

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F. Meijer, U. Iqbal	Datum	4 maart 2025
E-mail	umair.iqbal@utrecht.nl	Kenmerk	13008110
Type brief	Voortgangsbrief, Afdoeningsbrief	Onderwerp	Voortgangsrapportage Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026 met corporaties en huurdersorganisaties
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

In oktober 2023 zijn we samen met de STUW-corporaties en huurdersorganisaties tot nieuwe [Stedelijke Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026](#) gekomen. We hebben afspraken gemaakt over het vergroten en behouden van de sociale voorraad, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid in wijken. In deze brief informeren we u over de voortgang hierop. De samenwerkingsafspraken zijn kaderafspraken voor een periode van vier jaar, die op onderdelen jaarlijks geconcretiseerd worden middels een jaarprogramma. Het afgelopen jaar is uitvoering gegeven aan het jaarprogramma 2023/2024 zoals deze was opgenomen in de samenwerkingsafspraken. In deze brief informeren we u over de voortgang van dat jaarprogramma. Daarnaast is van de afspraken die een meerjarig en meer kwantitatief karakter hebben, een monitor opgesteld, die jaarlijks zal worden opgesteld (bijlage 1). Ook gaan we in op een aantal toezeggingen.

Samenvatting

In 2023 zijn een relatief groot aantal nieuwe sociale huurwoningen door corporaties toegevoegd. Ook is een sterke groei van het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad gerealiseerd. Wel zijn er nog steeds zorgen over het aantal sociale huurwoningen dat de eerstkomende jaren zal worden opgeleverd. Op het onderdeel betaalbaarheid is uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken. Op het gebied van duurzaamheid zijn een aantal stappen gezet, zoals een afname van het aantal EFG-labels in 2023. Het is alleen nog niet op alle duurzaamheidsonderdelen duidelijk of de corporaties daarmee voldoende op koers liggen voor de doelen die in de toekomst daarover zijn gezet. Via het doorbouwakkoord, het jaarplan 2025 dat we met de corporaties en huurders afspreken, en de nieuwe nota Wonen sturen we verder op deze ontwikkelingen. Aan het eind van deze brief komen we daar nog op terug.

Toezeggingen aan uw raad

We informeren u in deze brief ook over de toezeggingen die tijdens de [commissievergadering](#) van 8 februari 2024 zijn gedaan:

- Toegezegd is dat we het isoleren van woningen en verduurzamen naar hogere labels meenemen in de monitoring van de samenwerkingsafspraken. Dit is opgenomen in de monitor (bijlage) bij de onderdelen *Energielabels* en *Isolatieprestatie*.

- Toegezegd is om te kijken hoe we als gemeente meer een stok achter de deur kunnen krijgen bij de verduurzaming van de slechtste woningen.
Dit is in deze brief opgenomen onder het kopje *Verduurzamen van woningvoorraad*, bij de derde bullet.
- Toegezegd is om terug te komen terug op de positie van huurders in de leidraad sloop/nieuwbouw.
Dit is verderop in deze raadsbrief aangegeven onder het kopje *Vergroten sociale voorraad*, bij de derde bullet.
- Toegezegd is om na te gaan welke rol en verantwoordelijkheid corporaties hebben in het toevoegen van zon op dak.
Corporaties hebben via de Samenwerkingsafspraken uitgesproken om een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke ambitie. Via de gemeentelijke Zonnemonitor meten we jaarlijks de voortgang van het % van de daken die belegd zijn met zonnepanelen. Bij de ontwikkeling van nieuwe projecten komt het vraagstuk van de zonnepanelen altijd terug in de gesprekken tussen de gemeente en de corporaties. Tot slot speelt het plaatsen van zonnepanelen vaak een rol bij het terugdringen van de EFG-labels.

Voortgang jaarprogramma 2023/2024

Het jaarprogramma 2023/2024 uit de samenwerkingsafspraken is verdeeld in hoofdthema's en subthema's. Aangezien het een vrij uitgebreide set van afspraken is, lichten we er in deze brief een aantal uit per hoofdthema.

Vergroten sociale voorraad

- Afsproken is om de voorbereidingstijd van bouwplannen te verkorten en het planproces te verbeteren. Uw raad heeft op 14 november 2024 het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling ([UPG](#)) vastgesteld, waarmee de doorlooptijd van projecten verkort wordt.
- De leidraad sloop en nieuwbouw is bij een aantal projecten toegepast. In deze leidraad is de positie van de huurders één van de pijlers die wordt getoetst. Huurders worden daarnaast in alle gevallen betrokken bij een op handen zijnde ontwikkeling via het Algemeen Sociaal Plan. De leidraad sloop en nieuwbouw wordt geëvalueerd. Onderdeel daarvan is ook de betrokkenheid van huurders. Daarin zullen ook de projecten worden opgenomen waar de leidraad is toegepast. We informeren uw raad in Q2 2025 over de evaluatie.
- Door de bestaande woningen beter te benutten werken we ook aan het vergroten van de voorraad. Dit doen we met maatregelen die de doorstroming op gang moeten brengen, en door het delen, splitsen en optoppen van woningen. In de [raadsbrief](#) "Voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q4 2024" bent u geïnformeerd over de laatste stand van zaken.
- Voor het stimuleren van de nieuwbouw heeft de gemeente een woningbouwregisseur aangesteld. Daarnaast is er sinds 2024 een aparte directeur voor Gebiedsontwikkeling binnen het organisatieonderdeel Ruimte. Dit moet tussen de gemeente en de corporaties leiden tot verbetering van de samenwerking in projecten.

Verduurzaming van de woningvoorraad

- Het nieuwe Soortmanagementplan (SMP) van de gemeente Utrecht is goedgekeurd door de provincie Utrecht. De gemeente krijgt hiermee een gebiedsgerichte ontheffing voor na-isolatie. Dit maakt de procedure bij een isolatie-aanpak sneller.
- Landelijk is afgesproken om in 2028 geen EFG-labels meer te hebben, monumenten en enkele andere uitzonderingen daargelaten. Wat betreft de vraag over eventuele handhaving

daarop n.a.v. het commissiedebat van 8 februari 2024: we kunnen alleen handhavend optreden als een woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen. Bijvoorbeeld als het door achterstallig onderhoud gevaarlijk of onleefbaar is. Dit betreft echter geen directe handhaving op slechte energielabels, daar is geen wettelijke grondslag voor. Wel zullen we, als de voortgang daar aanleiding voor geeft, de corporaties daarop aanspreken.

Zorgen voor kwalitatief goede woningen

- Er is een onafhankelijk schimmelexpert aangesteld, u bent daarover in 2024 via de [raadsbrief](#) “Aanpak schimmelproblematiek in corporatiewoningen” geïnformeerd. Daarnaast wordt er op initiatief van de corporaties gestart met een Utrechtse schimmelaanpak. Hierbij zijn corporaties, gemeente en GGDU betrokken. Uw raad wordt eind Q1 2025 geïnformeerd over de bevindingen van de inzet van de schimmelexpert

Goed huisvesten van aandachtsgroepen

- Er wordt, voorafgaand aan elk jaar, een afspraak gemaakt over de verdeling van de huisvesting van bijzondere en kwetsbare doelgroepen, waarbij nieuwbouw een belangrijke rol speelt. Over het jaar 2024 betrof het 1.182 woonplekken. Over 2025 zijn dat 1.235 woonplekken, waarover u in de raadsbrief [“Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025”](#) bent geïnformeerd. De voortgang daarop wordt apart gemonitord. In die brief is aangegeven dat u uiterlijk in Q2 2025 meer informatie hierover ontvangt, onder meer over de voortgang in 2024.

Werken aan leefbare en veilige wijken

- De wijkaanpak voor Kanaleneiland, Noordwest (Geuzenwijk en delen van Ondiep en Pijlsweerd) en Leidsche Rijn (Parkwijk-Zuid en Terwijde-Oost) is via buurtagenda's opgepakt en vormgegeven met bewoners, ondernemers en partners uit de buurten. Over de voortgang van de buurtagenda's bent u in 2024 geïnformeerd via de [Voortgang buurtagenda's](#).

Organisatie en samenwerking

- In de samenwerkingsafspraken zijn we tripartiet overeengekomen dat we de uitvoering van de afspraken monitoren en in de Stuurgroep Huren bestuurlijk overleg hebben over de uitvoering. Zodoende hebben wij in de Stuurgroep Huren samen met de huurdersorganisaties en corporaties de uitvoering van het jaarprogramma 2023/2024 besproken en om inbreng gevraagd voor het jaarprogramma 2025. Deze inbreng is ook geleverd zodat deze in een volgende stuurgroep aan het programma kan worden toegevoegd.

Monitoring samenwerkingsafspraken 2023 – 2026 (bijlage 1)

In deze monitor is de voortgang weergegeven op de samenwerkingsafspraken die een cijfermatig en meerjarig karakter hebben. Daarbij is de hoofdstukindeling aangehouden van de samenwerkingsafspraken. Ook hiervan lichten we de belangrijkste ontwikkelingen uit.

Vergroten sociale voorraad

- Een van de gemaakte afspraken is dat de sociale huurvoorraad bij de corporaties meegroeit met de stad. Op 1-1-2023 (de 0-meting) bedroeg dat aandeel 28,7% van de totale woningvoorraad, een jaar later is dat aandeel iets toegenomen naar 29,1%. Dit is de grootste groei van het aandeel sinds 2020. Wat daarbij geholpen heeft, is dat er in 2023 vergeleken met voorgaande jaren, relatief weinig onttrekkingen hebben plaatsgevonden (70). Zo zijn er in 2021 en 2022 jaarlijks gemiddeld 400 onttrokken.

Ook is afgesproken dat de productie van sociale huurwoningen aansluit bij de aantallen uit de regionale Woondeal. Dat houdt in dat in 2023 er 928 *zelfstandige* sociale huurwoningen zouden moeten zijn opgeleverd. Er zijn in 2023 echter 689 sociale huurwoningen opgeleverd door corporaties (nieuwbouw: 668, overige toevoeging: 21). Het betreft projecten zoals Leidsche Rijn Centrum, Kwekerij fase 2 en projecten in Ondiep. Hoewel dit aantal lager is dan de ambitie uit de Woondeal, is de nieuwbouw hoog vergeleken met voorgaande jaren:

nieuwbouwproductie

2021	194
2022	334
2023	668

bron: STUW

- In de afspraken is ook opgenomen om te kijken naar de geplande oplevering van sociale huurwoningen in relatie tot de afspraken. We verwachten op basis van de afgegeven bouwvergunningen een dip in de opgeleverde woningen in 2024 en 2025. De opleveringen van sociale huurwoningen zal in 2024 en 2025 naar schatting rond de 400 à 500 woningen per jaar bedragen (exclusief de flexwoningen). In 2026 wordt een piek verwacht, onder meer door de oplevering van de High Five. Als er gekeken wordt naar de geplande startbouw van sociale huurwoningen in de MPR, dan lijken de opleveringen vanaf 2027 duidelijk hoger te worden. Deze plannen zijn tegelijkertijd ook omgeven met meer onzekerheden, denk bijvoorbeeld aan de mogelijke gevolgen van netcongestie. De opgave voor sociale huurwoningen zoals opgenomen in de regionale woondeal, ligt over de periode vanaf 2023 duidelijk hoger.
- Op basis van de bij ons bekende plannen zullen in 2024 206 studenteneenheden worden opgeleverd (waarvan 80 onzelfstandig, de Kwekerij, door SSH). Daarna wordt in 2026 een piek verwacht in de opleveringen door de High Five (SSH): 921 studenteneenheden, waarvan 200 onzelfstandig. In 2023 zijn er geen studentenwoningen opgeleverd, dat jaar valt net tussen de oplevering van enkele projecten van de SSH in (2022: Opaalweg en Gerbrandystraat, in totaal 400 opgeleverde eenheden). De *voorraad* onzelfstandige eenheden bij de SSH is in 2023 afgenomen: er zijn weliswaar 26 kamers toegevoegd als gevolg van omzettingen, maar er werden ook 356 kamers gesloopt. Dit zijn woningen van Woonin die in afwachting van sloop tijdelijk werden verhuurd door de SSH. Het betreffende gebied (Thomas a Kempis plantsoen) wordt nu herontwikkeld tot permanente sociale woningbouw.

Betaalbare woonlasten

- De huren mogen maximaal meestijgen met de gemiddelde CAO-loonontwikkeling volgens het huurprijsbeleid van de Rijksoverheid. Voor 2024 was dat maximaal 5,8%. De STUW-corporaties hebben in 2024 een gemiddelde huurverhoging van 5,3% doorgevoerd en zitten daar dus onder. Een aantal corporaties heeft voor de woningen met een slecht energielabel een lagere huurverhoging doorgevoerd.

Verduurzaming van de woningvoorraad

- Bij het terugbrengen van de slechtste energielabels (labels EFG) naar 0 in 2028 (uitzonderingen daargelaten, waaronder monumenten), is een eerste stap gezet. Dat aantal in de voorraad daalde in 2023 met bijna 200 woningen. Om de doelstelling van 2028 te halen zal die jaarlijkse afname wel moeten gaan toenemen. We agenderen dit onderwerp daarom in het werkplan 2025 om dat verder uit te werken.
- In 2023 is 30% van de daken van corporatiewoningen bedekt met zonnepanelen. In het voorjaar van 2025 komen hier nieuwe cijfers over uit over 2024 via het Utrechtse programma "Zon op dak".
- Ook is er een eerste stap gezet bij het verder isoleren van woningen. De gemiddelde afstand tot de zogenaamde Isolatiestandaard is afgenomen van 34,0 naar 29,4. Die landelijke standaard is op 0 gesteld: een afname van de afstand tot die standaard is dus een verbetering.

Tot slot

Al met al zien we een gemengd beeld. Er zijn stappen gezet om de productie te gaan verhogen en of te gaan versnellen, maar we zien dit op dit moment nog niet terug in de verwachte opleveringen.

Datum 4 maart 2025
Ons kenmerk 13008110

Daarvoor is de tijd tussen de gemaakte afspraken en de realisatie ook nog te kort. Wel is het aandeel van de sociale voorraad toegenomen. Op het gebied van betaalbaarheid zien we dat de afspraken zijn gerealiseerd.

In het jaarprogramma 2025 dat we samen met de huurders en corporaties hebben opgesteld, zetten we daarom in op het maken van een standaard anterieure overeenkomst voor woningbouwcorporaties. Hiermee gaan we procedures verder versnellen. Ook is afgesproken dat de corporaties verder werken aan de energietransitie en de verduurzaming van hun bezit, en dat zij dit afstemmen met de gemeente en huurders. Daarbij zal de toekomstige verduurzaming verder gekwantificeerd worden.

Daarnaast gaan we binnen de kaders van de samenwerkingsafspraken in het Doorbouwakkoord, dat nu samen met de corporaties in de maak is, verder inzetten op de brede maatschappelijke volkshuisvestelijke opgave. Speerpunt hierin is de groei van de sociale voorraad en het instrumentarium en de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn. Wij zullen u daarover informeren via een raadsbrief rondom het zomerreces. In deze brief zullen we verder ingaan op een eerdere toezegging over de manier waarop de STUW-corporaties nieuwe projecten oppakken ([ID 827](#)). Ook geven we uitvoering aan [motie 407](#) "Maximeer exoten", wat betekent dat we een grens hanteren van maximaal 25 exoten.

Als laatste kunnen we ook niet de ontwerp Beleidsnota Wonen ongenoemd laten. Veel van de ontwikkelingen die we nu zien in de monitor Samenwerkingsafspraken, komen terug in deze nota en zaten al in de onderliggende analyses. Met name op het realiseren van voldoende betaalbare woonruimte, een van de drie hoofddoelstellingen van de nota, ligt een grote opgave.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,