

Bijlage 1 Wijkanalyses en wijkrichtingen



Inleiding

In elke Utrechtse wijk wonen verschillende mensen; studenten wonen er naast gezinnen, starters naast ouderen en nieuwkomers naast jongeren. Om leefbare woonbuurten te creëren, willen we de diversiteit aan woonmilieus behouden en versterken, zonder dat het karakter van elke wijk verloren gaat.

In de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' zijn de eerste stappen gezet voor meer menging. We gaven op wijkniveau een gewenste ontwikkelrichting aan in prijscategorieën (sociale huur en middensegment). Maar gemengde wijken gaan over meer dan variatie in woningprijzen. Het gaat ook over huisvesting van verschillende groepen mensen. En dat zij wonen in een huis dat kwalitatief past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. Een student heeft bijvoorbeeld minder vierkante meters en kamers nodig dan een gezin met drie kinderen. Daarnaast zijn ook de kwaliteit van gebouwen en de woonomgeving van belang om prettig te kunnen wonen.

Uitwerking gemengde wijken

In deze wijk- en buurtanalyses worden op basis van analyses, aanbevelingen en uitgangspunten weergegeven welke richting we met de wijken op willen als het gaat om de prijscategorieën (segmentering), de doelgroep en de woningtypologie. Het doel is om inzicht te bieden in hoe de wijk is opgebouwd aan de hand van verschillende indicatoren en wat dit kan betekenen bij het toevoegen van woningen in de wijk.

In de wijk- en buurtanalyses geven we per wijk aan hoe we deze meer kunnen mengen op basis van o.a. prijscategorieën. De wijk- en buurtanalyses richten zich op toevoegingen door nieuwbouw. Daarnaast verandert de woningvoorraad door bijvoorbeeld woningdelen, splitsen, optoppen en specifiek toewijzingsbeleid. Dit alles draagt bij aan gemengde wijken.

Gemengde wijken gaan naast differentiatie in prijscategorieën ook over een variatie aan doelgroepen. In de wijkanalyses (zie bijlage) geven we aan voor welke doelgroepen en huishoudens de wijken aantrekkelijk (te maken) zijn. Daarbij zijn we ons ervan bewust dat de woonomgeving bepalend kan zijn voor welke doelgroep het beste op een plek kan worden gehuisvest. Zo kijken we voor ouderen naar locaties waar binnen 500 meter voorzieningen aanwezig zijn. Denk hierbij aan de supermarkt, huisarts en apotheek. Als het gaat om studenten of alleenstaanden dan wordt er flexibeler omgegaan met de eis om voorzieningen in de nabijheid te hebben. Hierbij is het uitgangspunt de 10-minutenstad met aandacht voor mogelijkheid om lopend of fietsend de woning/voorzieningen te bereiken.

Leeswijzer

De wijkanalyses en wijkrichtingen geven weer waar we voor wonen onze prioriteiten leggen. Ze vormen input voor gesprekken met initiatiefnemers. Het geeft ontwikkelaars en inwoners een idee van onze uitgangspunten per (sub)wijk, welke ontwikkelingen we kansrijk vinden en waar we in deze wijken op sturen. Maatwerk blijft hierbij mogelijk.

Wijken

Overvecht	3
West	5
Noordwest	7
Stationsgebied Binnenstad	9
Zuidwest	11
Noordoost	13
Oost	15
Leidsche Rijn	17
Vleuten-De Meern	19
Zuid	21

Overvecht

1. Wijk- en buurtanalyse

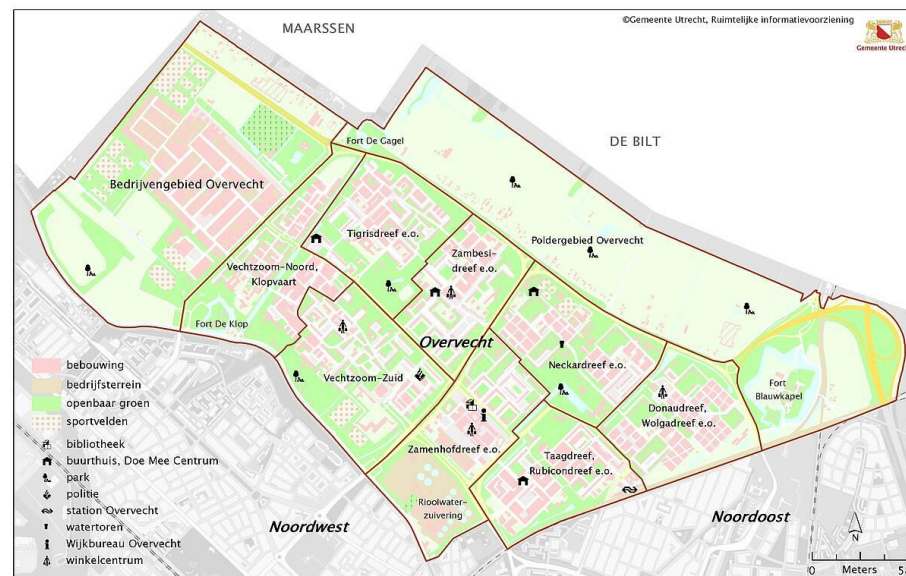
Woningvoorraad

Overvecht heeft het hoogste percentage sociale huurwoningen (65%) ten opzichte van andere wijken in Utrecht. In bepaalde subwijken, zoals de Zambesidreef, Tigrisdreef (73%) is dit aandeel zelfs hoger dan in andere subwijken. In de subwijk Taagdreef, Wolgadreef is het aandeel sociale huur het laagst (59%). Dit is relatief nog steeds hoog in vergelijking tot het aandeel sociale huurwoningen in de gehele stad (33%). Het hoge aandeel sociale huur correleert aan een laag gemiddeld inkomen van huishoudens in de wijk. De inwoners van Overvecht hebben namelijk ten opzichte van andere inwoners in de stad een lager gemiddeld inkomen. De meeste huishoudens met een inkomen op of onder het sociaal minimum wonen in deze wijk. Omdat deze groep is aangewezen op de goedkoopste woningen komen kwetsbare groepen vooral in Overvecht terecht, maar nauwelijks in de Binnenstad of Oost. Vanuit de Omgevingsvisie Overvecht 2040 is de richting dat het aandeel sociale huur in 2040 op 50% zit. Dit betekent echter niet een absolute daling van het aantal sociale huurwoningen.

Van alle woningen in Overvecht valt 13% in het middenhuursegment. Dit is iets lager dan het Utrechts gemiddelde (16%). Dit aandeel is het hoogst in de subwijken Taagdreef, Wolgadreef (18%) en Zamenhofdreef, Neckardreef (18%) en het laagst in de subwijk Zambesidreef, Tigrisdreef (7%). Streven is dat tot 2040 het aandeel middenhuur in Overvecht stijgt. Het aandeel betaalbare koop is op dit moment 11% van de voorraad en is hierdoor ongeveer in lijn met het Utrechts gemiddelde. De verwachting is dat dit aandeel in 2040 nagenoeg gelijk blijft (12%).

Het aandeel dure huur bedraagt in Overvecht op dit moment slechts 1%. Dit aandeel is ongeveer even laag voor alle subwijken. Door toevoegingen van dure huur in met name de subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef en in mindere mate in de subwijk Zambesidreef, Tigrisdreef neemt dit aandeel toe tot 4% in 2040. Het aandeel dure koop in Overvecht (7%) blijft ver achter ten opzichte van het Utrechts gemiddelde (34%). Dit aandeel is het laagst in Zamenhofdreef, Neckardreef (2%) en het hoogst in Vechtzoom, Klopvaart (12%). De verwachting is dat het aandeel dure koop tot 2040 licht toeneemt tot 9%.

Verder wordt Overvecht gekenmerkt door een grote voorraad woningen tussen de 80 en 100 m² (39% van de voorraad) die veelal in het bezit is van corporaties. Voor Utrecht ligt dit aandeel op 24%. In de subwijk Zambesidreef, Tigrisdreef is dit aandeel zelfs 47%. In de subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef heeft 15% van de



woningvoorraad een oppervlakte tussen 14 en 30 m². Dit is het gevolg van één studentencomplex. In de overige subwijken bedraagt het aandeel zeer kleine woningen niet meer dan 1%. De subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef heeft ook het minste aandeel grote woningen. Maar 8% van de woningen is groter dan 100 m², terwijl in de subwijk Vechtzoom, Klopvaart dit aandeel (27%) is. Wat verder opvalt is dat Overvecht een laag aandeel woningen heeft groter dan 140 m² (2%). Ter vergelijking: dit aandeel ligt voor Utrecht op (11%).

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

De leeftijdsopbouw in Overvecht komt overeen met die van Utrecht. Opvallend is dat in de subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef het aandeel minderjarigen slechts 16% bedraagt, terwijl dit aandeel voor andere subwijken tussen de 22% en 24% ligt. Wel wonen in Zamenhofdreef, Neckardreef relatief meer 18 tot 30-jarigen (29%) dan in de andere subwijken (tussen 16% en 21%). Tot 2040 zal de bevolkingsopbouw ongeveer gelijk blijven met een lichte afname van het aandeel minderjarigen (van 21% naar 19%).

Ook de huishoudsamenstelling is ongeveer hetzelfde als het Utrechts gemiddelde. Echter valt op dat in Overvecht het aandeel eenoudergezinnen hoger ligt (10%) dan voor de stad Utrecht (6%). Ook wonen in Overvecht iets minder paren zonder kinderen (17%) dan het gemiddelde van de stad (21%). De subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef kent daarnaast procentueel de meeste alleenstaanden (63%) en het

kleinste aandeel gezinnen met kinderen (12%). Voor andere subwijken liggen deze aantallen respectievelijk op ongeveer 50% en 22%.

De sociaaleconomische weerbaarheid en veerkracht van Overvecht en de subwijken en buurten met eenzelfde patroon is lager. Het algemeen buurtoordeel in Overvecht (5.5) ligt lager dan het Utrechts gemiddelde (7.3). In de subwijk Vechtzoom, Klopvaart is dit iets hoger (6) dan de andere subwijken. Op sociale cohesie scoort de wijk (5) lager dan het Utrechts gemiddelde (6). Ook op andere terreinen zijn verschillen zichtbaar, bijvoorbeeld als het gaat om gezondheid, onveiligheidsgevoelens en perceptie van de woonomgeving. Ten opzichte van het Utrechts gemiddelde scoren alle subwijken van Overvecht slechter op basis van leefbaarheid. De leefbaarheid in Overvecht staat dan ook onder druk. Wel blijkt dat mensen in Overvecht relatief langer in hun woning blijven wonen ten opzichte van andere Utrechtse.

2. Inzet in Overvecht tot 2040

Segment, Doelgroep en woningtype

Tot 2040 is het van belang om in Overvecht aan te sturen op procentueel minder sociale huurwoningen, maar waarbij het absolute aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk moet blijven. Er wordt ingezet op een divers woningaanbod, met mogelijkheden voor een wooncarrière voor Overvechters én ruimte voor nieuwe Overvechters. Bij kleine toevoegingen in bestaande buurten wordt er gemengd door het toevoegen van middenhuur en (betaalbare) koopwoningen of door het toevoegen van ontbrekende woningtypen in de sociale huur. Wanneer er sprake is van sloop/nieuwbouw komt in principe minimaal het aantal sociale huurwoningen terug, de extra ruimte wordt ingevuld door minimaal 50% middensegment en maximaal 50% vrije sector. Bij grotere gebiedsontwikkelingen is het doel een gemengd woonmilieu te realiseren. Dit wordt gedaan door minimaal 30 - 35% sociale huur, minimaal 25% - 40% middensegment en maximaal 25% - 40% vrije sector te realiseren.

Op basis van de huidige woningvoorraad en de huidige plannen is de verwachting dat het aandeel sociaal in heel Overvecht afneemt van 65% naar 59% in 2040. Vanuit de Omgevingsvisie Overvecht 2040 is de richting dat het aandeel sociale huur in 2040 op 50% zit.

In Overvecht is verder een grote voorraad woningen tussen de 80 en 100 m² te vinden, veelal in het bezit van corporaties. De komende jaren moet daarom ook ingezet worden om woningen toe te voegen tot en met 80 m². In sommige subwijken is er op dit moment meer behoefte aan woningen in dat segment. Hieronder wordt per subwijk aangegeven op welke doelgroepen er wordt ingezet.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Taagdreef, Wolgadreef	++	++	++	++	+++
Zamenhofdreef, Neckardreef	+	+++	++	+++	+++
Vechtzoom, Klopvaart	+	+	++	+++	+++
Zambesidreef, Tigrisdreef	+	+	++	+++	++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

Voor deze groepen wordt er specifiek gebouwd, maar ook door het nemen van specifieke maatregelen zoals doorstroming bevorderen, het realiseren van specifieke woonvormen en het verlenen van voorrang voor de Overvechter. Bovenstaande moet onder andere leiden tot het vergroten van sociale veiligheid, leefbaarheid en welbevinden.

West

1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

De wijk West heeft ten opzichte van andere wijken een laag aandeel sociale huurwoningen (25%). De verwachting is wel dat het aandeel sociale huurwoningen stijgt in 2040 tot 28%. Dit is echter nog ruim onder het gemiddelde van Utrecht in 2040 (36%). In de subwijk Oog in Al bedraagt de sociale huurvoorraad op dit moment rond de 20%. Door nieuwbouw neemt dit percentage in de toekomst licht toe. De subwijk Lombok, Leidseweg heeft in West het grootste aandeel sociaal (35%). Door nieuwbouw neemt dit segment in de subwijk niet verder toe de komende jaren. In de wijk West wordt het aandeel sociaal en betaalbare koop tot 2040 groter, het aandeel dure koop neemt naar verwachting af.

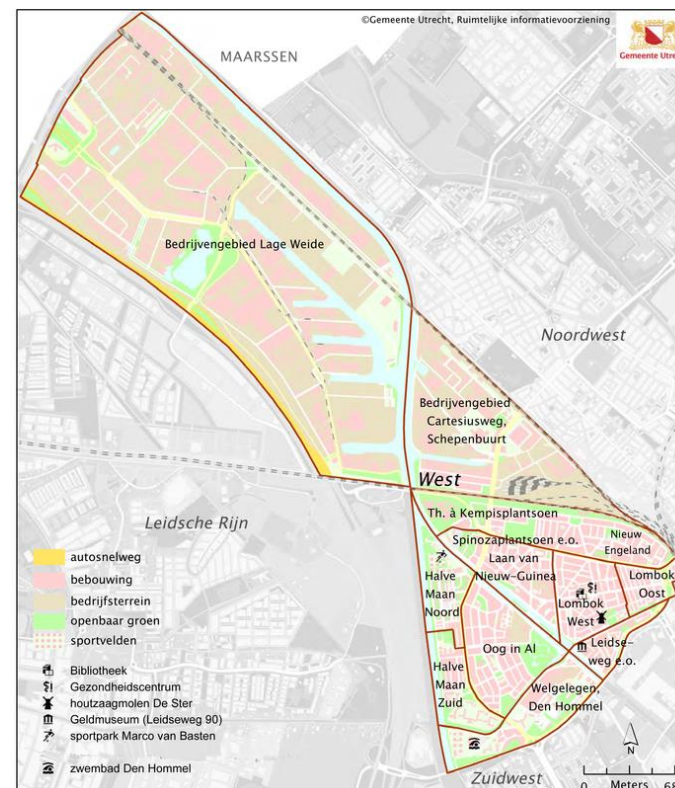
In de wijk West bestaat 17% van de voorraad uit middenhuurwoningen. In Nieuw Engeland, Schepenbuurt ligt dit aandeel lager (11%). De verwachting is dat in 2040 het aandeel middenhuur zowel voor de subwijken als de wijk West gelijk blijft. De dure koop wordt voornamelijk in de subwijk Nieuw Engeland, Schepenbuurt gerealiseerd. Naar verwachting is de sociale huurvoorraad in West 2040 toegenomen tot 27% en het betaalbare koopsegment tot 17%. Daarentegen neemt het aandeel dure koop af tot 39%.

Bijna tweederde van alle woningen in West is groter dan 80 m². De subwijk Lombok, Leidseweg heeft van West het grootste aandeel kleine woningen, 25% is namelijk kleiner dan 60 m². In de andere twee subwijken ligt dit aandeel op 10%. Oog in Al kent relatief veel grote woningen (140 m²+), ten opzichte van de andere twee subwijken, respectievelijk 12% en 2%.

De huidige woningvoorraad in West bestaat voor 35% uit eengezinswoningen. Dit ligt iets lager dan het Utrechts gemiddelde (42%). In de nieuwbouw worden hoofdzakelijk meergezinswoningen toegevoegd (98%). Het aandeel eengezinswoningen in West neemt naar verwachting af in 2040 tot 27%.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

De bevolkingsopbouw in West is vergelijkbaar met die van Utrecht. Bijna de helft (48%) heeft een leeftijd tussen 30 en 65 jaar. Op subwijkeniveau zijn er wel verschillen. In Oog in Al is een kwart jonger dan 18 jaar, terwijl deze leeftijdscategorie slechts 12% uitmaakt in Lombok, Leidseweg. In Oog in Al wonen daarentegen minder 18 tot 30-jarigen (16%). Dit is het resultaat van de relatief vele eengezinswoningen in



Oog in Al (46%). In Lombok, Leidseweg zijn er relatief veel kleine meergezinswoningen.

De demografische ontwikkeling qua leeftijd is vergelijkbaar met de ontwikkeling in heel Utrecht. In lijn met het Utrechts gemiddelde neemt ook in West het aandeel 65-plussers toe.

De opbouw van de huishoudsamenstelling in West is vergelijkbaar met die van Utrecht. Iets meer dan de helft (55%) is alleenstaand. In Oog in Al wonen relatief de meeste gezinnen met kinderen (27%). Dit past zowel in het beeld van de leeftijdsopbouw, alsook de woningvoorraad. Hier staat tegenover dat er in Lombok, Leidseweg relatief meer alleenstaanden wonen (60%). In Oog in Al wonen relatief veel gezinnen met kinderen (27%) in grote woningen. Van alle woningen heeft 61% een oppervlakte van meer dan 80 m². Opvallend is dat in Nieuw Engeland, Schepenbuurt relatief veel grote woningen (64%) staan, maar relatief weinig gezinnen wonen (17%).

West scoort (7,4) op het gebied van leefbaarheid het Utrechts gemiddelde (7,3). De subwijk Oog in Al scoort beduidend hoger (8,5). Bewoners van West zijn over het algemeen positiever over hun wijk dan de gemiddelde Utrechter. Ook de sociale cohesie in de wijk (6,3) scoort boven het Utrechts gemiddelde (5,9).

2. Inzet in West tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

De inzet voor West de komende jaren is om het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen in alle subwijken, met specifieke aandacht voor de subwijken Oog in Al, Welgelegen. Het aandeel middenhuur kan ook in alle subwijken toenemen, waarbij extra aandacht is voor (ver)nieuwbouw in Lombok, Leidseweg. De wens is om het betaalbare segment in heel West te laten toenemen, waarbij vooral ingezet wordt op middenhuur.

De demografische ontwikkeling qua leeftijd is vergelijkbaar met Utrecht. Het aandeel één en tweepersoonshuishouden zonder kinderen is hier groot, dit terwijl de helft van alle woningen groter is dan 80 m². Het aandeel 65-plussers neemt de komende jaren het meest toe. Ook in deze wijk is het daarom belangrijk om meer in te zetten op het realiseren van seniorenwoningen om zo de doorstroom te bevorderen met name in Oog in Al, Welgelegen. De grote woningen die vrijkomen kunnen dan worden bewoond door andere doorstromers zoals (kleine) gezinnen. Per subwijk is aangegeven op welke doelgroepen er wordt ingezet.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Oog in Al, Welgelegen	+	+	++	+++	++
Lombok, Leidseweg	+++	++	+	++	+++
Nieuw Engeland, Schepenbuurt	+	++	++	+	++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

Noordwest

1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

Noordwest heeft een iets hoger aandeel sociale huurwoningen (36%) dan het Utrechts gemiddelde (33%). Echter zijn er grote verschillen tussen de subwijken. In de subwijk Zuilen-Noord is dit percentage het hoogst (46%), terwijl deze in de subwijk Pijsweerd het laagst is (27%).

In het middensegment is het aandeel middenhuur met 16% gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Daarentegen is er relatief veel betaalbare koop (18%) in Noordwest. Voor Utrecht ligt dit aandeel op 10%. Ook hier zijn grote verschillen tussen de subwijken waar te nemen. In Pijsweerd bedraagt het aandeel betaalbare koop 12%, in Zuilen-West is dit 25%. De verwachting is dat in 2040 de verhoudingen sociaal en middenhuur gelijk blijven.

Opvallend in de woningvoorraad is het hoge aandeel dure huur in Pijsweerd. Deze bedraagt 12%. Ter vergelijking: het Utrechts gemiddelde is 5% en voor Noordwest slechts 4%. Het aandeel dure koop is ten opzichte van het Utrechts gemiddelde lager (24%).

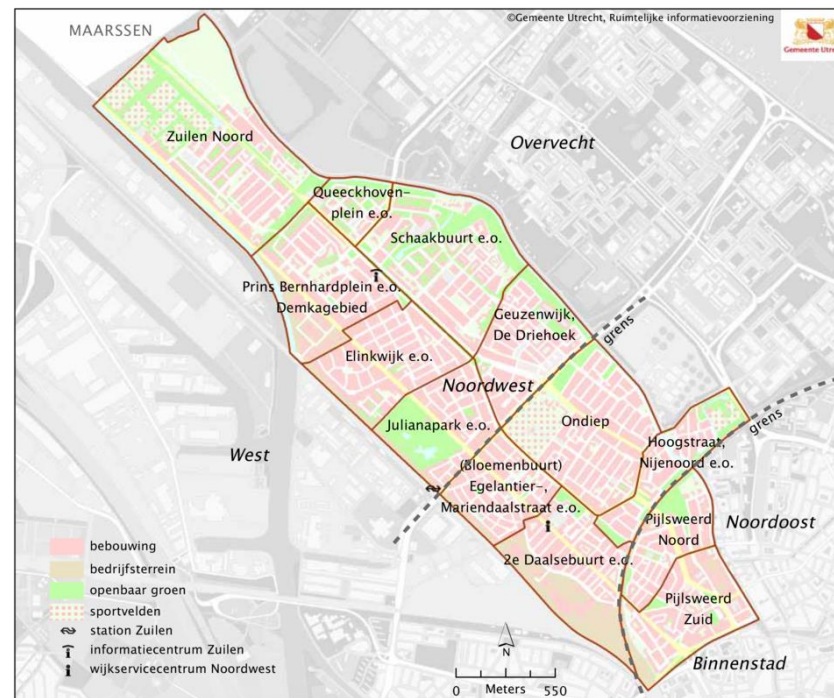
In Noordwest staan relatief veel woningen (34%) met een oppervlakte tussen 60 en 80 m². Het Utrechts gemiddelde bedraagt 21%. Daarentegen kent Noordwest met 4% relatief weinig hele grote woningen (140 m²+). In Utrecht bedraagt dit aandeel 11%.

Er zijn grote verschillen tussen de subwijken. In de subwijk Pijsweerd bedraagt het aandeel woningen onder de 60 m² 25%. Ter vergelijking: in Zuilen-Noord en Oost is dit percentage 12%. Dit verklaart ook het lage aandeel eengezinswoningen (27%) in Pijsweerd. In Noordwest is dit aandeel 46%.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

In Noordwest is het aandeel 30 tot 65-jarigen met 49% het grootst, dit is iets meer dan het Utrechts gemiddelde (46%). Het aandeel 65-plussers is vrijwel gelijk. Echter is het aandeel tot 18 jaar in Noordwest (16%) lager dan het Utrechts gemiddelde (19%). Op subwijkniveau valt op dat in Pijsweerd relatief de minste kinderen wonen (11%). Daar staat tegenover dat in Pijsweerd relatief meer 18 tot 30-jarigen wonen (33%), in Zuilen-Noord en Oost bedraagt dit slechts 18%. De verwachting is dat in 2040 het aandeel 65-plussers licht toe is genomen. Opvallend is dat er een afname wordt verwacht in de leeftijdscategorie 18 tot 30-jarigen.

In Noordwest is 16% van alle huishoudens een gezin met kind(eren), in Utrecht bedraagt dit 20%. Andere huishoudsamenstelling verschillen nagenoeg niet met het Utrechts gemiddelde. Op subwijkniveau zijn wel verschillen waar te nemen. In de



subwijk Pijsweerd woont relatief de grootste groep alleenstaanden (60%). In Zuilen-Noord en Oost wonen de minste (45%).

Het algemeen buurtoordeel (6,8) in Noordwest is lager dan in Utrecht (7,3). In Zuilen-Noord en Oost ligt deze score met 6,2 het laagst. Ook de sociale cohesie ligt onder het Utrechts gemiddelde, waarbij Zuilen-Noord en Oost de laagste score (5,3) heeft. Het persoonlijk welbevinden scoort met uitzondering van Zuilen-Noord en Oost vrijwel gelijk aan het Utrechts gemiddelde. De bewoners van Noordwest zijn positiever (43%) over de toekomstverwachting van hun buurt dan de gemiddelde Utrechter (31%).

2. Inzet in Noordwest tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

In Noordwest worden tot 2040 relatief weinig woningen toegevoegd aan de voorraad. Het is daarom van belang om de komende jaren in Noordwest aan te sturen op het gelijk houden van het aandeel sociaal (40%) in deze wijk. De meeste nieuwbouw vindt in Ondiep, 2e Daalsebuurt plaats. Hier wordt zowel ongeveer 40% sociale huur als dure huur toegevoegd. In alle subwijken is het van belang om meer woningen in het middensegment en vooral middenhuur toe te voegen.

Op dit moment zijn er ook veel alleenstaanden en huishoudens zonder kinderen.

Noordwest kent relatief veel grote woningen. Bijna de helft van de woningvoorraad heeft een oppervlakte van groter dan 80 m². Het is belangrijk om in alle subwijken woonruimte te realiseren zodat ook andere type huishoudens zich kunnen vestigen. Er zou vooral ingezet kunnen worden op woningen rond de 60 m², waardoor ook de doorstroming wordt bevorderd.

Het aandeel 65-plussers neemt de komende jaren toe. Ook in deze wijk is het daarom belangrijk om meer in te zetten op het realiseren van seniorenwoningen om zo de doorstroom te bevorderen. De grote woningen die vrijkomen kunnen dan worden bewoond door andere doorstromers zoals (kleine) gezinnen. In onderstaand schema is de inzet naar doelgroep per subwijk weergegeven.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Pijlsweerd	+	++	+	++	++
Ondiep, 2e Daalsebuurt	+++	++	+	++	+++
Zuilen-West	+	++	+	++	++
Zuilen-Noord en -Oost	+	+	++	++	+++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

Stationsgebied Binnenstad

1. Wijk- en buurtanalyse

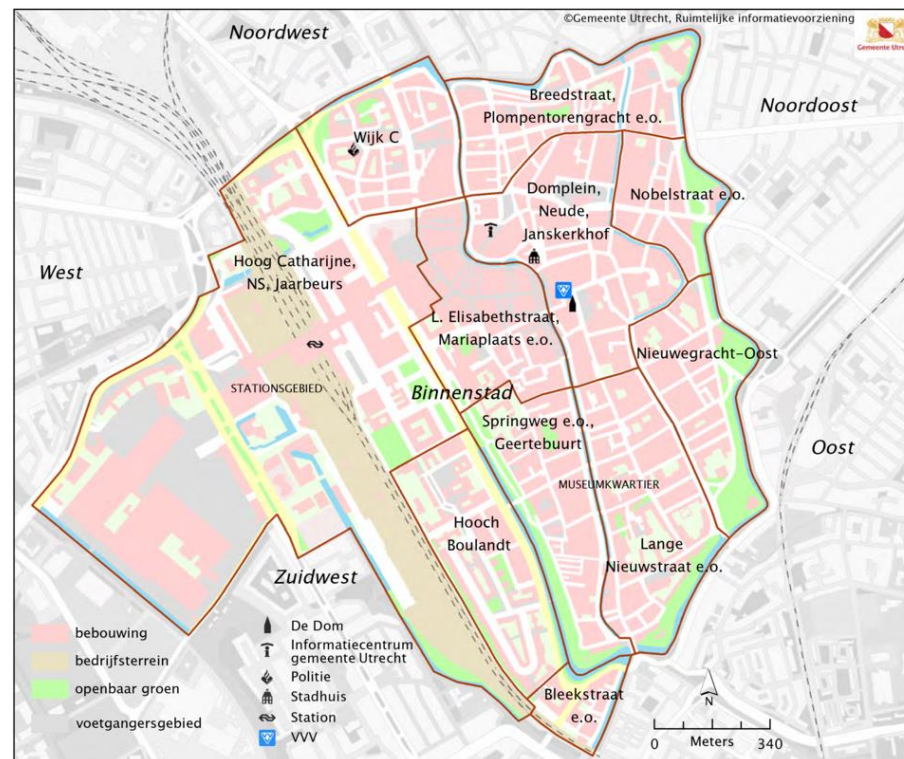
Woningvoorraad

De woningvoorraad van de Binnenstad bestaat voor 23% uit sociale huur. De subwijk 'Binnenstad woongebied, inclusief het Beurskwartier' kent een wat hoger percentage sociale huur (28%) dan de subwijk 'Binnenstad city- en winkelgebied' (14%, hier valt o.a. het Stationsgebied onder). Dit is wel onder het Utrechts gemiddelde (33%). De verwachting is nu dat in 2040 de sociale voorraad van de Binnenstad vrijwel stabiel blijft (24%).

In totaal bestaat de Binnenstad voor 27% uit middenhuur. Dit is meer dan het aandeel middenhuurwoningen in heel Utrecht (16%). Er is beduidend meer middenhuur aanwezig in de subwijk 'Binnenstad city- en winkelgebied' (42%) dan in de subwijk 'Binnenstad woongebied' (20%). De oorzaak hiervoor is mogelijk de grotere woonprojecten die in het Stationsgebied gerealiseerd zijn. In de geplande bouwprojecten is relatief weinig middenhuur geprogrammeerd. Het percentage middenhuur in 2040 valt dan ook wat lager uit (een daling naar 23%). In beide subwijken is het aandeel betaalbare koop wel zeer laag (4%). De verwachting is dat er de komende jaren meer betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd en dat dit aandeel tot 2040 stijgt naar 10% in de Binnenstad.

Binnen het dure segment kent de Binnenstad een hoger aandeel dure koop (29%) dan dure huur (9%). Het aandeel dure koop ligt wel lager dan in heel Utrecht (34%). In de subwijk 'Binnenstad woongebied' is het aandeel dure koop (33%) hoger dan in de subwijk 'Binnenstad city- en winkelgebied' (20%), maar het aandeel dure huur juist lager (8%) dan in de 'Binnenstad city- en winkelgebied' (13%). De verwachting is dat in 2040 het aandeel dure huur toeneemt in de Binnenstad naar 13% en het aandeel dure koop afneemt naar 24%.

De meeste woningen in de Binnenstad zijn gemiddeld kleiner dan andere woningen in Utrecht. 34% van de woningen is kleiner dan 60 m², terwijl dit voor heel Utrecht maar 18% is. In de subwijk 'Binnenstad city- en winkelgebied' is dit aandeel zelfs 39%. Wat opvalt is dat het aandeel woningen tussen 80 en 140 m² relatief kleiner is (31%) dan dit aandeel in Utrecht (50%). Wel is 14% van de woningen in de Binnenstad groter dan 140 m². Dit aandeel ligt voor de stad Utrecht op 11%.



Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

Het aandeel 30-plussers dat woont in de Binnenstad is ongeveer gelijk als het aandeel voor heel Utrecht. Wat vooral opvalt is de leeftijdscategorie tot 30 jaar. Het aandeel minderjarigen (<18) bedraagt in de Binnenstad maar 5% en het aandeel 18 tot 30-jarigen ruim 40%. Ter vergelijking: voor heel Utrecht is het aandeel minderjarigen 19% en het aandeel 18 tot 30-jarigen 24%. In de subwijk 'Binnenstad city- en winkelgebied' wonen de meeste 18 tot 30-jarigen (46%) en het kleinste aandeel minderjarigen (4%). Het aandeel 65-plussers is in deze subwijk ook het kleinst (6%) terwijl dit aandeel in de subwijk Binnenstad woongebied 13% is. Het aandeel bewoners jonger dan 18 verdubbelt naar verwachting wel in de Binnenstad (9%) tot 2040 en het aandeel 18 tot 30-jarigen neemt af naar 29% tot 2040. Ruim 70% van de huishoudens in de Binnenstad is ook alleenstaand. Het Utrechts gemiddelde ligt namelijk op 53%. Het aandeel gezinnen met kinderen is maar 5%, terwijl dit aandeel voor heel Utrecht 20% is.

Op het gebied van leefbaarheid geven de bewoners van de Binnenstad een relatief hoog buurtoordeel (7.7) ten opzichte van het Utrechts gemiddelde (7.3). Op de overige aspecten scoort de Binnenstad vergelijkbaar met stad Utrecht. De sociale cohesie ligt in de subwijk 'Binnenstad city en winkelgebied' (5.3) wel lager dan het

Utrechts gemiddelde (5.9). Sociaal-economisch scoren de bewoners in de Binnenstad wel beter dan andere gebieden in de stad. Bij verblijfsduur in de woning is een opvallend verschil te zien tussen de subwijken: 4,5 jaar in 'Binnenstad city- en winkelgebied' ten opzichte van 8 jaar in 'Binnenstad woongebied'. Een verklaring hiervoor is enerzijds dat woningen relatief klein zijn, anderzijds het relatief grote aandeel 18 tot 30-jarigen. Daarnaast is er in deze subwijk een groot aandeel middenhuur en dure huur.

2. Inzet in Centrum Binnenstad tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

In wijken met een klein aandeel sociale huurwoningen, zoals de Binnenstad, is het wenselijk dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijk is toegenomen. In de gehele Binnenstad moet ingezet blijven worden op betaalbare segmenten. Hoewel de sociale huur naar verwachting licht zal stijgen in 2040, neemt de middenhuur af. In beide subwijken moet daarom ingezet worden op sociale huur en middenhuur. De percentages uit het coalitieakkoord voor nieuwbouw (40 - 35) zijn hier helpend bij, hoewel betaalbaar wonen moeilijk te realiseren blijft in de Binnenstad.

Het aandeel bewoners jonger dan 18 verdubbelt naar verwachting in de Binnenstad (van 5% nu naar 9% in 2040). Er moet de komende jaren daarom vooral ook meer aandacht besteed worden aan het bieden van woningen voor kleine gezinnen. Vergeleken met Utrecht heeft de Binnenstad relatief veel kleinere woningen. Gezien de betaalbaarheid en dat er ook kleine gezinnen willen wonen in de Binnenstad, is het goed om vooral woningen rond de 40 tot 80 m² bij te bouwen. Daarnaast zou ook in de Binnenstad meer ingezet kunnen worden op het doorstromen van ouderen naar kleinere woningen, zodat ook grotere woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
City- en winkelgebied	+++	++	++	++	+++
Woongebied	++	+++	+	+++	+++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

Zuidwest

1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

In Zuidwest is ongeveer 40% van de woningen een sociale huurwoning. Onderling verschilt dit aantal wel per subwijk. Dichterswijk-Rivierenwijk heeft relatief weinig sociale huurwoningen (28%), terwijl Kanaleneiland en Transwijk juist veel sociale huurwoningen hebben, respectievelijk 46% en 48%. De verwachting is dat het aandeel sociale huurwoningen in 2024 licht afneemt naar 38% van het aandeel woningen. In alle subwijken zal het aandeel sociaal dan afnemen, behalve in Dichterswijk-Rivierenwijk waar dit aandeel zal stijgen naar 30% in 2040.

Het aandeel middenhuur bedraagt in Zuidwest 24%. Wederom verschilt dit aandeel ook per subwijk. In Dichterswijk-Rivierenwijk is slechts 14% van de woningen een middenhuurwoning, terwijl dit in Kanaleneiland 30% is. Als gevolg van de ontwikkeling in Merwedekanaalzone worden de komende jaren veel middenhuurwoningen toegevoegd, vooral in Transwijk. In 2040 zal echter naar verwachting in heel Zuidwest het aandeel middenhuur licht dalen van 24% naar 22%. 13% van de woningen in Zuidwest is op dit moment betaalbare koopwoningen. Dit is iets hoger dan het aandeel betaalbare koop voor heel Utrecht (10%). In Dichterswijk-Rivierenwijk is dit aandeel maar 6% terwijl dit aandeel in Kanaleneiland 17% bedraagt. De verwachting is dat dit aandeel in Zuidwest tot 2040 gelijk blijft.

Daarnaast bestaat in Zuidwest maar 3% van de woningen uit dure huurwoningen, waar in Dichterswijk-Rivierenwijk dit aandeel iets hoger is (6%). Voor Utrecht is dit 5%. De verwachting is dat dit aandeel in 2040 stijgt naar 9%, als gevolg van de ontwikkeling van Merwedekanaalzone. Vooral in de subwijk Transwijk zal dit aandeel naar verwachting stijgen van 1% naar 13% in 2040. Verder is 17% van de woningen in Zuidwest op dit moment een dure koopwoning, terwijl dit in heel Utrecht 34% is. Het aandeel dure koop is vooral terug te vinden in de subwijk Dichterswijk-Rivierenwijk. Terwijl in Dichterswijk-Rivierenwijk ruim 44% van de voorraad bestaat uit dure koop is dit percentage voor Kanaleneiland en Transwijk maar 4% van de voorraad. De verwachting is dat het aandeel dure koop licht daalt naar 42% van de voorraad in 2040. In Transwijk zal dit aandeel naar verwachting stijgen van 4% naar 15% in 2040.

Ongeveer 55% van de woningen in Zuidwest heeft een oppervlakte tussen de 60 en 100 m². De grootste woningen staan in Dichterswijk-Rivierenwijk, waar ruim 65% van de woningen groter is dan 80 m², terwijl dit aandeel in Transwijk maar 24% bedraagt. In Transwijk zijn de kleinste woningen te vinden. Ruim 34% van de



woningen is kleiner dan 50 m². 17% van de woningen in Transwijk heeft een oppervlakte tussen de 14 en 30 m². Transwijk heeft vooral veel woningen tussen de 60 en 80 m² (40%) terwijl maar 2% van de woningen een oppervlakte tussen de 50 en 60 m² heeft. In Dichterswijk-Rivierenwijk zijn ook de meeste eengezinswoningen te vinden (39%). Hier staan ook de meeste koopwoningen, wat een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn. Kanaleneiland heeft de minste eengezinswoningen met ongeveer 11% van de voorraad.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

In Zuidwest is de leeftijdsklasse van de bevolking ongeveer hetzelfde als de gehele Utrechtse bevolking. Wat echter opvalt, is dat vooral de groep 18 tot 30-jarigen iets meer is vertegenwoordigd in Zuidwest (29%) dan in heel Utrecht (24%). Deze leeftijdsgroep is het grootst in Transwijk (35%). In Transwijk is ook slechts 10% van de bevolking jonger dan 18, terwijl dit voor heel Zuidwest 17% is. In Transwijk wonen ook de meeste 65-plussers (14%) en in Kanaleneiland het minst (7%).

Dit beeld is wederom terug te zien in het type huishouden dat woont in Zuidwest. Er wonen in Zuidwest iets meer alleenstaanden (56%) en iets minder gezinnen met

kinderen (16%) dan het Utrechts gemiddelde (respectievelijk 53% en 20%). De subwijk Transwijk heeft relatief meer eenpersoonshuishoudens dan de andere wijken (66%). Hier zijn ook het kleinste aantal gezinnen met kinderen ten opzichte van de andere subwijken (9%).

Op het gebied van leefbaarheid scoort Zuidwest slechter dan andere wijken in Utrecht. Het algemeen buurtoordeel ligt hier lager (6.2) dan het gemiddelde in Utrecht (7.3). Echter verschilt dit ook per subwijk. In Kanaleneiland en Transwijk geven bewoners het slechtste buurtoordeel (respectievelijk 5 en 5.9) en wordt de sociale cohesie als slecht ervaren. In de subwijk Dichterswijk-Rivierenwijk wordt relatief de hoogste score gegeven aan de buurt door de bewoners en ligt deze score hoger dan het Utrechts gemiddelde (7.6). De sociale cohesie ligt het laagst in Transwijk (4.7) ten opzichte alle andere subwijken in Utrecht.

2. Inzet in Zuidwest tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

De inzet voor Zuidwest is om vooral in te zetten op meer middensegment en bij voorkeur middenhuur. Vooral in de subwijken waar op dit moment relatief minder middensegment is en veel sociale huurwoningen zijn, zouden er meer moeten worden gerealiseerd. De verwachting is wel dat het aandeel sociaal voor heel Zuidwest licht zal afnemen richting 2040. Daarbij blijven we wel inzet vragen op sociale woningbouw om dit aandeel niet te veel te laten dalen. In absolute aantallen blijft er dus ook inzet nodig. Middenhuur mag toenemen in alle wijken. Omdat de verschillen tussen de subwijken in Zuidwest groot zijn, zal er bij de realisatie van kleinere ontwikkelingen steeds gekeken moeten worden wat meer van toegevoegde waarde is per subwijk.

Op het gebied van oppervlakte zouden er meer woningen gerealiseerd moeten worden met een oppervlak in de bandbreedte tussen de 60 m2 en 80 m2, afhankelijk van de subwijk. Bijvoorbeeld: in Transwijk waar het aandeel woningen tussen de 50 en 60 m2 maar 2% bedraagt, zou dit type woning meer gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent echter niet dat er alleen maar woningen van 60 m2 toegevoegd moeten worden. In Transwijk is het aandeel woningen boven de 80 m2 juist relatief klein. Daar zouden ook meer grotere woningen gerealiseerd kunnen worden om zo ook meer gezinnen met kinderen te huisvesten. Daarnaast zou ook in Zuidwest meer ingezet kunnen worden op het doorstromen van ouderen naar kleinere woningen, zodat ook grotere woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk weergegeven op welke doelgroep we inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Dichterswijk-Rivierenwijk	+	++	++	+++	++
Transwijk	++	+++	+++	++	+++
Kanaleneiland	++	+++	+	+++	+++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

Noordoost

1. Wijk- en buurtanalyse

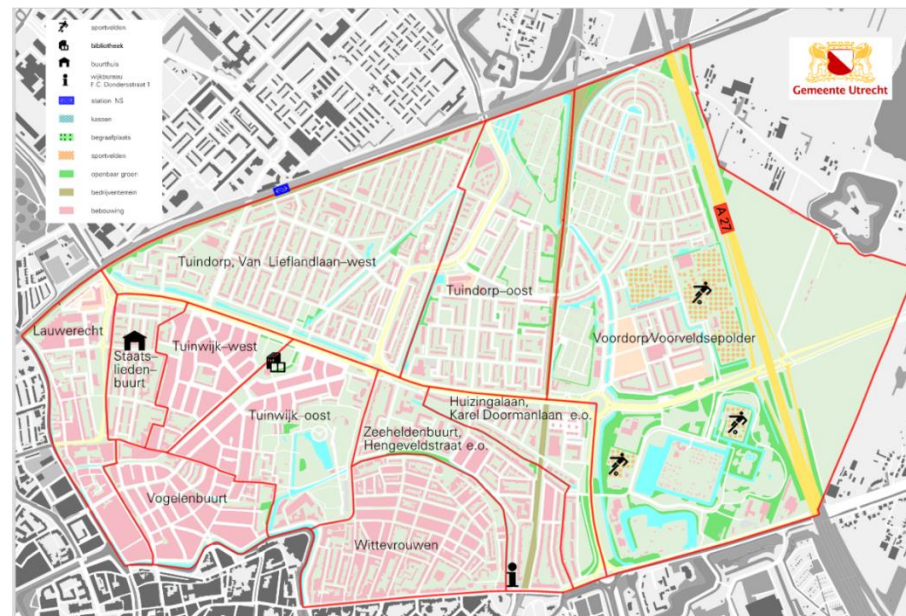
Woningvoorraad

Het aandeel sociale huurwoningen in Noordoost is ten opzichte van andere wijken in Utrecht laag. Maar 18% van de woningen in Noordoost is een sociale huurwoning, terwijl dit voor heel Utrecht ruim 33% is. Dit verschilt ook nog per subwijk. De meeste sociale huurwoningen zijn te vinden in Votulast (24%) en de minste in Tuindorp-Voordorp (11%). Op dit moment wordt er daarom in de nieuwbouw al meer ingezet op het realiseren van meer sociale huurwoningen in de wijk. De verwachting is dat in 2040 het aandeel sociale huurwoningen met 1 procentpunt stijgt naar 19% in de wijk.

18% van de woningen in Noordoost is een middenhuurwoning. Dit percentage is voor heel Utrecht 16%. In de subwijk Votulast zijn wel iets meer middenhuurwoningen (21%) dan in Tuindorp-Voordorp (15%). De afgelopen jaren is ook hier meer ingezet op het realiseren van middenhuurwoningen. Het aandeel betaalbare koop ligt in Noordoost lager (8%) dan het Utrechts gemiddelde (10%). In de subwijk Votulast is dit percentage het laagst (6%). De verwachting is dat het aandeel middenhuur en betaalbare koop tot 2040 gelijk blijft.

Noordoost wordt vooral gekenmerkt door een hoog percentage dure koopwoningen. Ongeveer 48% van de woningen in Noordoost is een dure koopwoning, terwijl dit segment in heel Utrecht 34% bedraagt. Wederom zijn er ook hier verschillen per subwijk. Het kleinste aandeel dure koopwoningen is te vinden in Votulast (42%) en het grootste aandeel in de subwijk Wittevrouwen (52%). De verwachting is wel dat dit aandeel in 2040 met 2 procentpunten afneemt tot 46% van de woningen. Het aandeel dure huur (6%) is ongeveer hetzelfde als in heel Utrecht (5%). In Tuindorp-Voordorp is dit aandeel iets hoger (8%). De inwoners van Noordoost verdienen op het gebied van inkomen ook meer dan de gemiddelde Utrechter en komen vaker in een hogere inkomensklasse voor.

Verder heeft Noordoost veel woningen met een groot oppervlak. Ongeveer 45% van de woningen in Noordoost is groter dan 100 m², terwijl dit voor heel Utrecht 37% is. Grote woningen zijn vooral te vinden in Tuindorp-Voordorp, waar 61% van de woningen groter is dan 100 m². Over het algemeen zijn de woningen in alle subwijken in Noordoost groot. In Votulast zijn echter ook kleinere woningen te vinden. 24% van de woningen in die subwijk is kleiner dan 60 m² (voor Utrecht 18%). Verder is in Votulast 34% van de woningen groter dan 100 m², wat afwijkt van de andere subwijken die een groter aandeel hebben.



Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

De leeftijdsklasse in Noordoost is ongeveer hetzelfde verdeeld als die van heel Utrecht. De subwijken verschillen ook licht van elkaar. Wittevrouwen heeft het kleinste aandeel inwoners onder de 18 jaar (14%). Ter vergelijking: in Tuindorp-Voordorp is dit percentage 21%. De verwachting is dat ook in Noordoost het aandeel 65-plussers zal stijgen. Gezien het aandeel grote woningen kan dit steeds meer een mismatch worden tussen woonoppervlak en huishoudgrootte. Ook moet er gekeken worden naar wat ouderen in de wijk kunnen financieren en waar ze naartoe kunnen doorstromen.

Het aandeel alleenstaande huishoudens is in Noordoost groter dan het Utrechts gemiddelde (53%). Ruim 57% van de huishoudens is alleenstaand. In Wittevrouwen is het aandeel alleenstaande huishoudens zelfs 62%. Het aandeel gezinnen met kinderen in Noordoost bedraagt maar 17% en ligt 3 procentpunten lager dan het Utrechts gemiddelde. Wederom is dit aandeel in Wittevrouwen nog lager met slechts 14% gezinnen met kinderen. Ter vergelijking: het aandeel woningen groter dan 80 m² in Wittevrouwen bedraagt 62% en het aandeel woningen kleiner dan 60 m² maar 16%. Dit toont aan dat in Noordoost, maar vooral in Wittevrouwen, veel inwoners relatief groot wonen.

De algemene waardering op het gebied van leefbaarheid is hoog in Noordoost. Inwoners uit Noordoost geven een hoger algemeen buurtoordeel (8.2) dan het Utrechts gemiddelde (7.3). Dit is nagenoeg voor alle subwijken ongeveer hetzelfde.

De sociale cohesie ligt ook hoger dan in andere wijken in Utrecht (6.6). In de subwijk Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt worden de hoogste scores gegeven aan het algemeen buurtoordeel (8.5) en de sociale cohesie (7) ten opzichte van alle andere subwijken in Utrecht. Uit de gezondheidsmonitor blijkt wel dat inwoners ervaren dat er meer sprake is van eenzaamheid en alcoholgebruik.

2. Inzet in Noordoost tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Op basis van de voorgaande analyse zou in Noordoost vooral ingezet moeten worden op het realiseren van meer sociale huurwoningen en middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen, als dat mogelijk is. De verwachting is namelijk ook dat er geen sprake is van grote projecten in Noordoost. De verwachting is dat in 2040 het percentage sociale huurwoningen dan met 1 procentpunt toeneemt. Het is wenselijk dat het aantal middenhuurwoningen/betaalbare koop ook toeneemt. Omdat er geen sprake is van grote gebiedsontwikkeling in Noordoost, is de verwachting überhaupt dat door nieuwbouw de percentuele verschillen in 2040 niet veel zullen veranderen.

Noordoost heeft weinig betaalbare koopwoningen. Indien mogelijk en wenselijk zou in sommige projecten ook ingezet kunnen worden op het toevoegen van betaalbare koopwoningen, om zo toch te proberen de doorstroom te bevorderen zodat de grotere woningen in de wijk vrijkomen. Want op dit moment wonen er veel alleenstaanden in grote woningen in Noordoost. Er zou daarom vooral ingezet kunnen worden op het realiseren van woningen rond de 60 tot 80 m². Door in te zetten op woningen rond de 60 tot 80 m², wordt ook geprobeerd om senioren in de wijk te motiveren om kleiner te gaan wonen in dezelfde wijk. Hierdoor zal ook de doorstroom beter worden bevorderd, waardoor grote woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk weergegeven op welke doelgroep we inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Votulast	+	++	+	++	++
Tuindorp, Voordorp	+++	++	+	+++	+++
Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt	+	++	+	+++	++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

Oost

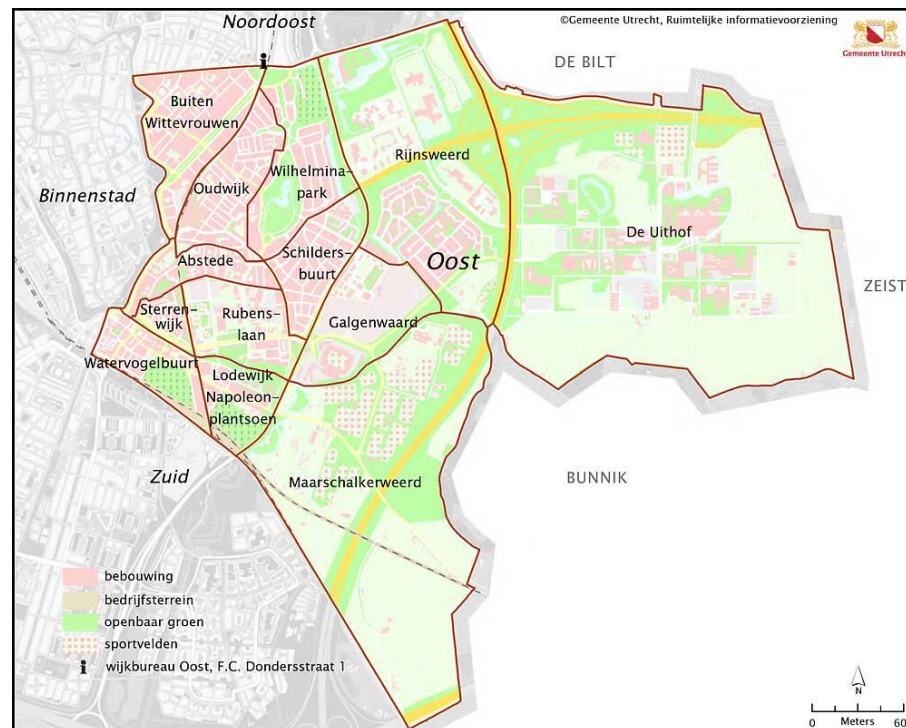
1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

Het percentage sociale huur voor Oost (36%) is zeer vergelijkbaar met Utrecht (33%). Eén subwijk valt echter op, namelijk Oudwijk, Buiten Wittevrouwen. Hier zijn relatief weinig sociale huurwoningen (22%). In de andere subwijken ligt het percentage sociale huur tussen de 41% en 44%. In de buurt Utrecht Science Park (onderdeel van de subwijk Wilhelmina, Rijsweerd) zijn ruim 1200 sociale huurwoningen. In andere buurten binnen deze subwijk is het aandeel sociaal juist heel laag. De verwachting is dat het aandeel sociale huur in Oost tot 2040 zal toenemen tot 40%. Dit zal naar verwachting vooral komen door nieuwbouw in de subwijken Abstede, Gansstraat en Wilhelminapark, Rijsweerd. Wederom komt dit specifiek door het toevoegen van sociale huurwoningen in bepaalde buurten. In Utrecht Science Park zullen naar verwachting veel sociale huurwoningen worden toegevoegd. Dit geldt ook voor de buurt Rijsweerd Noord en Galgenwaard. Dus ook binnen een subwijk kunnen er enorme verschillen zijn in het aandeel en de programmering van sociale huurwoningen. Op dit moment is in de subwijk Abstede, Ganstraat 78% van de geplande nieuwbouw sociale huur. Hierdoor zal deze subwijk in 2040 49% sociale huurwoningen hebben, wat flink boven het wijkgemiddelde is. In de subwijk Oudwijk, Buiten Wittevrouwen zal dit aandeel nagenoeg niet stijgen en gelijk blijven op 22% van de voorraad.

Het percentage middenhuur voor Oost (14%) is wederom vergelijkbaar met Utrecht (16%). Hier is ook één subwijk, Wilhelminapark, Rijsweerd die afwijkt. Deze subwijk heeft relatief weinig middenhuur (9%) ten opzichte van 16% tot 17% in de andere subwijken. De verwachting is dat het aandeel middenhuur in Oost licht afneemt in 2040 tot 13% van de voorraad. Het aandeel betaalbare koop (6%) ligt ook lager dan het Utrechts gemiddelde (10%). In de subwijk Abstede, Gansstraat is er relatief meer betaalbare koop (9%). De verwachting is dat dit aandeel tot 2040 licht toeneemt (7%).

Verder heeft Oost ongeveer evenveel dure koop (35%) als het gemiddelde van Utrecht (34%). Wat opvalt, is dat dit aandeel wel verschilt per subwijk. In Oudwijk, Buiten Wittevrouwen is 45% van de woningen een dure koopwoning, terwijl dit aandeel in Abstede, Gansstraat op 25% ligt. De verwachting is dat dit percentage in 2040 verminderd naar 32%. Het aandeel dure huur is ook ongeveer gelijk aan het Utrechts gemiddelde en bedraagt 5%. Wederom verschilt dit per subwijk. Het is het hoogst in Oudwijk, Buiten Wittevrouwen (7%) en het laagst in Abstede, Gansstraat (3%). Naar verwachting zal dit aandeel tot 2040 gelijk blijven.



In Oost staan relatief veel kleinere woningen (<60) maar ook veel hele grote woningen (>140). 29% van de woningen is kleiner dan 60 m². Voor Utrecht ligt dit percentage op 18%. Dit verschilt ook per subwijk. In Oudwijk, Buiten Wittevrouwen is slechts 2% van de woningen tussen de 14 en 30 m². Dit aandeel ligt voor de andere subwijken tussen de 11% en 14%. Er zijn in Oost ook veel grote woningen. 21% van de woningen in Oost is groter dan 140 m². Ter vergelijking: het percentage woningen groter dan 140 m² bedraagt voor de gehele stad 11%. Het valt dus op dat er in Oost vooral veel kleine woningen en veel hele grote woningen zijn. Dit komt vooral naar voren in de subwijk Wilhelminapark, Rijsweerd. Hier is 25% van de woningen kleiner dan 40 m², terwijl 31% van de woningen groter is dan 140 m². Oost heeft dus vooral, in sommige subwijken, hele kleine en hele grote woningen, wat het een unieke wijk maakt in Utrecht.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

De wijk Oost is relatief jong. Ruim 42% van de inwoners is tussen de 18 en 30 jaar terwijl dit percentage voor Utrecht 24% bedraagt. Dit komt vooral door de verschillende studentencomplexen in de wijk. In de subwijk Wilhelminapark, Rijsweerd is zelfs 48% van de bevolking tussen de 18 en 30 jaar. Verder zijn er wel relatief weinig kinderen (12%) én weinig mensen tussen de 30 en 50 jaar (36%). In

Utrecht is het aandeel kinderen (19%) en 30 tot 50-jarigen (46%) hoger. De komende jaren is ook de verwachting dat het aandeel ouderen verder toeneemt, net zoals voor de gehele stad.

Verder wordt Oost gekenmerkt door een hoog aantal alleenstaanden, wat ook deels te maken heeft met het aantal studenten in de wijk. Ruim 71% van de inwoners van Oost is alleenstaand. In Wilhelminapark, Rijsweerd ligt dit iets hoger (74%). Voor Utrecht ligt dat percentage op 53%. Er zijn ook relatief weinig gezinnen (10%) ten opzichte van het Utrechts gemiddelde (20%). Het aandeel 65-plussers is wel hetzelfde als voor de gehele stad.

Op het gebied van leefbaarheid scoort Oost beter dan andere wijken in Utrecht. Mensen in Oost geven een hogere score op het algemeen buurtoordeel (8) en de sociale cohesie (6.4) dan het Utrechts gemiddelde (respectievelijk 7.3 en 5.9). In Oudwijk, Buiten Wittevrouwen wordt de hoogste score gegeven aan het algemeen buurtoordeel (8.5) en in Abstede, Gansstraat het laagst (7.7). Verder wonen de inwoners uit Oost gemiddeld wat korter in de wijk. Dit is ook te verklaren door de bevolking en huishoudsamenstelling van de wijk.

2. Inzet in Oost tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Oost heeft subwijken met uitersten en kent dus veel interne verschillen. Ook binnen subwijken zoals Wilhelmina, Rijsweerd zitten veel verschillen. Het is veelal sociaal of dure koop in een wijk. Wat wel opvalt is dat er op dit moment in alle wijken niet veel woningen in het middensegment zijn. Vooral in Oudwijk, Buiten Wittevrouwen is dit het geval. De huidige nieuwbouw die is gepland leidt (nog) niet tot grote veranderingen. Hierdoor is de verwachting dat in 2040 de woningvoorraad redelijk hetzelfde blijft.

Er zouden daarom per subwijk toch verschillende woningen gerealiseerd kunnen worden. In de subwijken waar nu minder sociale huurwoningen zijn, kan er meer worden ingezet op het realiseren van sociale huur als daar mogelijkheden voor zijn. In subwijken, zoals Abstede, Gansstraat, waar nu al een groot aandeel sociale huurwoningen is en waar in de huidige plannen ook meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd, kan meer worden ingezet op het realiseren van middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen.

Daarnaast zouden er vooral woningen tussen de 50 en 80 m² gerealiseerd moeten worden. Op dit moment zijn er vooral veel kleine en hele grote woningen. Woningen in deze middencategorie zijn nu ondervertegenwoordigd. Het realiseren van deze woningen kan ook de doorstroom stimuleren en huisvesting bieden aan kleine gezinnen.

De komende jaren zal ook de bevolking verder vergrijzen. Het is daarom van belang om ook woningen voor deze groep te maken om zo ook de doorstroom te stimuleren, waardoor grotere woningen vrijkomen voor gezinnen. In onderstaand schema is per subwijk aangegeven waar we op inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Oudwijk, Buiten Wittevrouwen	+	+++	+	+++	++
Abstede, Gansstraat	+++	+++	+	++	+++
Wilhelminapark, Rijsweerd	+++	+++	+	+	++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

Leidsche Rijn

1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

Leidsche Rijn is nog steeds een gebied dat in ontwikkeling is. Op dit moment is het aandeel sociale huurwoningen 22%. Dit aandeel is lager in de subwijk Leidsche Rijn Zuid (17%) dan andere subwijken in Leidsche Rijn, vooral omdat dit nog een gebied in ontwikkeling is waar op dit moment ongeveer 500 woningen staan. Het aandeel sociale huur is het hoogst in de subwijk Parkwijk, Langerak (25%). De verwachting is dat het aandeel in 2040 toeneemt tot 25%. Vooral in Leidsche Rijn Zuid en Leidsche Rijn centrum worden naar verwachting meer sociale huurwoningen toegevoegd. In de huidige programmering zal naar verwachting ruim 35% van de nieuw gebouwde woningen in Leidsche Rijn tot 2040 een sociale huurwoning worden. In de gebieden waar de ontwikkeling al redelijk af is, blijft het aandeel sociaal wel achter.

Het aantal woningen in het middensegment is relatief laag. Op dit moment is 15% van de woningen een middenhuurwoning. Dit verschilt wederom per subwijk. In Leidsche Rijn Zuid is het aandeel middenhuur op dit moment het kleinst (6%) en in Leidsche Rijn centrum het grootst (26%). Wederom komt dit omdat Leidsche Rijn centrum vooral nog een gebied in ontwikkeling is. Zowel in Leidsche Rijn Zuid en Leidsche Rijn centrum zal naar verwachting het aandeel middenhuurwoningen tot 2040 fors toenemen. 18% van de verwachte nieuwbouw zal een middenhuurwoning zijn. Ook in de subwijk Het Zand worden naar verwachting middenhuurwoningen toegevoegd. In de andere subwijken (Terwijde, De Wetering en Parkwijk, Langerak) zal naar verwachting in geen enkel segment nog significant meer woningen worden toegevoegd. Het aandeel betaalbare koop is in Leidsche Rijn kleiner (3%) dan het Utrechts gemiddelde (10%). De verwachting is wel dat dit tot 2040 toeneemt tot 7% van de voorraad. Dit komt vooral door de mogelijke realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen in Leidsche Rijn centrum. 13% van de nog te verwachten nieuwbouw zal een betaalbare koopwoning zijn.

Ongeveer 46% van de woningen in Leidsche Rijn bestaat uit dure koop, terwijl dit percentage voor de gehele stad 34% bedraagt. De meeste dure koopwoningen staan op dit moment in Het Zand (56%) en Parkwijk, Langerak (51%). In Leidsche Rijn Zuid is dat aandeel op dit moment 61%, maar dat zal omdat het een gebied in ontwikkeling is naar verwachting afnemen tot 35% van de voorraad in 2040. De meeste dure koopwoningen in Leidsche Rijn zijn gerealiseerd in de vorm van eengezinswoningen, luxe appartementen en vrijstaande woningen. Het aandeel dure huur is op dit moment 13% en wijkt ook af van het aandeel voor de gehele stad (5%). De verwachting is dat tot 2040 de meeste dure huurwoningen gerealiseerd worden in



Leidsche Rijn centrum. De meeste koopwoningen zullen naar verwachting worden gerealiseerd in Leidsche Rijn Zuid, waar ook veel sociale en middenhuurwoningen worden gerealiseerd. Echter is het de verwachting dat in Leidsche Rijn het aandeel dure koop zal afnemen tot 41% en het aandeel dure huur naar 11% van de voorraad in 2040.

Leidsche Rijn wordt ook gekenmerkt door grote woningen. 59% van de woningen in de wijk is groter dan 100 m², terwijl dit aandeel voor Utrecht 37% bedraagt. In Leidsche Rijn Zuid is dit aandeel 90% en voor Leidsche Rijn centrum 44%. Wederom zal dit aandeel in Leidsche Rijn Zuid de komende jaren fors afnemen vanwege de realisatie van nieuwe woningen. Slechts 11% van de woningen in Leidsche Rijn is kleiner dan 60 m². De kleinere woningen zijn vooral te vinden in Leidsche Rijn centrum. 32% van de woningen in Leidsche Rijn centrum is kleiner dan 60 m². De andere subwijken heeft weinig tot vrijwel geen kleinere woningen onder de 60 m². Ruim 54% van de woningen is hier een eengezinswoning, terwijl het gemiddelde van de stad maar 42% is.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

In Leidsche Rijn wonen veel gezinnen met kinderen die bewust gekozen hebben om daar te wonen vanwege de rust en het groen. Dit is ook terug te zien in het aandeel minderjarigen. Ongeveer 27% van de bevolking van Leidsche Rijn is minderjarig, terwijl het aandeel minderjarigen voor de gehele stad 19% bedraagt. Dat is ongeveer

13.000 minderjarigen in Leidsche Rijn. Daarnaast heeft 52% een leeftijd tussen de 30 en 50 jaar. Verder zijn er ook relatief weinig studenten en jongeren in Leidsche Rijn. Het aandeel 18 tot 30-jarigen ligt hier lager (15%) dan het Utrechts gemiddelde (24%). In de subwijk Leidsche Rijn centrum is het aandeel 18 tot 30-jarigen wel wat hoger (19%) en woont ook het kleinste aandeel 65-plussers (4%). Het aandeel 65+ voor Leidsche Rijn is op dit moment wel lager (7%) dan het Utrechts gemiddelde (11%). Dit zijn ongeveer 3250 ouderen (65-plussers) die in Leidsche Rijn wonen. Echter is de verwachting dat dit aandeel in de toekomst zal stijgen en er steeds meer ouderen in een te grote woningen zullen achterblijven.

De verdeling van de leeftijdsklasse is ook terug te zien in de huishoudsamenstelling in de wijk. Slechts 34% van de huishoudens is alleenstaand, terwijl het gemiddelde voor Utrecht 53% is. In de subwijk Leidsche Rijn centrum is dit aandeel wel wat hoger (46%). Verder valt op dat in Leidsche Rijn een groter aandeel gezinnen met kinderen woont (37%) dan het Utrechts gemiddelde (20%). Dit aandeel is het grootst in de subwijk Het Zand (44%) en het kleinst in Leidsche Rijn centrum (29%). Binnen nu en een aantal jaar zullen bij de eerste generatie gezinnen de kinderen uit gaan vliegen, wat kansen biedt voor doorstroming. Als er niet genoeg kwalitatief aanbod is voor deze huishoudens om door te stromen, zullen ook zij langer in een te grote woning blijven wonen.

Op het gebied van leefbaarheid scoort de wijk goed. Het algemeen buurtoordeel is iets hoger (7.5) dan het Utrechts gemiddelde (7.3). Wel ligt de score voor sociale cohesie iets lager (5.8) dan de score voor de gehele stad (5.9). Dit is ongeveer gelijk voor alle subwijken. Leidsche Rijn is dus een relatief veilige en leefbare wijk, maar op een aantal plekken wel nog kwetsbaar, met name in de buurten met veel sociale huur. Het is daarom belangrijk om aandacht te hebben voor een goede mix van sociaal en vrije sector in wijken, zodat inwoners die sociaal economisch kwetsbaar zijn niet in een wijk geclusterd worden.

2. Inzet in Leidsche Rijn tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Leidsche Rijn is een gebied in ontwikkeling. Het is daarom van belang om buurten te ontwikkelen die woningen bieden voor verschillende groepen met andere sociaaleconomische achtergronden. Dit gebeurt op dit moment al. In de huidige programmering bestaat ruim 65% van de nieuwbouw uit het betaalbare segment, dus sociaal, middenhuur en betaalbare koop. Het is van belang dat ook de komende jaren deze lijn wordt doorgezet en er vooral ingezet wordt op het realiseren van meer sociale huurwoningen en middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen.

Daarnaast is de verwachting dat het aandeel ouderen in Leidsche Rijn de komende jaren toeneemt. Op dit moment ligt de nadruk in de wijk op gezinnen met kinderen. Maar het is belangrijk dat er nu, maar ook in de toekomst, voldoende wordt ingezet op wat kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Zo kunnen grote woningen later vrijkomen voor andere gezinnen en blijven ouderen nog steeds in de wijk wonen. In onderstaand schema is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.

Voor de doelgroep alleenstaanden en kwetsbare bewoners zouden meer woningen tussen de 40 en 50 m2 gebouwd moeten worden. Dit zou niet alleen in Leidsche Rijn centrum moeten gebeuren, maar gespreid over heel Leidsche Rijn. Voor de doelgroep ouderen die later mogelijk in een te grote woning woont, zouden ook eenheden gebouwd moeten worden tussen de 50 en 80 m2. Hiermee kan de doorstroom worden bevorderd. Voor gezinnen kunnen eengezinswoningen worden gerealiseerd en appartementen worden gebouwd van vanaf 60 m2. Hiermee wordt getracht dat iedere doelgroep een plek kan hebben in Leidsche Rijn.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Terwijde, De Wetering	+	+	+++	++	+++
Het Zand	+	+	+++	+	++
Leidsche Rijn centrum e.o	+++	++	+++	++	+++
Parkwijk, Langerak	+	+	+++	+++	+++
Leidsche Rijn Zuid	+++	+	+++	+	++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

Vleuten-De Meern

1. Wijk- en buurtanalyse

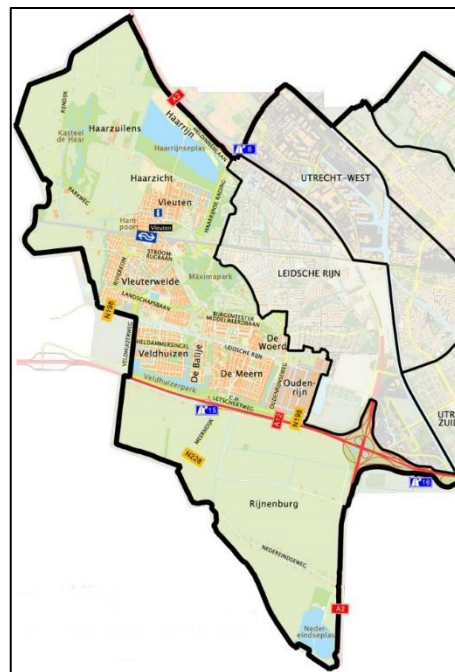
Woningvoorraad

Het aandeel sociale huurwoningen is in Vleuten-De Meern ten opzichte van andere wijken in Utrecht laag. Slechts 19% van de woningen is een sociale huurwoning, terwijl dit voor de gehele stad 33% is. Dit aandeel is ongeveer gelijk verdeeld over de subwijken. In de huidige programmering wordt ruim 28% van de nieuwbouw een sociale huurwoning. De verwachting is dat tot 2040 het aandeel sociaal licht zal stijgen naar 20% van de voorraad. Op de langere termijn biedt ook ontwikkeling in Rijnenburg uiteraard kansen voor een evenwichtige uitbreiding van woningen in de betaalbare segmenten. Gezien de huidige geringe omvang van het aantal woningen en de nader te bepalen ontwikkelrichting, zal in deze analyse de subwijk Rijnenburg wel verder buiten beschouwing worden gelaten.

Het aantal woningen in het middensegment is laag. Op dit moment is 6% van de woningen in de wijk een middenhuurwoning, terwijl het Utrechts gemiddelde 16% is. Dit verschilt ook per subwijk. In Vleuten, Haarzuilens is 10% van de woningen een middenhuurwoning, terwijl dit aantal in de subwijk Veldhuizen, Vleuterweide maar 4% bedraagt. De verwachting is dat er ook middenhuurwoningen gerealiseerd worden, waardoor dit aandeel tot 2050 gelijk blijft. Het aandeel betaalbare koop ligt ook lager (4%) dan het Utrechts gemiddelde (10%). In de subwijk Veldhuizen, Vleuterweide zijn relatief meer betaalbare koopwoningen te vinden (6%). De verwachting is dat dit aandeel in 2040 met 1 procentpunt stijgt naar 5% door nieuwbouw in Vleuten, Haarzuilens.

Verder bestaat ruim 64% van de woningen in Vleuten-De Meern uit dure koopwoningen, terwijl dit gemiddeld in Utrecht maar 24% bedraagt. Dit aandeel is in de subwijk De Meern (68%) iets hoger dan in de andere subwijken. De verwachting is dat dit aandeel in 2040 ongeveer hetzelfde blijft (63%). Daarnaast bestaat 6% van de woningen in de wijk uit een dure huurwoning. Dit is ongeveer gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Wederom verschilt dit wel per subwijk. In Veldhuizen, Vleuterweide staan de meeste dure huurwoningen en vormt dit aandeel ruim 7%. In de subwijk De Meern is dit aandeel het laagst (3%). Ook in dit segment is de verwachting dat het aandeel dure huurwoningen in Vleuten-De Meern in 2040 nagenoeg hetzelfde blijft (7%).

Vleuten-De Meern wordt ook gekenmerkt door grote woningen. 71% van de woningen in de wijk is groter dan 100 m², terwijl dit aandeel voor Utrecht 37% bedraagt. In Vleuten-De Meern staan dus, ten opzichte van andere wijken, relatief de



grootste woningen. 47% van de woningen is tussen de 100 en 140 m². 19% van de woningen is tussen de 80 en 100 m² en 7% van de woningen tussen de 60 en 80 m². Verder zijn er nagenoeg weinig tot geen kleine woningen in de subwijken. Slechts 3% van de woningen in de wijk is kleiner dan 60 m². Ter vergelijking: dit percentage is voor de gehele stad 18%. Opvallend is wel dat in de subwijk Vleuten, Haarzuilens 12% van de woningen een oppervlakte heeft tussen de 60 en 80 m². Daarnaast valt ook op dat in De Meern 5% van de woningen tussen de 50 en 60 m² groot is. Kortom: dit laat zien dat Vleuten-De Meern wat minder differentiatie in de woninggrootte heeft en vooral gekenmerkt wordt door hele grote woningen. Ruim 83% van de woningen is hier een eengezinswoning, terwijl het gemiddelde van de stad maar 42% is.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

Het aandeel 30-plussers dat woont in Vleuten-De Meern is ongeveer gelijk als het aandeel voor heel Utrecht. Het aandeel 30 tot 50-jarigen is alleen iets hoger (49%) dan het Utrechts gemiddelde (46%). Wat vooral opvalt, is de leeftijdscategorie tot 30 jaar. Het aandeel minderjarigen (<18) bedraagt in de wijk 27% en het aandeel 18 tot 30-jarigen maar 11%. Ter vergelijking: voor heel Utrecht is het aandeel minderjarigen 19% en het aandeel 18 tot 30-jarigen 24%. Dit toont vooral aan dat er meer gezinnen met minderjarigen in de wijk wonen.

Wat verder opvalt, is dat het aandeel 65-plussers per subwijk enorm verschilt. In Veldhuizen, Vleuterweide wonen minder 65-plussers (8%) en meer minderjarigen (29%). Terwijl in de andere subwijken (Vleuten, Haarzuilens en De Meern) het aandeel 65-plussers respectievelijk 17% en 18% bedraagt.

De verdeling van de leeftijdsklasse is ook terug te zien in de huishoudsamenstelling in de wijk. Slechts 26% van de huishoudens is alleenstaand, terwijl het gemiddelde voor Utrecht 53% is. Dit aandeel ligt in de subwijk Veldhuizen, Vleuterweide zelfs lager (23%). Daarnaast zijn 43% van huishoudens gezinnen met kinderen. Dit aandeel is fors hoger dan het Utrechts gemiddelde (20%). Dit geldt ook voor het aandeel eenoudergezinnen (9), wat ook groter is dan gemiddeld (6%). Wederom zijn deze aandelen groter in Veldhuizen, Vleuterweide, waarin 47% gezinnen met kinderen zijn en 10% eenoudergezinnen. Dit is ook het gevolg omdat er vooral woningen gebouwd zijn voor het huisvesten van gezinnen destijds. Binnen nu en een aantal jaar zullen bij de eerste generatie gezinnen de kinderen uit gaan vliegen, wat kansen biedt voor doorstroming.

Op het gebied van leefbaarheid scoort de wijk beter dan gemiddeld. Mensen in Vleuten-De Meern geven een hogere score op het algemeen buurtoordeel (7.8) en de sociale cohesie (6.1) dan het Utrechts gemiddelde (respectievelijk 7.3 en 5.9). Dit is ongeveer hetzelfde voor alle subwijken. De hoogste scores worden gegeven aan de subwijk Vleuten, Haarzuilens. Het algemeen buurtoordeel scoort daar 8.1 en de sociale cohesie 6.3.

2. Inzet in Vleuten-De Meern tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Vleuten-De Meern is op dit moment vooral een wijk met weinig sociale huur en veel dure koop. Het is niet meer urgent om hier nog meer woningen in het dure segment toe te voegen. Het is daarom van belang om ook buurten te ontwikkelen die woningen bieden voor verschillende groepen met andere sociaaleconomische achtergrond. Het is van belang dat de komende jaren vooral ingezet wordt op het realiseren van meer sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het uitbreiden van het middensegment biedt namelijk ook kansen voor ouderen om door te stromen en zo een grote woning achter te laten.

Daarnaast zijn er relatief veel grote woningen. Met een bevolking die vergrijsd is het ook van belang dat wij juist in deze wijk ook woningen creëren voor ouderen die kleiner willen wonen in hun eigen wijk. Er zijn kansen om meer ruime appartement te realiseren tussen de 60 en 80 m². Dit bevordert de kans op doorstroom en biedt ook kansen voor kleine gezinnen. In onderstaande tabel is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Vleuten, Haarzuilens	+	+	+++	+++	++
Veldhuizen, Vleuterweide	+	+	+++	++	+++
De Meern	+	+	+++	+++	+++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

Zuid

1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

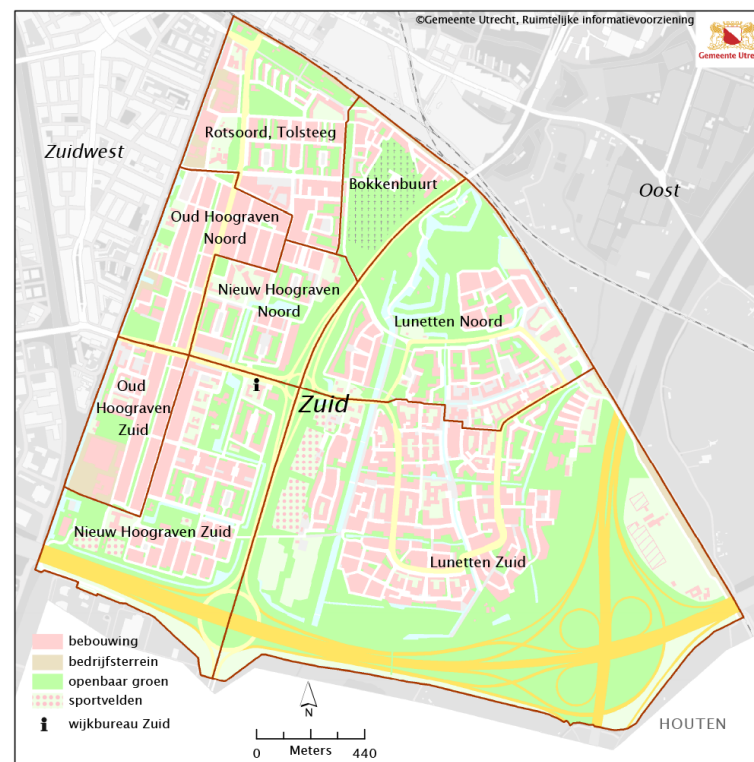
Het aandeel sociale huurwoningen in Zuid bedraagt 41% en ligt daarmee boven het Utrechts gemiddelde. Op subwijkniveau zijn er verschillen waar te nemen in het aandeel sociale huur. In de subwijk Oud Hoograven, Tolsteeg is dit aandeel met 25% het kleinst, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt het grootst (60%).

In Zuid vindt er de komende jaren relatief weinig nieuwbouw plaats. Binnen de nieuwbouwplannen vormt sociale huur de helft. Als gevolg van het relatief kleine aantal nieuwbouw verandert de verhouding in segmentering niet.

Het aandeel woningen in het middensegment (27%) ligt vrijwel gelijk aan het gemiddelde van de stad (26%). Van de woningvoorraad in Zuid is 14% een middenhuurwoning en 13% een betaalbare koopwoning. In de subwijk Oud Hoograven, Tolsteeg bedraagt het aandeel middenhuur 21%. In Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt ligt het aandeel middenhuur op 8%. Ook het aandeel betaalbare koop is in deze subwijk het kleinst met 9%. Ondanks dat een kwart van alle nieuwbouw in het middenhuursegment valt, heeft dit geen invloed op de verhouding van dit segment in 2040.

Van de woningvoorraad in Zuid valt 30% in het dure segment, dit ligt onder het stedelijk gemiddelde (39%). De meeste woningen (28%) zijn dure koopwoningen, 2% bestaat uit dure huurwoningen. In Oud Hoograven, Tolsteeg is 38% van de woningen een dure koopwoning, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt is dit aandeel 16%. Dure huurwoningen zijn ook met name te vinden in Oud Hoograven, Tolsteeg. Dit segment maakt 4% uit van de woningvoorraad in deze subwijk. Het dure segment maakt 21% uit van alle nieuwbouwplannen en wordt alleen gerealiseerd in Oud Hoograven, Tolsteeg.

Iets meer dan de helft (52%) van alle woningen in Zuid heeft een oppervlakte tussen de 60 m² en 100 m². Het gemiddelde in Utrecht voor deze woninggrootte bedraagt 45%. Er zijn relatief weinig (3%) zeer grote woningen (140+m²) in Zuid. Het gemiddelde ligt op 11%. Op subwijkniveau zijn er duidelijk verschillen in de grootte van woningen in de woningvoorraad. In Lunetten zijn relatief de minste (16%) 60 m² tot 80 m² woningen te vinden. In Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt bedraagt dit aandeel 40%. Daar staat tegenover dat in deze subwijk 18% van de woningen een oppervlakte tussen 100 m² tot 140 m² heeft. Voor de andere twee subwijken ligt dit aandeel op 28%. Opvallend is het relatief hoge aandeel (9%) woningen tussen 14 m²



tot 30 m² in Oud Hoograven, Tolsteeg. Voor de hele wijk bedraagt het aandeel van deze woninggrootte 6%, stedelijk is dit 4%.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

Qua leeftijdssamenstelling van de wijk ligt Zuid vrijwel gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Bijna de helft (46%) van alle inwoners is tussen 30 en 65 jaar. Het aandeel 65+ bedraagt 12% en het aantal jonger dan 18 is 18%. Tussen de subwijken zijn wel verschillen waar te nemen. In Lunetten is 9% van de bevolking tussen 65 en 75 jaar. In de andere twee subwijken ligt dit aandeel op 6%. In Oud Hoograven, Tolsteeg is het aandeel 18 tot 30-jarigen met 28% relatief groot, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt is dit aandeel met 20% het kleinst. Voor Zuid bedraagt het percentage 18 tot 30-jarigen 24%.

Van alle huishoudens is ruim de helft (56%) alleenstaand. In Lunetten bedraagt dit aandeel 59%, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt is dit 52%. Het Utrechts gemiddelde bedraagt 53%. Het aandeel gezin met kinderen in Utrecht is 20%, in Zuid ligt dit met 18% iets onder het stedelijk gemiddelde. Opvallend is dat in Lunetten slechts 15% van de huishoudens een gezin met kind is. Het aandeel eenoudergezinnen in Zuid is

met 6% gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Wel zijn er in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt relatief meer eenoudergezinnen (8%).

Op het gebied van leefbaarheid scoort Zuid een 7,2. Deze score ligt in Oud Hoograven, Tolsteeg met 7,7 hoger en in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt met 6,9 wat lager. Ook ten aanzien van de sociale cohesie scoort Oud Hoograven, Tolsteeg iets hoger met 6,4 dan de andere twee subwijken (beide 6). Eenzelfde patroon is terug te zien bij de beoordeling van de woning. Ook hier scoort Oud Hoograven, Tolsteeg met 7,6 iets hoger dan Lunetten (7,3) en in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt (7,2). Opvallend is daarentegen dat Oud Hoograven, Tolsteeg het laagst scoort op de verblijfsduur van de woning. Gemiddeld verblijft men 9,1 jaar in een woning in deze subwijk. Lunetten scoort met 11,6 jaar hier hoog op. Voor heel Zuid is dit 10,2 jaar.

2. Inzet in Zuid tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Zoals aangegeven vindt er de komende jaren relatief weinig nieuwbouw plaats. In het algemeen zou op het dure segment kunnen worden ingezet, bij voorkeur koop. Echter op subwijkniveau kan deze inzet verschillen. In Lunetten ligt de focus op het middensegment, terwijl in Oud Hoograven, Tolsteeg het accent juist op sociale huur ligt en minder op dure koop. In Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt willen we het aandeel sociaal niet laten toenemen en meer inzetten op het midden- en dure segment.

Gezien het relatief grote aandeel woningen van 80 m² en meer, biedt Zuid de mogelijkheid om gezinnen te huisvesten. Door gericht ouderenwoningen te realiseren, kunnen deze eengezinswoningen vrijkomen. Tegelijkertijd is het aandeel woningen 50 tot 60 m² relatief klein. Deze woningen kunnen een alternatief voor jonge een- en tweepersoonshuishoudens zijn. Onderstaande tabel laat zien op welke doelgroep we per subwijk inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Lunetten	+	++	+	+++	+++
Oud Hoograven, Tolsteeg	+	++	+	++	+++
Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt	+	+	+	+++	++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep