtvoorrang organiseren voor ouderen, jongeren en doorstromers

2.3.2 Woningdelen stimuleren

Er is sprake van woningdelen als meerdere huishoudens samen in één huis wonen. Meer woningdelen leidt dus logischerwijs tot meer woonplekken. Woningdelen en hospitaverhuur biedt kansen om het woningtekort op kleine schaal, maar wel op korte termijn terug te dringen.

Concrete acties zijn:

- Woningdelen/hospitaverhuur bij corporaties stimuleren
- Informatiecampagne
- Minimaliseren van de financiële impact van woningdelen door o.a. het onderzoeken van de mogelijkheden voor een zogenaamde kostendelersbonus en lobby richting de rijksoverheid (verduidelijking wetgeving AOW en verheldering van impact van hospitaverhuur op toeslagen en uitkeringen)

2.3.3 Splitsen en optoppen

Woningen splitsen in één of meerdere woonruimten en het optoppen (incl. plintgebruik) van woningen leiden tot een grotere woningvoorraad. Het is efficiënt ruimtegebruik, daar waar dit technisch en stedenbouwkundig en qua leefbaarheid mogelijk is.

Concrete acties zijn:

- Onderzoek opleveren naar zowel de mogelijkheden als de wenselijkheid van het stimuleren van splitsen en de mogelijkheden verankeren in de beleidsnota Wonen (gepland voor 2025) en de huisvestingsverordening 2025
- Onderzoek potentie voor optoppen (uitgevoering door de provincie)
- Starten met pilots voor optoppen (incl. plintgebruik), circa drie pilots, start per maart 2024

2.3.4 Mogelijkheden van particuliere sociale huur optimaliseren

Een deel van de (sociale) huurwoningen wordt niet verhuurd door woningcorporaties. Soms zijn met deze partijen privaatrechtelijk afspraken gemaakt over de toewijzing van deze huurwoningen. Door de huisvestingsverordening zodanig aan te passen dat al deze woningen hier ook onder gaan vallen, krijgt de gemeente meer invloed over aan wie de woningen worden verhuurd, zoals kwetsbare doelgroepen. Dit resulteert niet zozeer in extra beschikbare woonruimte, maar kan wel leiden tot een verhoogde toewijzing aan specifieke doelgroepen.

Concrete acties zijn:

- Onderzoek opleveren naar de mogelijkheden van de inzet van particuliere sociale huur
- Starten met pilots voor rechtstreekse bemiddeling particulier sociale huur (waarbij sommige kwetsbare of bijzondere doelgroepen ook in particuliere sociale huurwoningen worden gehuisvest)

2.4 Inzet eigen vastgoed en aankoop en/of transformatie van ander vastgoed

Deze trede richt zich op de inzet van bestaand vastgoed als middel om woonplekken toe te voegen aan de sociale woningvoorraad. Deze trede valt uiteen in drie onderdelen, namelijk:

- Het aankopen door de gemeente van bestaande woningen ten behoeve van woningdelen;
- Het aankopen en transformeren van bestaand (kantoor)vastgoed naar wonen;
- Inzet van gemeentelijk vastgoed voor wonen.

Hieronder lichten we per onderdeel toe hoe we hierop inzetten. Vooraf geldt dat we voor alle drie de onderdelen met Utrechtse corporaties onderzoeken wat hun bijdrage kan zijn in de exploitatie van transformatieprojecten en losse woningen. We onderzoeken hierbij ook of en onder welke voorwaarden de woningcorporaties bereid zijn om verwerving, transformatie en exploitatie van (kantoor)gebouwen zelf uit te voeren.

2.4.1 Faciliteren of initiëren van transformatie van bestaand kantoorvastgoed naar wonen

Voor de inzet van kantoorvastgoed voor wonen worden een aantal acties ondernomen:

- We onderzoeken de juridische (on)mogelijkheden met betrekking tot het actief verwerven van vastgoed door de gemeente. Denk hier bijvoorbeeld aan wet- en regelgeving omtrent Staatssteun, de Wet Markt & Overheid, Aanbestedingsrecht, etc. Daarnaast onderzoeken we de financiële haalbaarheid. Zo proberen we scherp te krijgen of en onder welke voorwaarden het mogelijk is om zelf actief vastgoed aan te komen t.b.v. huisvesting. Met behulp van o.a. een (bouw)kostendeskundige voeren wij voor een proeflocatie een financiële haalbaarheidsstudie uit.
- We selecteren uit een longlist van kantoorlocaties pilotlocaties voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie. Die studie moet inzicht geven in de financieel-juridische en ruimtelijke

haalbaarheid van transformatie naar wonen. Bij gebleken haalbaarheid willen we in 2024 nog starten met de voorbereiding van deze pilotprojecten.

2.4.2 Aankopen van bestaande woningen

Het betreft hier reguliere bestaande woningen. Doel is om door middel van aankoop deze woningen geschikt te maken voor woningdelen en zo het aantal sociale woonplekken in de stad te vergroten. We denken niet dat aankoop van bestaande woningen door de gemeente zal leiden tot grote aantallen extra woonplekken in het sociaal segment. Wel zien wij kansen om via deze weg het aandeel sociale huur in wijken waar dit nu heel laag is, op te kunnen hogen.

We onderzoeken op dit moment de haalbaarheid van dit voornemen. We kijken hierbij niet alleen naar financiële en juridische haalbaarheid maar onderzoeken ook of het sociaal en technisch beheer voldoende kan worden gewaarborgd door bijvoorbeeld een woongroep-constructie. Ook wordt gekeken of partijen de exploitatie van deze woningen voor de gemeente zouden kunnen uitvoeren.

2.4.3 Inzet van eigen vastgoed

Van de inzet van eigen vastgoed is reeds bekend dat er locaties in ons bezit zullen zijn die kansrijk zijn om te transformeren naar (tijdelijk) wonen. In 2024 moet dit leiden tot de volgende acties/resultaten:

- Oplevering Piramidedreef 5 voor tijdelijk wonen. Medio 2024 wordt deze locatie opgeleverd, waarbij het gaat om 23 onzelfstandige sociale huurwoningen voor een periode van 5-7 jaar.
- Voor diverse andere locaties in eigendom van de gemeente is een haalbaarheidsonderzoek gestart, waarvan we de eerste uitkomsten in Q4 van 2024 verwachten.

2.5 Tijdelijk wonen

Gezien de grote behoefte wordt ook ingezet op de realisatie van tijdelijke woningen. Hierbij streven we ernaar zoveel mogelijk woningen op te leveren binnen de gestelde kaders (o.a. financieel). Dit doen we in samenwerking met corporaties.

2.5.1 Oplevering van circa 575 woonplekken in 2024 op de locaties Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid

De tijdelijke woningen aan de Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid zullen in 2024 opgeleverd worden. Onze focus hierbij ligt op het strak bewaken van de voortgang richting oplevering en vooral ook op het leren van deze projecten.

2.5.2 Realiseren van aanvullende tijdelijke woonplekken in 2024 en 2025

Aanvullend op de tijdelijke woonplekken op de locaties Pagelaan, Befu terrein en Wetering Zuid zetten we erop in om in 2024 en 2025 tussen de 500 en de 1.600 extra tijdelijke woonplekken te realiseren, in samenwerking met de corporaties. Het daadwerkelijk aantal te realiseren tijdelijke woningen is afhankelijk van veel factoren, zowel algemeen (bijvoorbeeld de mogelijkheden voor doorplaatsing van wooneenheden na afloop van een tijdelijk project) als project-specifiek (bijvoorbeeld het laadvermogen van een locatie, maar ook

de specifieke business case van een project). Voor deze aanvullende locaties benutten we de reeds beschikbare subsidies van de rijksoverheid (ca. 19 miljoen euro). Eén van deze locaties is Tussen de Rails. In de bijlagen *Locatielijst tijdelijk wonen maart 2024 – openbaar* en *GEHEIM Locatielijst tijdelijk wonen maart 2024* staat een compleet overzicht van alle locaties die worden overwogen voor tijdelijk wonen of al zijn besproken en afgefallen.

2.5.3 Stimuleren van draagvlak voor tijdelijk wonen middels een specifieke communicatiestrategie

Bij tijdelijk wonen is vaak onduidelijk voor inwoners wat dit precies inhoudt ('hoe tijdelijk is tijdelijk?') en wie er komen wonen. Om deze vragen meer gericht weg te halen en hiermee ook het draagvlak te vergroten, wordt een specifieke communicatiestrategie opgesteld over tijdelijk wonen, ook ter ondersteuning van de projectcommunicatie en de participatie bij projecten.

2.5.4 Onderzoeken hoe aantal te realiseren tijdelijke woningen vergroot kan worden

Omdat het overkoepelende doel is om het woningtekort te verkleinen, onderzoeken we op twee manieren hoe het aantal te realiseren tijdelijke woningen vergroot kan worden:

1. Optimalisatie van het aantal woonplekken op de locaties waar al aan gewerkt wordt. In samenwerking met corporaties werken we de mogelijkheden hiervoor verder uit, ook op projectniveau.
2. We houden uiteraard oren en ogen open voor nieuwe kansrijke locaties voor tijdelijke woningbouw.

3 Monitoren en verantwoorden

Dit uitvoeringsprogramma vormt na vaststelling de basis voor de ambtelijke uitvoering van de genoemde acties. Over de voortgang worden zowel college als raad eens per kwartaal geïnformeerd, middels de al bestaande kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting. De monitoring van de acties uit het uitvoeringsprogramma vindt plaats via de kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting. Wanneer acties aangepast worden of er aanvullende acties worden ingezet, wordt dit ook via deze kwartaalrapportage gedeeld. Hieronder geven we toelichting op hoe de voortgang wordt gemonitord per trede.

3.1 Monitoring en verantwoording per trede

De monitor wordt gebruikt als onderlegger voor de kwartaalrapportage aan de raad, die vier keer per jaar opgesteld wordt.

Vooropgesteld, biedt het aantal toegewezen sociale huurwoningen door corporaties, zowel aan regulier woningzoekenden als aan kwetsbare Utrechters, belangrijke inzichten in hoe de balans tussen vraag en aanbod zich ontwikkelt. We benutten de gegevens van het programma (T)huis voor Iedereen om inzicht te bieden in of de toewijzingen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen verloopt volgens de aantallen die aan het begin van het jaar zijn afgesproken.

Verder vindt de monitoring van dit uitvoeringsprogramma plaats door per trede de voortgang van de ingezette acties te volgen, aan te geven of de uitvoering van acties op schema is ten opzichte van de geprognostiseerde resultaten of bijsturing en/of extra interventies nodig zijn. De gegevens die we hiervoor benutten zijn nog in ontwikkeling. Dit betekent dat de precieze gegevens die worden gedeeld bij de kwartaalrapportage om te ingezette acties te monitoren, kunnen veranderen naarmate de beschikbare gegevens worden geoptimaliseerd.

- Op de trede **Permanente sociale woningbouw** monitoren wij het benutten van beschikbare subsidies om projecten financieel te ondersteunen, het aantal tranches dat op basis van de Utrechtse Aanpak aan de raad wordt voorgelegd en de mogelijke versnellingsmaatregelen voor de periode na 2028.
- Op de trede **Samenwerking in de regio** gaan we de acties monitoren die volgen uit de op te zetten integrale samenwerkingsstrategie voor de realisatie van sociale huur in de regio.
- Op de trede **Beter benutten bestaande voorraad** monitoren wij de te maken samenwerkingsafspraken met de corporaties en monitoren wij de impact van acties onder de vier actielijnen, namelijk a) doorstroming, b) woningdelen, c) splitsen en optoppen, d) particuliere sociale huur.
- Op de trede **Inzet eigen vastgoed en aankoop en/of transformatie van ander vastgoed** monitoren wij de acties die moeten leiden tot de transformatie van bestaand kantoorvastgoed naar wonen, de acties gericht op het aankopen van woningen en de inzet van eigen vastgoed

voor dit doel. Concreet brengen we in beeld wat de stand van zaken is met betrekking tot de realisatie van pilotprojecten.

- Op de trede **Tijdelijke woningbouw** monitoren wij de stand van zaken van de reeds afgesproken projecten voor tijdelijk wonen (Befu terrein, Pagelaan en Wetering Zuid), de voortgang op de mogelijke aanvullende projecten voor tijdelijk wonen en of er eventueel nieuwe locaties in beeld zijn.